

Rapport d'enquête publique

Enquête publique n°E24000032/95

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pontoise



François Durand

Commissaire-enquêteur

20/11/2024

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
0 RAPPORT	6
1 PREAMBULE	6
2 PRESENTATION DE LA COMMUNE	7
2.1 SITUATION GENERALE	7
2.2 ACCESSIBILITE	8
2.3 MORPHOLOGIE URBAINE	10
2.4 DEMOGRAPHIE	11
2.5 LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	11
3 PRESENTATION DE L'ENQUETE	11
3.1 CADRE REGLEMENTAIRE	11
3.2 OBJET DE L'ENQUETE	12
3.3 CONTENU DE LA REVISION DU PLU	12
3.3.1 HISTORIQUE DES MODIFICATIONS DU PLU	12
3.3.2 CONCERTATION PREALABLE ET ARRET DU PROJET	12
3.3.3 OBJECTIFS DE LA REVISION	13
3.3.4 DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX	14
3.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	14
3.5 RESUME DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER	14
3.5.1 PADD	14
3.5.2 OAP	15
3.5.3 REGLEMENT	15
3.5.3.1 Zonage	15
3.5.3.2 Emplacements réservés	16
3.5.3.3 Périmètre d'attente	16
3.5.3.4 Autres mesures	16
3.5.4 PLAN DE ZONAGE ET PLAN PATRIMONIAL	16
3.5.5 ANNEXES	17
3.5.6 PIECES ADMINISTRATIVES	17
4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
4.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	17
4.2 RENCONTRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, VISITE DES LIEUX	18
4.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE	18

4.4	PERMANENCES	18
4.5	COMMENTAIRES SUR LA PARTICIPATION	18
4.6	CLIMAT ET DEROULEMENT DES PERMANENCES	19
4.7	BILAN DES ORIENTATIONS (REGISTRE PAPIER ET REGISTRE ELECTRONIQUE)	19
4.8	ORIGINE DES OBSERVATIONS	20
4.9	CHOIX DES THEMES	20
5	CONTRIBUTIONS PAR THEME, COMMENTAIRES OU QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, COMMENTAIRES ET AVIS DE LA VILLE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	20
5.1	REGLEMENT	20
5.1.1	ZONE N	21
5.1.2	ZONE UC	24
5.1.3	ZONE UA	25
5.1.4	ZONE UL	29
5.1.5	TOUTES ZONES	29
5.1.6	DEMANDES LIEES A UNE PARCELLE OU UN GROUPE DE PARCELLES	30
5.2	AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)	31
5.3	PLAN PATRIMONIAL ET OAP PATRIMONIALE DE L'HERMITAGE	32
5.3.1	SENTES	32
5.3.2	ARBRES REMARQUABLES	32
5.3.3	OAP DE L'HERMITAGE	33
5.4	MOBILITES	33
5.5	DENSIFICATION	34
5.6	ESPACES PAYSAGERS PROTEGES, BATIMENTS REMARQUABLES	35
5.7	TRAME VERTE ET BLEUE	40
6	RAPPEL DES AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	41
6.1	MRAE	41
6.2	COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE	41
6.2.1	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE	41
6.2.2	DECLINAISON DE LA STRATEGIE DU PCAET DANS LE PROJET DE PLU	43
6.2.3	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET AMENAGEMENT URBAIN, POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	43
6.2.4	MISE A JOUR DU DOSSIER	46
6.3	PPA : AVIS REÇUS AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE ET INSERES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE	47
6.3.1	PREFECTURE DU VAL D'OISE	47

6.3.2	COMMUNE D'OSNY	47
6.3.3	RTE	47
6.3.4	SNCF IMMOBILIER	47
6.3.5	CHAMBRE D'AGRICULTURE DE REGION ILE DE FRANCE	48
6.3.6	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE	48
6.3.7	ILE-DE-FRANCE MOBILITES	48
6.4	PPA : AVIS REÇUS APRES L'OUVERTURE DE L'ENQUETE ET INSERES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE	49
6.4.1	REGION ILE-DE-FRANCE	49
6.4.2	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE	50
6.4.3	CDPENAF	50
7.5	AUTRES QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	50
7.5.1	ZONE N	50
7.5.2	OAP COMMERCES	55
8	CLOTURE DU REGISTRE, ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REponse DE LA VILLE	56
0	CONCLUSIONS MOTIVÉES	57
1	Objet de l'enquête	57
1.1	Introduction	57
1.2	Objet	57
1.3	Enjeux	57
2	Déroulement de l'enquête	58
2.1	Désignation	58
2.2	Préparation de l'enquête	59
2.3	Publicité	59
2.4	Permanences	59
2.5	Bilan des observations	59
2.6	Clôture de l'enquête publique	60
2.7	Enseignements	60
2.8	Rappel des avis MRAE et PPA	60
3	Synthèses et appréciations sur les sujets en débat	61
3.1	Règlement	61
3.1.1	Zone N EBC	61
3.1.2	Zone N traitement environnemental et paysager	61
3.1.3	Zone N, secteur Nl jardins familiaux	61
3.1.4	Zone N, secteur Nb	61

3.1.5	Zone UC, emprise au sol	61
3.1.6	Zone UA, nouvelles constructions potentielles rue des Bottés, densification et protections	62
3.1.7	Zone UL, sous-destination du secteur ULm	62
3.1.8	Toutes zones	62
3.1.8.1	Dispositifs de production d'énergie renouvelable, dont panneaux solaires	62
3.1.8.2	Stationnements	63
3.1.8.3	Locaux ordures ménagères	63
3.1.9	Demandes individuelles liées à certaines parcelles	64
3.1.10	Constructibilité au moins partielle d'une parcelle située parmi les « entités paysagères remarquables » du règlement de l'AVAP	64
3.1.11	Bilan des surfaces avant et après révision zone N	64
3.2	OAP	64
3.2.1	OAP de l'Hermitage	64
3.2.2	OAP TVB	65
3.2.3	OAP commerces	65
3.3	Protections	65
3.3.1	Sentes	65
3.3.2	Arbres remarquables	66
3.3.3	EPP	66
3.3.4	Bâtiments remarquables	67
3.4	Densification et production de logements	67
3.4.1	Densification	67
3.4.2	Projets de logements identifiés ou non	67
3.5	Mobilités et traduction de l'enjeu de ne pas augmenter les nuisances sonores	69
3.6	Modifications et ajouts demandés par les PPA	70
3.7	Modifications apportées au projet à la suite de l'enquête publique	70
4	Conclusions motivées	71
4.1	Conclusions partielles	72
4.2	Recommandations	73
5	Avis	73
6	Pièces jointes	74

0 RAPPORT

1 PREAMBULE

L'enquête publique, prévue et organisée par des textes précis, est une procédure publique préalable à la prise de certaines décisions ou à la réalisation de projets, plans ou programmes clairement définis.

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur ces opérations afin de permettre à la personne publique de disposer des éléments nécessaires à son information pour décider de l'opportunité de leur réalisation.

Plusieurs acteurs concourent à sa mise en œuvre, qu'il s'agisse des modalités de son organisation ou de celles de son déroulement. Plus précisément, cinq principaux acteurs interviennent au long du processus de l'enquête :

- Le responsable du projet, plan ou programme nécessitant l'enquête. Il est souvent appelé le « maître d'ouvrage ». C'est une personne physique ou morale, entité porteuse d'un besoin dont elle est le commanditaire, qui définit un projet, plan ou programme, son calendrier prévisionnel ainsi que ses diverses modalités.
- L'autorité organisatrice de l'enquête. C'est l'autorité qui arrête l'ouverture de l'enquête publique. En pratique, lorsque l'enquête porte sur un projet, un plan, un programme ou un autre document de planification d'une collectivité territoriale, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité. Dans le cas d'une enquête portant sur l'élaboration, la révision ou l'évolution d'un plan local d'urbanisme, le maître d'ouvrage et l'autorité organisatrice de l'enquête sont la même entité, en l'occurrence l'autorité exécutive de la collectivité territoriale compétente en matière de prescription dudit PLU.
- Le président du Tribunal administratif. Il désigne un commissaire enquêteur à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête. Il est tenu informé de tout incident grave pouvant perturber l'enquête. A l'issue de cette dernière, il est destinataire d'une copie du rapport du commissaire enquêteur et il en évalue le contenu.
- Le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête. Désigné par le président du tribunal administratif qui le choisit sur une liste d'aptitude départementale arrêtée chaque année, il est indépendant des décideurs et des parties prenantes et neutre vis-à-vis du sujet traité comme des arguments exprimés. Il certifie auprès du président du Tribunal administratif qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme concerné. Il intervient lors des différentes phases de l'enquête publique et se doit de faciliter et recueillir l'expression du public, dont il assure la prise en compte de la parole dans la décision finale. Il adresse au porteur du projet, du plan ou du programme un procès-verbal de synthèse des observations du public, et le porteur de projet, plan ou programme produit un mémoire en réponse indiquant, le cas échéant, les évolutions qu'il apporte au projet. En fin d'enquête publique, le commissaire enquêteur intègre ce mémoire en réponse au rapport qu'il rédige et formule, dans un document séparé, des conclusions motivées en donnant son avis personnel sur le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Cet avis doit être pris en compte par le responsable du projet, plan ou programme et par l'autorité qui prend la décision d'autoriser ou de refuser la réalisation du projet.
- Le public participant à l'enquête. Le public – au sens large – comprend les élus, usagers, associations, acteurs économiques, et tous les citoyens concernés ou intéressés par le projet, plan ou programme objet de l'enquête. Une catégorie particulière du « public » est constituée par des personnes publiques associées (PPA) dont l'avis est obligatoirement requis avant que ne débute l'enquête.

Dans le cas de la présente enquête publique, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la Ville de Pontoise :

- Le responsable du projet, plan ou programme, soit, en substance, de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pontoise est Madame le maire de Pontoise.

- Le PLU est élaboré à l'initiative de la commune ou de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) compétent. La loi du 24 mars 2014, dite « ALUR », a conforté la compétence de plein droit des EPCI en matière d'élaboration des documents d'urbanisme déjà en place dans les métropoles et les communautés urbaines. Elle prévoit que les communautés de communes et d'agglomération deviennent compétentes de plein droit en matière de PLU au 1er janvier 2021. Toutefois, elle a instauré une possibilité pour les communes membres de l'EPCI de s'opposer à ce transfert automatique par délibération.
- La délibération du conseil municipal de Pontoise du 25 mars 2021 s'oppose au transfert de la compétence PLU à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.
- L'autorité organisatrice de l'enquête est le maire de Pontoise. Par arrêté 2024/494 du 2 août 2024, le maire de Pontoise a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, en a fixé les dates ainsi que le siège, l'hôtel de Ville de Pontoise sis 2 rue Victor Hugo.
- Le président du Tribunal administratif est le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Par courrier du 24 juin 2024, l'adjoint au maire de Pontoise chargé de l'urbanisme et du patrimoine a demandé au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur, désigné le 1er juillet 2024 par le président du Tribunal administratif, est Monsieur François Durand, inscrit sur la liste départementale du Val d'Oise d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2024. La même décision a désigné Monsieur Christian Oudin, inscrit sur la liste départementale du Val d'Oise, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
- Le public est invité à participer à l'enquête publique en recourant aux différentes modalités possibles (registre papier à feuillets non mobiles, registre dématérialisé, mail, correspondance, rencontre avec le commissaire enquêteur lors des permanences). Parallèlement au public, un certain nombre de personnes publiques associées (PPA) sont invitées à participer à l'enquête selon des modalités propres à la procédure.

2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

2.1 SITUATION GENERALE

La ville de Pontoise couvre une superficie de 715,9 ha au centre du département du Val d'Oise, sur la rive droite de l'Oise. Elle est limitrophe de Cergy, préfecture du département, et se situe à environ 35 kilomètres du centre de Paris.

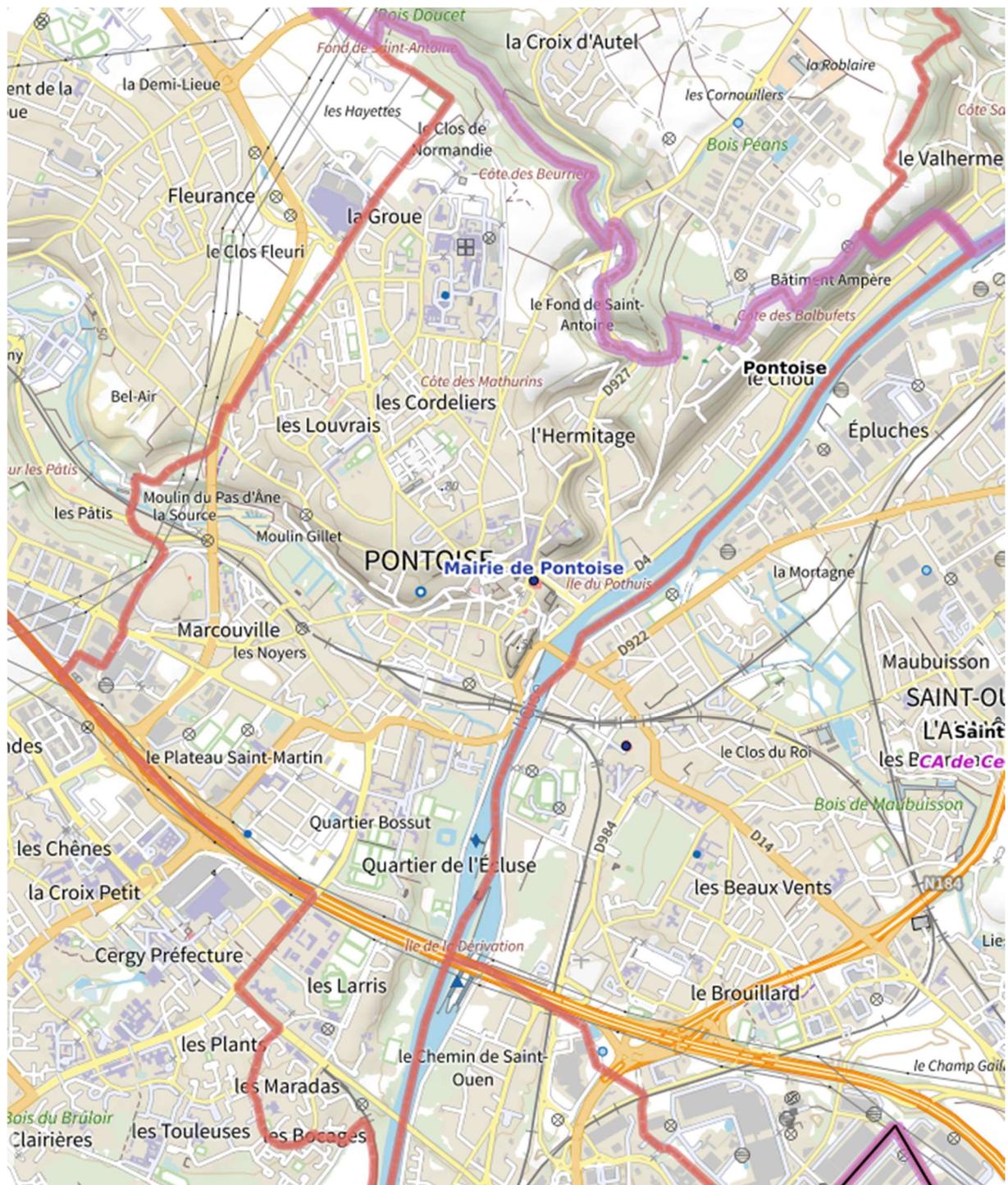
Une partie de la ville bénéficie des prescriptions du SPR/AVAP (Site Patrimonial Remarquable (SPR) et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)), qui est une servitude d'utilité publique, et qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme. Ceci fait l'objet de l'annexe 6.8 (« SPR avec règlement de l'AVAP »).

Pontoise est « ville d'art et d'histoire » depuis 2006.

Le territoire de Pontoise est limitrophe des communes de Osny et de Cergy à l'Ouest, de Eragny au Sud, de Saint-Ouen l'Aumône à l'Est, de Ennery et d'Auvers-sur-Oise au Nord.

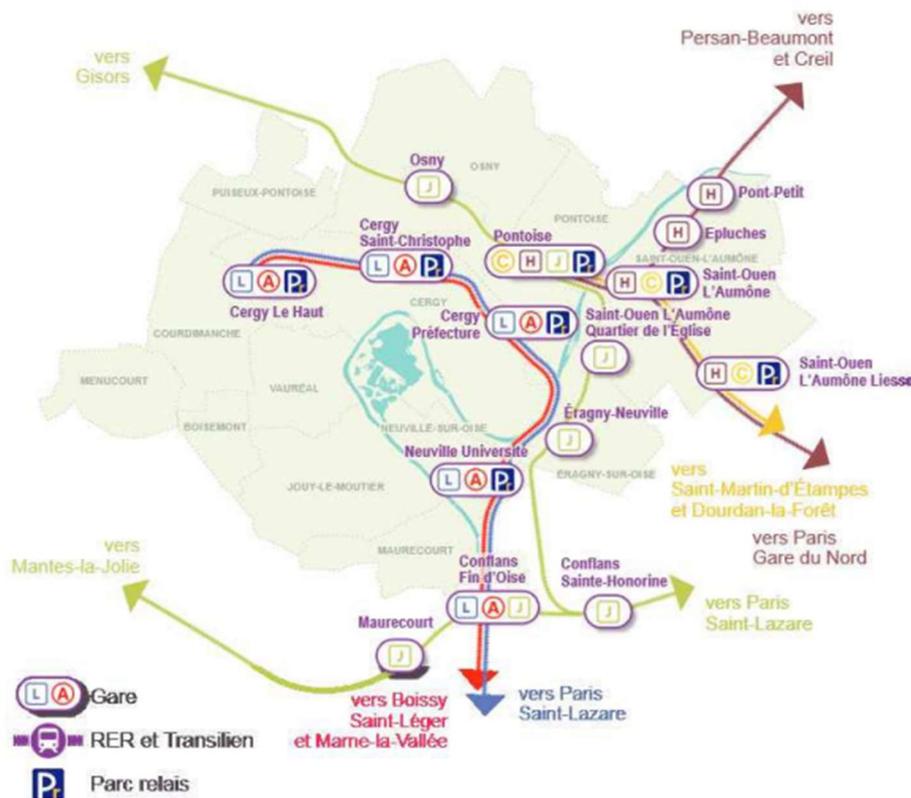
Le territoire de Pontoise se distingue par sa position en limite du Parc Naturel Régional du Vexin Français, espace rural ouvert composé de champs agricoles et ponctué de boisements et de bourgs anciens, et son inscription dans l'urbanisation plus récente de l'agglomération de Cergy-Pontoise. La ville de Pontoise appartient à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP).

Plan IGN source Géoportail :



2.2 ACCESSIBILITE

Le territoire de Pontoise dispose d'une très bonne connexion au réseau routier régional et départemental. Il est doté d'un important maillage routier, qui lui assure des liaisons régionales vers Paris, la Normandie et la Picardie



2.3 MORPHOLOGIE URBAINE

Comme exposé dans le rapport de présentation du projet, partie 1 diagnostic, « aujourd'hui la grande morphologie urbaine de Pontoise, qui résulte de son histoire et de sa topographie, se compose d'une mosaïque de quartiers aux identités fortes avec un centre-ville ancien dense et patrimonial, qui correspond topographiquement à la ville haute. Dans la continuité du noyau ancien, des quartiers d'habitat de bonne facture se sont développés dans les vallées des rus de la Viosne et de l'Hermitage ainsi qu'en bordure d'Oise.

Le tissu urbain périphérique accueille quant à lui les quartiers denses dont celui de Marcouville caractérisé par un urbanisme sur dalle, les Louvrais et les Cordeliers qui présentent des particularités propres aux grands ensembles.

Créé dans le cadre de la Ville Nouvelle, le quartier Larris-Maradas s'inscrit en limite Sud du territoire coupé du reste du territoire par l'A15 ».

Plus loin il est précisé que « la ville de Pontoise s'est structurée tout au long de l'Histoire, impliquant la présence de dix quartiers à l'identité originelle forte :

- Les quartiers patrimoniaux du noyau ancien : le Centre-ville,
- Les quartiers périphériques au noyau ancien à dominante d'habitat individuel et pour certains inscrits partiellement dans le SPR : l'Hermitage, Saint-Jean-les-Pâtis
- Le quartier mixte en voie de mutation : Saint-Martin ;
- Les quartiers à dominante de grands ensembles : les Cordeliers, les Louvrais et Marcouville ;
- Les quartiers issus de la construction et du développement de la ville nouvelle : les Larris/Maradas/Palette/Bocage.

Chacun de ces quartiers présente une morphologie urbaine qui lui est propre ».

2.4 DEMOGRAPHIE

Pontoise compte 31 973 habitants en 2020 d'après le recensement de l'INSEE, ce qui en fait la 2ème ville de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise en poids de population (15% de la population de la CACP).

La population de Pontoise a presque doublé les 50 dernières années et son parc résidentiel a triplé. Le pic de la croissance s'est effectué sur la période 1968-1975 car il s'inscrit dans la dynamique de la création de Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise créée en 1964.

En 2020, l'agglomération de Cergy-Pontoise regroupe près de 214 000 habitants et constitue un pôle économique majeur d'environ 93 000 emplois au Nord-Ouest de la région parisienne.

2.5 LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION

Le parc résidentiel de Pontoise a triplé ces 50 dernières années, en passant de 5 258 logements en 1968 à 15 030 logements en 2020.

Le pic de la croissance des logements est analogue à celui de la démographie. Sur le territoire de Pontoise, de nouveaux quartiers ont vu le jour, notamment les grands ensembles des Louvrais dans les années 60 et des Hauts-de-Marcouville en 1968. Durant cette période débute également la construction des quartiers des Larris, Maradas et Bocages en 1971.

Sur la période 1975-1982, le parc résidentiel augmente au rythme de +1,4% par an, en lien avec la poursuite de la construction des quartiers issus de la création de la ville nouvelle jusqu'en 1978.

Sur la période 1999-2009, l'évolution du parc résidentiel à Pontoise est devenue plus modérée, avec une augmentation moyenne de +0,8% par an, principalement entretenue par des opérations de renouvellement urbain.

A partir de 2009, la croissance du parc de logement redevient plus dynamique avec une augmentation moyenne par an de +1,1% entre 2009 et 2014, et de +1,9% entre 2014 et 2020. Cette croissance s'explique par la réalisation de plusieurs projets avec notamment la première phase de la ZAC Bossut qui a permis la construction de plus de 600 logements entre 2012 et 2017.

3 PRESENTATION DE L'ENQUETE

3.1 CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de révision des PLU est prévue par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

Selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est révisé lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD (ce qui est le cas ici)
- Soit de réduire un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Soit de réduire une protection édictée
- Soit d'ouvrir à urbanisation une zone à urbaniser qui dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à urbanisation.

Dans le cas d'une révision, le dossier d'enquête et la procédure sont semblables à ceux d'une élaboration.

Les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement sont régies par les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement et par les articles R.123-1 à R.123-27 de ce même Code (champ d'application de l'enquête publique, procédure et déroulement de l'enquête publique).

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Il comprend notamment :

- Le projet de PLU : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes et, le cas échéant, des plans de secteurs, et des annexes
- Les avis des personnes publiques associées
- L'avis de l'autorité environnementale éventuellement
- Le bilan de la concertation.

3.2 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte sur la révision du PLU de la ville de Pontoise.

Selon le rapport de présentation partie 3 choix retenus (RP3 page 5), « la révision générale du PLU engagée par la Ville de Pontoise a pour but de réactualiser et d'ajuster le document d'urbanisme pour d'une part, dessiner de nouvelles orientations en matière d'aménagement tout en continuant de prendre en compte l'environnement, le développement durable et le patrimoine bâti afin de préserver et de renforcer l'identité du territoire et d'autre part, pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires.

Il s'agit également d'actualiser l'évaluation environnementale du PLU en vigueur afin de renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune, dont les « trames verte et bleue ».

Après l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, doit être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.158-8, du conseil municipal.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

3.3 CONTENU DE LA REVISION DU PLU

3.3.1 HISTORIQUE DES MODIFICATIONS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pontoise a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 Octobre 2011. Le PLU étant un document d'urbanisme évolutif, il a connu depuis son approbation plusieurs évolutions :

- mise à jour du 10 janvier 2012,
- mise à jour du 21 novembre 2013,
- modification approuvée le 17 décembre 2015,
- mise en compatibilité le 24 avril 2017,
- mise à jour du 5 juin 2023,
- mise à jour du 28 juillet 2023,
- modification simplifiée du 5 octobre 2023,
- mise à jour du 12 février 2024.

3.3.2 CONCERTATION PREALABLE ET ARRET DU PROJET

La concertation préalable a été organisée et la délibération du conseil municipal du 2 juin 2024 a constaté que la concertation s'était déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 21 décembre 2017, a clôt cette concertation et en a tiré le bilan.

Ce bilan qui fait partie du dossier d'enquête montre notamment 8 réunions (160 personnes, 10 associations), une permanence (8 observations) et un registre de concertation (65 observations).

3.3.3 OBJECTIFS DE LA REVISION

- Objectifs de la révision selon la délibération de prescription :

« Par délibération du 21 décembre 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure de révision générale sont de :

- Prendre en compte et/ou rendre le PLU compatible avec les normes supérieures inscrites dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013, dans le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-France (PDUIF) approuvé en 2014 et dans les autres documents supra communaux ;
- Prendre en compte dans le futur PLU les évolutions législatives (lois Grenelle, ALUR, Mandon, Royal, Reconquête de la biodiversité, etc...) ;
- Prendre en compte les réflexions menées dans le cadre des révisions en cours des documents communaux tels que le RLP (Règlement Local de Publicité), le SPR (Site Patrimonial Remarquable) afin notamment de valoriser le patrimoine de la commune de Pontoise « Ville d'Art et d'Histoire » ;
- Prendre en compte les évolutions du territoire au regard des aménagements réalisés et des nouveaux besoins qui apparaissent notamment en termes d'équipements, d'espaces publics, de liaisons entre les quartiers pour améliorer le cadre de vie des Pontoisiens ;
- Dessiner de nouvelles perspectives en matière de développement urbain en prenant davantage en compte l'environnement, le développement durable et le patrimoine bâti pour préserver et renforcer l'identité du territoire ;
- Prendre en compte les risques auxquels le territoire est exposé ;
- Actualiser l'évaluation environnementale afin de renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune, dont les trames verte et bleue. »

- Objectifs selon le dossier d'enquête (RP3 choix retenus page 5) :

« La révision générale du PLU engagée par la Ville de Pontoise a pour but de réactualiser et d'ajuster le document d'urbanisme pour d'une part, dessiner de nouvelles orientations en matière d'aménagement tout en continuant de prendre en compte l'environnement, le développement durable et le patrimoine bâti afin de préserver et de renforcer l'identité du territoire et d'autre part, pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires.

Il s'agit également d'actualiser l'évaluation environnementale du PLU en vigueur afin de renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune, dont les « trames verte et bleue » (végétal, rivières). »

Par ailleurs (RP3 choix retenus page 6) :

« La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

Le projet de ville, exprimé dans un document spécifique, le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) », présente les orientations de la Commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de ville de Pontoise, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (règlement écrit et graphique), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. »

Il est ajouté (RP3 choix retenus page 7) :

« La politique urbaine et environnementale de Pontoise doit également s'articuler, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. »

3.3.4 DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPRA-COMMUNAUX

L'articulation du PLU avec les autres plans/schémas/programmes est traitée dans le RP partie 4 (RP4) pages 36 à 94. Sont traités : SDRIF et SDRIFE, SRCE, SCOT, SRHH, PLH, PDUIF, plan local de déplacements, SDAGE, PGRI, SRCAE, PCAET.

La prise en compte des objectifs de densification du SDRIF est traitée dans le RP3 chapitre 4.

3.4 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier soumis à enquête publique est composé des documents suivants :

- Rapport de présentation en 4 parties
- PADD
- OAP commerces
- OAP patrimoine Hermitage
- OAP TVB
- Règlement
- Plan de patrimoine
- Plan de zonage
- Annexes
- Pièces administratives
- Avis des PPA
- Avis de la MRAE
- Mémoire en réponse de la ville à la MRAE
- Avis des annonces légales
- Avis des PPA
- Application du décret du 22 mars 2023
- Bilan de la concertation.

3.5 RESUME DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER

3.5.1 PADD

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente une synthèse :

- De l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale,
- Des choix effectués par la Ville, au vu des enjeux dégagés à l'issue du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Sur la base de cette synthèse, la commune de Pontoise a défini cinq grands axes de son projet de ville à l'horizon de 10 ans :

- AXE 1 : Valoriser le patrimoine de Pontoise, site patrimonial remarquable et ville d'art et d'histoire : une identité fragile à préserver
- AXE 2 : Poursuivre une croissance maîtrisée du développement urbain dans le respect de l'identité patrimoniale et paysagère de Pontoise
- AXE 3 : Promouvoir les démarches environnementales

- AXE 4 : Mobiliser et développer le potentiel économique
- AXE 5 : Développer la mobilité alternative à la voiture : un défi majeur pour la reconquête de l'identité de Pontoise ».

3.5.2 OAP

Le rapport de présentation partie 3 choix, page 22, décrit les OAP.

« Conformément à l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Pontoise comprend trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La Ville a souhaité établir une OAP thématique sur la Trame verte et bleue du territoire communal, et deux OAP thématiques et sectorielles, dont l'une porte sur le commerce et l'autre sur le patrimoine du quartier de l'Hermitage. »

« Une OAP thématique Trame Verte et Bleue » (intitulée « orientation d'aménagement et de programmation trame verte et bleue ») « a été réalisée sur l'ensemble du territoire de Pontoise et fait l'objet d'orientations de protection et de valorisation et d'un document graphique de synthèse.

Cette OAP définit par thématique (trame bleue, trame verte, agriculture, liaisons écologiques, nature en ville, trame brune, trame noire) les orientations à mettre en œuvre ».

Pontoise bénéficie d'un réseau de 21 km de sentes communales.

« Une OAP thématique Commerce » (intitulée « orientation d'aménagement commerciale ») « a été réalisée sur les pôles d'animation commerciale du territoire de Pontoise. Elle expose les orientations générales en matière de développement commercial de la ville et précise celles à prendre en compte pour les différentes polarités commerciales existantes ». En particulier il s'agit « d'instituer des linéaires commerciaux dans les rues commerciales les plus stratégiques de la ville », de « cibler les activités commerciales et de services à implanter selon les secteurs », de « veiller à une intégration architecturale et paysagère qualitative, en lien avec les prescriptions du Règlement Local de Publicité et du Site Patrimonial Remarquable. »

Cette OAP comprend quatre chapitres par secteurs géographiques et un chapitre « petits pôles de proximité de moins de 10 cellules ».

« Une OAP thématique et sectorielle du quartier de l'Hermitage » (intitulée « orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale de l'Hermitage ») « a été réalisée », car ce quartier « présente comme le centre ancien une cohérence et une singularité paysagère et architecturale, dans un cadre semi-rural peint par les Impressionnistes. Ce quartier ancien, inscrit en limite du périmètre de protection du Site Patrimonial Remarquable de Pontoise, se distingue également par sa localisation dans le site inscrit de la Corne Est du Vexin français ». En particulier l'OAP « répertorie les éléments bâtis remarquables représentant soit des marqueurs stylistiques architecturaux du quartier, soit des bâtis et/ou des jardins peints par les Impressionnistes. Il recense également des éléments patrimoniaux remarquables paysagers et les lieux de peinture ». « Cette OAP définit un cadre de protection et de mise en valeur ».

3.5.3 REGLEMENT

3.5.3.1 Zonage

Le RP partie 3 page 26 décrit le zonage.

Le PLU de Pontoise comprend 11 zones, soit 9 zones urbaines, 1 zone agricole et 1 zone naturelle :

- La zone UA correspond au centre et au péricentre urbain traditionnel du territoire de Pontoise
- La zone UB correspond globalement au périmètre de la ZAC Bossut
- La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives

- La zone UE correspond à des secteurs mixtes de collectifs bas et de maisons individuelles
- La zone UG correspond à des secteurs destinés principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire
- La zone d'habitat UH plus patrimoniale correspond à un secteur destiné principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire
- La zone UI correspond aux parcs d'activités économiques de Pontoise « Ampère Saint-Martin » et « Lavoisier-Coubertin »
- La zone UL correspond à des secteurs d'équipements de loisirs et sportifs
- La zone UV correspond à des secteurs de parcs, jardins, espaces verts publics
- La zone A correspond à la zone agricole qu'il convient de protéger
- La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger.

3.5.3.2 *Emplacements réservés*

- La révision reconduit trois emplacements réservés existants, à savoir :
 - Le chemin des Vaugeroux pour le désenclavement du quartier du Chou
 - La création d'un accès au musée Pissarro via les remparts
 - L'extension du cimetière.
- La présente révision PLU en institue deux supplémentaires pour :
 - La création d'un accès au rucher - verger des Vaugeroux
 - L'élargissement de l'accès à l'hôpital.
- La présente révision supprime trois emplacements réservés
 - L'élargissement de la chaussée Jules César
 - La promenade le long de la Viosne
 - Le projet de sente piétonne entre le boulevard Jacques Tête et la sente des Grivières.

3.5.3.3 *Périmètre d'attente*

Le secteur situé au Sud du quartier des Hauts de Marcouville, repéré au document graphique, fait l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), servitude, instituée au titre de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, consiste « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de 5 ans maximum, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».

3.5.3.4 *Autres mesures*

Elles sont décrites à partir de la page 50 du RP3.

- Marge de recul et Zone Non Aedificandi le long des grands axes
- Principes d'implantation sur le quartier Bossut
- Linéaire commercial à préserver
- Perspective à préserver
- Eléments bâtis à préserver
- Axes d'écoulement des talwegs
- Espaces Boisés Classés (EBC) : Quelques Espaces Boisés Classés ont été ajoutés, Par ailleurs, quelques parties d'EBC ont été « détournées » (supprimées) de part et d'autre de l'axe des lignes à haute tension
- Eléments de nature à préserver notamment arbres remarquables et sentes repérées, ainsi que espaces paysagers à protéger (p54) : des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) ont été conservés principalement sur des cœurs d'îlots et de fonds de Jardins ; des EPP ont été ajoutés, ils sont désormais au nombre de 28.

3.5.4 **PLAN DE ZONAGE ET PLAN PATRIMONIAL**

Le plan de zonage est cité dans le règlement (document 4 page 7) :

« Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

ENQUÊTE PUBLIQUE N°E24000032/95

- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé d'un plan de zonage. »

Bien que le plan patrimonial ne soit pas cité dans le règlement, il fait partie du dossier soumis à enquête.

Le plan de zonage comprend le zonage, les emplacements réservés, les rus, les espaces boisés classés (EBC), le PAPAG, l'axe de l'A15, les axes d'écoulement des talwegs et la marge de recul RD915.

Le plan patrimonial comprend les rus, les éléments à protéger (espaces paysagers, bâtiments remarquables, linéaire commercial, arbres remarquables), les éléments à préserver (sentes, perspective place d'armes – cathédrale), et les principes de trames orthogonales et d'alignements bâtis.

3.5.5 ANNEXES

Les annexes comprennent notamment le règlement local de publicité approuvé en 2019 et le SPR avec règlement d'AVAP.

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

Les prescriptions du SPR/AVAP (Site Patrimonial Remarquable SPR et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine AVAP), qui est une servitude d'utilité publique, s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ceci fait l'objet de l'annexe 6.8 (« SPR avec règlement de l'AVAP »). Les principaux éléments sont repris ci-après.

Le premier outil patrimonial de protection a été la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) créée par arrêté préfectoral le 12 juillet 2006. La ZPPAUP a été transformée en SPR en juillet 2016 par l'effet de la loi « Liberté de création, architecture et patrimoine » dite loi CAP. La ZPPAUP-SPR a été remplacée par le SPR avec règlement d'AVAP le 20 décembre 2018 suite à son approbation par le Conseil Municipal. Les AVAP reprennent les enjeux de conservation du patrimoine des ZPPAUP en y associant des objectifs de développement durable.

« Le périmètre de l'AVAP est issu des réflexions menées lors des réunions du groupe de travail technique et de la commission locale de l'AVAP durant l'étude. Il prend en considération l'évolution de l'urbanisation de la ville et les composantes patrimoniales qui témoignent de son originalité en se fondant sur ce qui avait déjà été identifié dans la ZPPAUP et en le complétant. Le choix a porté sur un ajustement du périmètre de la ZPPAUP pour prendre en considération des éléments patrimoniaux (bâtis, jardins et murs de clôture) non repérés dans le cadre de la ZPPAUP et pour enlever certains secteurs correspondant à un tissu urbain à caractère pavillonnaire récent sans enjeux patrimoniaux ». L'AVAP comprend notamment un règlement et un document graphique (annexes 6.8.3 et 6.8.4 du dossier soumis à enquête) ».

3.5.6 PIÈCES ADMINISTRATIVES

Parmi ces pièces figure la réunion du 24 avril 2024 avec les personnes publiques associées, ayant pour objet la présentation des OAP et des modifications du plan de zonage et du règlement (dossier 7-4).

4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La décision n°E24000032/95 du 1^{er} juillet 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy désigne pour l'enquête publique « projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pontoise » M. François Durand comme commissaire-enquêteur et M. Christian Oudin comme commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique est organisée par l'arrêté n°2024/494 du 2 août 2024 de Madame le Maire de Pontoise, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Pontoise.

4.2 RENCONTRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE, VISITE DES LIEUX

Le 9 juillet 2024 j'ai eu une réunion téléphonique avec Mme Renaude directrice des études et Mme Boulouiz chargée d'études afin de définir les dates des permanences et la phase de préparation de l'enquête.

Le 13 août 2024 j'ai rencontré en mairie Mme Renaude et Mme Boulouiz, pour une présentation de la révision du PLU, le paraphe des registres, la remise du dossier papier. Nous avons ensuite effectué une visite de la ville en voiture d'une durée d'environ 2 heures puis une visite à pied du centre-ville.

Le 19 septembre 2024 j'ai été reçu par M. Robert Dupaquier, adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine, avec Mme Renaude et Mme Boulouiz. Les sujets évoqués ont été les objectifs du PLU, le développement urbain, le patrimoine paysager, le patrimoine bâti, les règles d'emprise au sol, les enjeux réchauffement climatique et écoulement des eaux pluviales.

4.3 PUBLICITE DE L'ENQUETE

Les parutions légales ont été faites comme suit :

- Les Echos du 4/09/2024
- La Gazette du 4/09/2024
- Les Echos du 25/09/2024
- La Gazette du 25/09/2024

L'enquête s'est tenue du 23 septembre 2024 au 25 octobre 2024 conformément à l'arrêté municipal 2024/494 du 2 août 2024.

Un certificat d'affichage et de publication a été délivré le 31 octobre 2024. Il atteste les mesures de publicité qui ont été réalisées du 26 août au 26 octobre : l'affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête publique, leur publication sur le site Internet de la Ville, la mention des avis et affichages dans deux journaux du département, annonces légales, les 4 et 25 septembre.

4.4 PERMANENCES

J'ai tenu quatre permanences à l'Hôtel de Ville de Pontoise, comme prévu par l'arrêté municipal.

Dates	Nombre de personnes reçues	Observations écrites ou dépôts de mémoires lors de la permanence
23/09	2	1
03/10	11	2
12/10	7	2
25/10	6	3

Le dossier était consultable en dehors des permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture au public du service urbanisme, et sur le site registre-numérique.

4.5 COMMENTAIRES SUR LA PARTICIPATION

Le site du registre numérique a reçu 191 visiteurs. Les principales périodes de visite ont été les deux premiers et le dernier jour, plus globalement la première semaine et les douze derniers jours.

Cette enquête a suscité 23 contributions dédoublonnées.

J'ai reçu 26 personnes en quatre permanences de 3 heures.

Les documents les plus téléchargés ont été le plan de zonage, le plan de patrimoine et le règlement.

4.6 CLIMAT ET DEROULEMENT DES PERMANENCES

Les permanences se sont déroulées sans aucun incident. Elles ont eu lieu dans la salle des mariages de l'Hôtel de Ville sauf la dernière dans une salle de réunion sur cour.

Lors de la première permanence j'ai reçu deux personnes qui ont abordé des sujets relatifs au règlement en zone UH, puis plus largement le sujet des sentes et des jardins partagés. Au cours de la deuxième permanence j'ai reçu onze personnes. Les questions soulevées ont concerné les emplacements réservés, le règlement (UG, N, EBC, NI, UGa), les espaces paysagers protégés, les jardins, les panneaux solaires. Lors de la troisième permanence j'ai reçu sept personnes. Les sujets abordés ont été la protection par les règles de l'AVAP, l'entretien des EBC, l'extension du jardin de la Harengerie, les panneaux solaires, l'espace vert Tavet-Lemercier, le règlement (zones UCa, UG), l'aménagement de la zone de l'hôpital et de façon générale la densification notamment en bord de l'Oise.

Plusieurs visiteurs qui n'ont pas déposé d'observations lors de la permanence m'ont prévenu qu'ils allaient le faire dans le registre électronique.

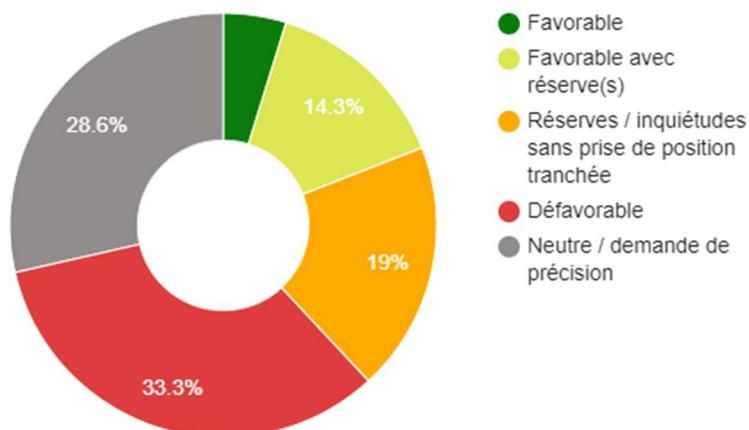
Au cours de la quatrième permanence et avant clôture du registre papier j'ai reçu six personnes, dont quatre pour insérer dans le registre papier des contributions qui étaient déjà placées sur le registre numérique. Deux personnes ont consulté le dossier et demandé des renseignements sur l'ex ER n°1, sur le PAPAG et sur la zone du hall Saint-Martin.

Les documents le plus utilisés pour répondre aux questions ont été le rapport de présentation (pièce 1 partie 3 justification des choix), le règlement écrit (pièce 4), les deux plans de zonage (pièces 5), et le règlement graphique de l'AVAP (pièce 6.8.4).

4.7 BILAN DES ORIENTATIONS (REGISTRE PAPIER ET REGISTRE ELECTRONIQUE)

Cette évaluation reste indicative. L'orientation de chaque contribution est appréciée globalement, qu'elle soit courte ou longue.

Orientations des contributions (total)



4.8 ORIGINE DES OBSERVATIONS

- Particuliers : 14
- Associations : 4 (association Tavet-Lemercier, association Pontoise à Gauche Vraiment, association Pontoise Ensemble, association Harengerie et Vieux Pontoise)
- Pétition : 1 (28 signataires, chemin des Bottés)
- Conseil syndical : 1 (domaine de la Source)
- Personne publique : 1 (CACP)
- Hôpital : 1 (NOVO)
- Indéterminé : 1

4.9 CHOIX DES THEMES

J'ai retenu les thèmes suivants : règlement, AVAP, patrimoine, mobilités, densification, espaces paysagers protégés et bâtiments remarquables, trame verte et bleue.

Une contribution peut appeler plusieurs thèmes.

5 CONTRIBUTIONS PAR THEME, COMMENTAIRES OU QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, COMMENTAIRES ET AVIS DE LA VILLE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Cette partie présente la synthèse des contributions, par thème ou par zone, assortie d'extraits des observations les plus significatives ou argumentées, puis des commentaires ou questions du commissaire-enquêteur. Sont ajoutés [les réponses, avis et commentaires de la ville \(mémoire en réponse à mon PV de synthèse\)](#), puis mes commentaires.

Les observations sont citées par leur référence dans le registre électronique, ou « CF » pour le courrier de M.F. qui est seulement dans le registre papier.

5.1 REGLEMENT

Le plan de zonage est cité dans le règlement (document 4 page 7) :

« Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé d'un plan de zonage. »

Commentaire CE : le plan patrimonial n'est pas cité. J'ai indiqué oralement ce fait lors de la remise du PV de synthèse. Il m'a été indiqué que cela serait corrigé.

5.1.1 ZONE N

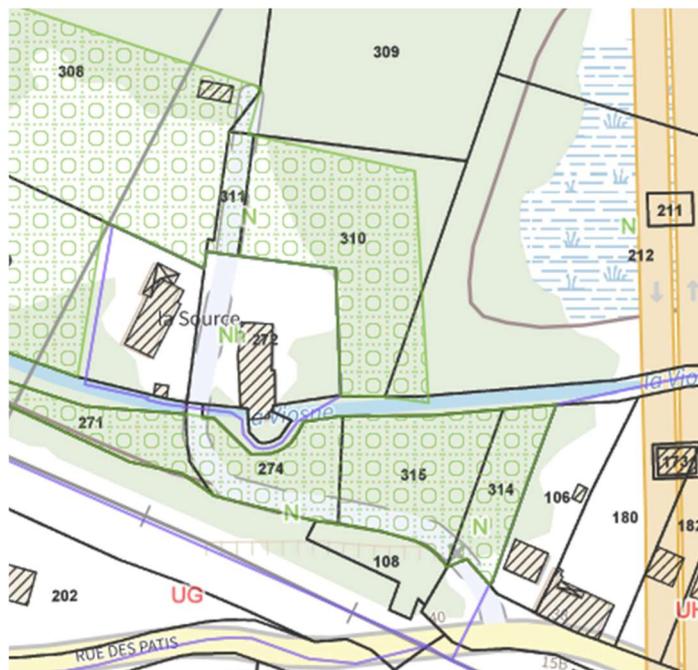
Espaces boisés classés (EBC)

Les observations @10 et @11 demandent la suppression d'un EBC.

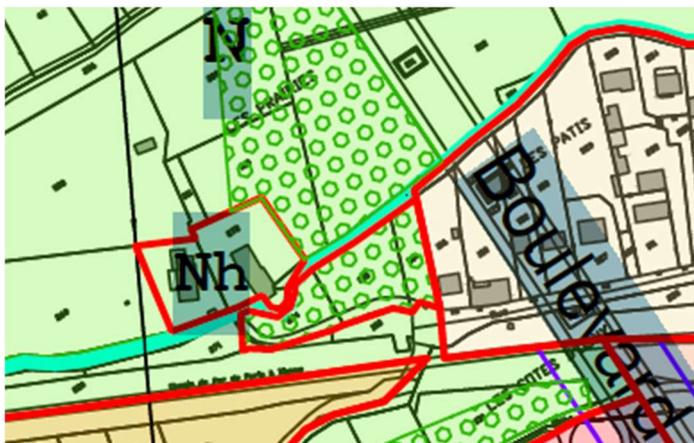
@10 « demande le déclassement des parcelles AV274, AV 314 et AV 315 classées injustement en ZN EBC », et dit que « le maintien des classements de ces trois parcelles (AV 274, AV 314, AV 315) va en contradiction avec les normes établies, à la fois en largeur mais surtout en hauteur sur le seul chemin d'accès des parcelles AV 272 et AV 269 habitées et isolées », et en conclusion demande que « les trois parcelles » soient « laissées en zone naturelle mais pas en EBC ».

@11 remarque « l'incohérence de la classification en EBC de l'unique chemin d'accès à la voie publique (AV 314, AV 315, AV 274). Cette voie dessert plusieurs propriétés enclavées, la propriété AV 269 (un logement) et la copropriété AV 272 qui comprend 12 logements ». « Le classement en EBC ne tient pas compte de l'existence du chemin, alors que celui-ci doit être entretenu pour permettre l'accès des secours ». « La réalisation d'une voie de circulation, même si elle ne suppose aucune coupe ou abattage d'arbres, constitue un changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». « En conclusion, le classement actuel ne reflète donc ni l'historique, ni la réalité de l'usage du chemin. Il impose ainsi des contraintes inadaptées et peut faire obstacle à la sécurité de nombreux habitants en contrebas ». C'est pourquoi @11 demande « d'enlever le zonage EBC et de laisser ainsi le chemin en zone naturelle ».

Commentaire CE



PLU actuel source Géoportail-urbanisme



Projet de PLU révisé source plan de zonage

Commentaire et question CE : le chemin d'accès semble figurer sur ce plan et il est en EBC ; est-il possible ou souhaitable que cette bande ne soit plus EBC mais reste N ?

Réponse Ville : Il y a confusion dans la demande des requérants : l'EBC interdit la création de nouveaux chemins mais n'interdit aucunement l'entretien de chemins existants, ce qui est le cas ici. Autrement dit, l'existence du chemin d'accès existant n'est pas incompatible avec le classement en EBC du secteur. Un entretien régulier est donc tout à fait possible voire souhaitable car il permettra l'accès efficace des services de secours. Il s'agit là d'une question de gestion * qui est de la responsabilité des propriétaires et non d'un problème de zonage ou de protection. Le classement EBC et le zonage N sont donc maintenus car l'on est sur des continuités boisées qu'il faut préserver.

A noter : le zoom cartographique fait à l'occasion de cette remarque nous a permis de relever une erreur matérielle de tracé : certains traits rouges seront donc retirés car ils créent une enclave qui ne correspond à aucun zonage.

*il y a une simple déclaration préalable (DP) à transmettre au service Urbanisme de la Ville pour la gestion des boisements dans les EBC.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Comme « l'EBC interdit la création de nouveaux chemins mais n'interdit aucunement l'entretien de chemins existants » je considère que la Ville a répondu à l'observation.

Traitement environnemental et paysager

@18 remarque que « concernant le règlement zone N section N 2.3 – Traitement environnemental et paysager (en page 252 du Règlement du PLU), il n'est nulle part précisé que le choix des espèces d'arbres devrait tenir compte du changement climatique en cours, et de l'aptitude de ces espèces à s'accommoder de ce changement ». @18 suggère d'ajouter cette précision.

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Avis favorable pour intégrer cette précision dans toutes les zones « article 2.3 Traitement environnemental et paysager – b) Obligation de planter »

La rédaction sera la suivante :

« Les nouvelles plantations devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :

- utilisation d'essences végétales peu gourmandes en eau.

- *végétation caduque à proximité des constructions principales, à usage d'habitation de commerce et d'activités, ainsi qu'à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver. »*

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je comprends qu'il s'agit d'un « ajout » aux articles 2.3.1 b. ; ces dispositions me paraissent répondre à la préoccupation exprimée.

Jardins familiaux (secteur NI)

Pour @16 les « espaces jardins familiaux sont transformés de Nc (zone naturelle jardins familiaux), en NI (équipements sportifs et de loisirs) ». @16 estime que « la qualification NI n'est pas suffisamment protectrice pour les jardins familiaux. Ces espaces doivent rester vierges de toute possibilité de construction (hormis les abris de jardin) » ; @16 « demande que la spécificité des jardins familiaux soit reconnue et que l'ancienne appellation Nc soit maintenue ».

@17 fait remarquer que la zone Nc devient NI avec « une protection bien moindre qui ne garantit plus que ces espaces ne puissent pas être construits ». @17 demande « la reconduction de la zone Nc qui limitait les constructions à des abris de jardin de moins de 5m² sur les zones des jardins familiaux ».

Pour @20 « la protection prévue dans le PLU dans le cadre de l'OAP TVB n'est pas suffisamment restrictive ». Et en conséquence a la même demande que @17.

Commentaire CE : selon le RP partie 4 page 125 « les terrains classés en secteur Nc du PLU antérieur réservé aux jardins familiaux sont dorénavant réintégrés dans la zone NI à vocation d'équipements de sports ou de loisirs ».

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Dans le PLU arrêté, l'intention de la Ville était de faire une simplification de zonage/secteurs car les règles en NI et Nc (PLU en vigueur) sont, somme toute, assez similaires. L'on est de plus en zone naturelle et le foncier est maîtrisé par la Ville : les risques d'urbanisation sont très limités.

Pour autant, le maintien d'un secteur spécifique aux jardins familiaux dans le zonage permet de souligner leur identité dans le PLU. La Ville accède donc à cette demande et restaure, à l'instar du PLU en vigueur, un secteur dédié : Nc.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Zone (sous-zone)	Destination	Implantation rue	Implantation limite séparative	Emprise au sol	H maxi
NI	Équipements de sports ou de loisirs	<4m	>4m	20% et 5 m ² par abri de jardin à raison d'un seul abri par jardin ou par lot de terre cultivée.	12m pour équipements à usage d'activités sportives ou de loisirs, sinon 5m
Nc (PLU en vigueur)	Sites d'accueil des jardins familiaux	<4m	>4m	Toutes constructions dont la superficie hors œuvre nette est inférieure à 5 m ² , à usage d'abris de jardin	5m

				démontable et sans fondation.	
--	--	--	--	-------------------------------	--

Il faut donc établir le règlement du secteur Nc, en instaurant une limite à l'emprise au sol des constructions qui serait de 20%, comme NI, puisque la disposition n'existait pas dans le PLU en vigueur.

5.1.2 ZONE UC

Emprise au sol en zone UC

E15 est une lettre de l'Hôpital NOVO. E15 demande que la prescription UC 2.1.4 qui dit que l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de l'unité foncière en superstructure soit complété par la mention « les prescriptions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers ». Cette disposition permettrait d'une part de correspondre au PADD axe 2.7 et d'autre part de ne pas compromettre la mise en œuvre du schéma directeur immobilier de l'établissement.

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : En parfaite cohérence avec le PADD débattu en 2021, le développement du secteur de l'Hôpital NOVO constitue un enjeu majeur pour la ville et pour le territoire régional.

Cependant, l'emprise au sol inscrite dans le projet arrêté est une règle de fond, substantielle, qui permet, en encadrant la superficie au sol des constructions, de limiter l'imperméabilisation des sols. La superficie de la zone UC correspond à plus de 130 ha du territoire de la ville. La superficie de l'Hôpital, équipement public, est de 32 ha, c'est-à-dire 25 % environ de la zone UC prise dans son ensemble. Il n'est pas possible à ce stade très tardif de modifier cette règle de l'emprise au sol pour une zone aussi importante en superficie.

Cette règle ne pourra donc, à ce stade, qu'être maintenue pour la zone UC : aucune exception à la règle d'emprise au sol ne peut être introduite.

Cependant, l'expérience montre que ces projets très importants se développent sur un temps long et sont évolutifs. Il s'agit de plus d'un projet d'intérêt général majeur. Il est d'usage et il n'y a aucune difficulté à ce que les documents d'urbanisme s'adaptent à ces situations, en utilisant les outils les plus appropriés (révision allégée ou modification, voire mise en compatibilité). En lien avec l'Hôpital NOVO, une évolution ultérieure du PLU, (pouvant être décidée et mise en œuvre rapidement s'il s'agit d'une révision ou d'une modification), pourra permettre de modifier les règles pour le projet de l'Hôpital et éventuellement par la création d'un secteur qui lui serait dédié.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Il s'agit d'une réponse négative à la demande exprimée. Cependant la Ville envisage de réviser ou modifier le PLU quand le projet NOVO sera plus avancé. Je considère donc que les intérêts de toutes les parties restent préservés.

UC concerne d'autres endroits que le site de l'hôpital, le changement de la règle aurait un impact trop important : 103,7 ha selon projet de révision pour UC (hors UCa, UCb, UCc, UCm), ou 131,8 ha pour tout UC (cf. RP3 page 134), sur 715,9 ha pour la Ville de Pontoise. Je considère donc comme la Ville « qu'il n'est pas possible à ce stade très tardif de modifier cette règle de l'emprise au sol pour une zone aussi importante en superficie ».

5.1.3 ZONE UA

Nouvelles constructions potentielles rue des Bottés, densification et protections,

L'observation @6 est sous forme de pétition de 28 signataires, relative à l'insertion d'une éventuelle nouvelle construction autorisée par le nouveau règlement mais qui risquerait de porter atteinte aux intérêts des riverains.

« La parcelle AC315 située chemin des Bottés (environ 300 m2) classée sur le PLU actuel, en zone UAa constitue une enclave au milieu d'un environnement classé UG et UH, destiné principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire ». « Ce classement en zone UAa permet au nouvel acquéreur de réaliser un immeuble de plusieurs logements aussi haut que celui existant ». @6 exprime « l'inquiétude des voisins immédiats mais aussi de l'ensemble du voisinage face à un projet qui pourrait dégrader l'environnement en portant atteinte à l'homogénéité de son organisation et de son ordonnancement, contrairement aux directives du PLU sur ce secteur ». @6 « demande d'éviter une construction trop importante et trop haute, qui porterait atteinte à notre quartier et aux propriétés limitrophes ».

@22 demande « pourquoi la parcelle 315 du chemin des bottés » (citée par @6) « est-elle en zone UAa alors que le reste du chemin des bottes est en zone UH ? » « La dénomination UHAa » (lire sûrement UAh) « autorise-t-elle la construction d'immeubles ? »

@22 demande des précisions sur la protection EBC de certains fonds de parcelles.

@22 demande des précisions sur la constructibilité sur des parcelles de ce quartier (terrains en drapeau et parcelle 571).

Commentaire CE sur ce point précis : je comprends qu'il s'agit du fond de la parcelle 571, qui me semble dans le projet en zone UG et EBC ; est-ce exact ?

Réponse Ville : Oui le fond de la parcelle BD571, divisée aujourd'hui en 2 parcelles BD785 et BD786, est en zone UG et classé en EBC. L'avant de la parcelle est en zone UH.

Réponse Ville : Oui les terrains en drapeau et la parcelle BD571 sont en zone UH pour majeure partie. Les terrains sont constructibles et toute demande d'urbanisme devra respecter les règles de la zone UH. Le tableau ci-après résume certaines caractéristiques importantes de la zone UH.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

La Ville apporte la réponse.

Commentaire CE

- Selon Géoportail urbanisme : la parcelle AC 315 est partiellement bâtie.



- Le plan de zonage du dossier d'enquête montre que cette parcelle est en secteur UAa.



- UAa se trouve entre UG et UH, dont certaines caractéristiques résumées sont :

Zone ou secteur	Destination	Emprise au sol (%)	H maxi	Pleine terre
UAa	Le secteur UAa regroupe les quartiers typiques de l'Hermitage organisés autour de la rue Maria Deraismes et les anciens faubourgs de Notre-Dame et de Canrobert.	Selon taille terrain (100-80-20 pour premier 250/second 250/le reste (m ²))	9m égout, 12m faitage	
UG	Secteurs destinés principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire, caractérisés par l'homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement	35%	7m égout, 10m faitage avec exception 8m lotissements)	35%
UH	Secteur (patrimonial) destiné principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire, caractérisé par l'homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.	30%	7m égout, exception 8m si lotissement	40%

Question CE : est-ce que la ville a déjà pris des engagements sur cette parcelle ? Quel est votre commentaire et avis ?

Réponse de la Ville : La Ville n'a pris aucun engagement sur cette parcelle puisqu'aucun PC ni aucune DP -ni d'ailleurs aucun avant-projet- n'ont été déposés à ce jour.

Le contour de la zone UAa s'appuie sur la typo-morphologie de la rue Maria Deraismes, plus dense.

Le tissu urbain situé de l'autre côté de la rue de l'Hermitage est plus déstructuré. L'incompréhension des riverains quant au bien-fondé de cette « enclave UAa » au sein de secteurs plus résidentiels classés en UG et UH réinterroge la position de la Ville quant à ce classement hérité du PLU en vigueur. Si l'on veut conserver un caractère plus résidentiel au secteur, un reclassement de cette enclave en zone UG paraît légitime. Cette « enclave UAa » sera reclassée en UG.



Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Ce changement me semble répondre à la préoccupation de l'observation @6, pétition de 28 signataires.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable, dont panneaux solaires

R5 émet des « réserves sur les règles d'implantation des capteurs solaires sur les toits », et estime que « les prescriptions devraient être moins fortes dans certaines zones ».

@17 et @20 demandent d'amender la règle pour plus de souplesse.

@18 relève la contradiction entre « l'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée » (page 51, section UA 2.2.5) et les restrictions imposées ensuite qui rendent « impossible » la pose de panneaux photovoltaïques dans le centre ancien.

De plus @18 remarque que « à propos des dispositifs de production d'énergie renouvelable, la section UA 2.2.5 mentionne uniquement les dispositifs solaires. Les pompes à chaleur ne sont pas évoquées, alors qu'elles peuvent avoir un impact paysager désastreux et occasionner des nuisances sonores considérables. Il serait judicieux que le PLU apporte des précisions à ce propos ».

Question CE : les pompes à chaleur sont-elles des dispositifs de production d'énergie renouvelable ?

Réponse Ville : oui les pompes à chaleur sont des dispositifs qui utilisent l'énergie renouvelable pour fonctionner.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Pour assurer le transfert de chaleur, les pompes à chaleur consomment de l'énergie. Celle-ci est très majoritairement sous forme électrique. Ce ne sont pas des dispositifs de production d'énergie renouvelable. C'est à juste titre qu'elles ne sont donc pas traitées ici dans le projet de révision du PLU.

Selon ecologie.gouv.fr il existe 5 grandes familles d'énergies renouvelables :

- Énergie éolienne (terrestre et en mer) / Production : électricité

- Énergie solaire (photovoltaïque, thermique et thermodynamique) / Production : électricité et chaleur
- Biomasse / Production : chauffage (bois-énergie), chaleur et électricité (déchets)
- Énergie hydraulique / Production : électricité
- Géothermie / Production : chaleur

Commentaires sur le règlement :

J'ai comparé les articles du règlement qui traitent de ce sujet pour les différentes zones urbaines de logements (« dispositifs de production d'énergies renouvelable »).

Il apparaît que les zones UC, UE, UG, UH et UL ont les mêmes prescriptions. Le secteur UB a les mêmes prescriptions mais sans les alinéas co-visibilité (« interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé ») et SPR/AVAP (« En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public »).

Cependant en UB « les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible » alors que dans les autres zones sauf UA il est précisé que cette prescription est « dans les secteurs et périmètres visés au 2ème alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme ».

La zone UA pour ces dispositifs a un traitement particulier. « Leur intégration sera recherchée également en termes de couleur et de matériaux ». Et il est indiqué pour cette zone que « les panneaux solaires/capteurs thermiques doivent être implantés soit au sol, soit sur un versant non visible depuis l'espace public, soit sur la totalité d'une construction annexe ». La justification est « de préserver l'aspect du faîtage, qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation notamment depuis les vues lointaines ».

Par ailleurs les prescriptions qui concernent tous les dispositifs semblent être seulement :

« L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée. Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant », avec pour la zone UA la précision « en privilégiant une installation non visible depuis l'espace public ».

Les prescriptions plus détaillées ne semblent concerner que les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques.

Question CE : pourquoi n'est-il pas utile ou nécessaire de donner des prescriptions pour les éoliennes, la biomasse, l'énergie hydraulique et la géothermie ? Un particulier peut-il installer une éolienne sur son toit ?

Réponse Ville : Les remarques insistent sur le fait que le PLU arrêté instaure des règles d'implantation pour les panneaux photovoltaïques jugées trop restrictives. Les articles du règlement relatifs aux dispositifs d'EnR (énergies renouvelables) préconisent l'utilisation de tous les dispositifs EnR. Cependant, les règles qui précisent leur implantation ne concernent que les panneaux photovoltaïques. Aussi, pour toutes les zones, la règle sera harmonisée pour l'article « 2.2.5 relatifs aux implantations des dispositifs d'énergie renouvelable » afin que les précisions réglementaires concernent tous les dispositifs et pas uniquement les panneaux photovoltaïques.

Seule la zone UB a une rédaction qui permet de faciliter l'implantation des dispositifs d'énergie renouvelables car c'est un écoquartier. Là aussi, la rédaction sera harmonisée pour que la règle s'applique à tous les dispositifs d'énergie renouvelable et pas aux seuls panneaux photovoltaïques.

Par ailleurs, concernant les règles d'implantation jugées trop restrictives, la Ville soutient que, dans une ville labellisée Ville d'Art et d'Histoire en grande partie classée, soit en Site Patrimonial Remarquable soit en Site Inscrit, l'exigence d'intégration architecturale ou paysagère de ces dispositifs se justifie : ils sont autorisés mais encadrés.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Les réponses sont satisfaisantes.

5.1.4 ZONE UL

Sous-destination du secteur ULm

@19 propose une modification de l'article UL1.1 du règlement afin que soient autorisées dans le secteur ULm les constructions relevant de la sous-destination « hébergement » sous la condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, de tourisme et d'enseignement ou de formation. En effet « les dispositions du règlement de la zone ULm autorisent les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, de tourisme et d'enseignement ou de formation ».

Commentaire, question CE : le règlement article UL 1.1 interdit l'hébergement. Quel est l'avis de la ville ?

Réponse Ville : En effet, l'article ULm 1.1 du PLU arrêté interdit la sous-destination « hébergement ». Cette observation étant fondée, le PLU sera modifié pour que la sous-destination « hébergement » soit autorisée dans cette zone sous condition que ce soit une résidence universitaire ou une résidence séniors.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

La correction est justifiée.

5.1.5 TOUTES ZONES

Stationnements

@9 remarque que pour les résidences services étudiants ou pour personnes âgées à plus de 500m d'une gare il est spécifié qu'il faut avoir une place de parking par logement, ce qui est une contrainte en zone UC qui va bloquer la construction de telles résidences.

Pour @17, concernant « l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires » il semble trop élevé de préconiser « 1 place par logement et 0,5 place par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare » et demande à réduire cette prescription. @20 demande de « supprimer l'obligation de parking pour les résidences universitaires ».

Commentaire et question CE : à rapprocher d'une remarque de la CACP qui propose un stationnement pour trois chambres. La règle peut-elle être assouplie ? Quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Au regard de ces observations, il a été constaté que les résidences universitaires n'étaient pas classées dans la « bonne » sous-destination. En effet, l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 indique que les résidences universitaires sont des hébergements et cette mention est d'ailleurs faite en page 25 du règlement. La Ville va donc modifier son règlement afin d'intégrer les résidences universitaires dans la sous-destination correcte, à savoir « hébergement ». Par conséquent, la règle de stationnement ne sera plus la même : il ne s'agira plus d'instaurer 1 place par logement mais 1 place pour 3 chambres. De ce fait, la règle sera ipso facto assouplie.

Par ailleurs, pour répondre à la demande de @17, la Ville ne souhaite pas supprimer l'obligation de parking pour les résidences universitaires car, par expérience, nous savons que nombre d'étudiants disposent de véhicules or la Ville veut contrôler, autant que faire se peut, le stationnement sur l'espace public. Cette nouvelle règle sera instaurée dans toutes les zones où les résidences universitaires sont autorisées.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

J'estime que les modifications que la Ville va apporter sont appropriées.

Locaux ordures ménagères

@9 remarque que la taille des locaux ordures ménagères est la même quelle que soit la taille des logements et que les résidences services n'ont pas de règle spécifique, ce qui va revenir à surdimensionner les locaux ordures ménagères pour les résidences étudiantes.

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : La CACP a la compétence Déchets sur l'ensemble du territoire. Elle en a délégué la gestion et des règles ont été édictées. Ces remarques sont fondées car ces règles doivent être respectées.

L'article « 3.2 Desserte par les réseaux - 4) Déchets urbains et encombrants » fera l'objet d'une nouvelle rédaction, telle que proposée par la CACP dans son avis PPA et ceci pour toutes les zones.

Le règlement de collecte de la CACP figurera par ailleurs dans les annexes du PLU. La taille des locaux OM est règlementée dans ce document.

La nouvelle rédaction de l'article relative aux déchets sera la suivante :

« Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et du document « Recommandations aux aménageurs en matière de gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise » (en annexe 6.12.3).

Les dispositions constructives doivent permettre la bonne gestion des encombrants et des déchets, conformément au règlement de collecte de la CACP. Pour rappel, le dépositaire se doit de construire son bâtiment de façon qu'il puisse être géré correctement.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération

Tous les dispositifs doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère

Les locaux de stockage doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. ».

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je suis favorable à cette modification.

5.1.6 DEMANDES LIEES A UNE PARCELLE OU UN GROUPE DE PARCELLES

R4 demande des précisions sur le règlement de la zone UG (parcelle UG 476).

R1 signale que « en zone UH (rue de l'Hermitage) sa demande de PC n'est ni acceptée ni refusée », et oralement avec le commissaire-enquêteur soulève plusieurs problèmes sous-jacents : bande de constructibilité, limites séparatives, emprise au sol.

Commentaire CE : sur ces deux points la ville peut-elle apporter ses réponses ou son appréciation ?

Réponse Ville : R4 peut se rapprocher du service urbanisme et pouvait consulter le PLU en ligne durant l'enquête publique pour prendre connaissance des règles de la zone UG dans le futur PLU. C'est un sujet hors procédure de révision.

Pour R1, il s'agit d'un problème d'application du droit des sols (ADS) et non lié à la révision du PLU. Vérification faite, R1 a un dossier en cours d'instruction au pôle ADS, lequel est actuellement instruit au regard des règles du PLU de 2011 toujours en vigueur.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je considère que la Ville a répondu.

C7 signale que près de chez lui en limite de zone N/EBC et UAa un mur menace de s'effondrer et demande que faire. Il m'explique la situation lors de la permanence N°3 et dépose une contribution dans le registre.

Commentaire CE : cela ne semble pas relever du PLU.

Réponse Ville : cette observation de C7 ne concerne pas le futur PLU. Le service urbanisme a transféré cette demande aux services techniques dont c'est la compétence.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

La lettre de C7 qu'il joint en annexe à sa contribution date du 26 janvier 2023 et il est regrettable sauf erreur qu'aucune réponse ne lui eût encore été apportée.

CF signale qu'il a le projet de transformer une construction sur la parcelle AC209, « à destination éventuellement d'une habitation ».

Commentaire et question CE : selon le PLU actuel la construction est en zone N. Dans le projet de PLU révisé la construction semble en secteur Nh, ce qui permet au propriétaire une extension 50% de la surface de plancher existante. Est-ce exact ?

Réponse Ville : La construction de CF est en secteur Nh dans le PLU révisé. Oui, en Nh l'extension de 50% de la surface de plancher existante est possible.

5.2 AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

C8 demande une constructibilité au moins partielle sur une parcelle située parmi les « entités paysagères remarquables » du règlement de l'AVAP.

Remarques CE : ce sujet ne semble pas relever du PLU.

@17 et @20 « demandent qu'à minima les parcelles définies dans le PLU comme Espace Paysager à Protéger (EPP) recouvrent l'ensemble des Entités paysagères remarquables avec des jardins ».

Question CE : quelles sont les différences entre les protections EPP et EPR ?

Réponse Ville : Concernant C8, sa demande ne peut être satisfaite qu'au travers d'une éventuelle évolution du SPR/AVAP et non dans le cadre du PLU : elle est en effet hors champ.

Concernant la différence entre EPP et EPR, il convient tout d'abord de rappeler qu'il s'agit de protections de nature différente que l'on trouve dans 2 documents juridiquement distincts : les EPP dans le PLU approuvé en 2011 et les EPR dans le SPR approuvé en 2018, sachant que le SPR s'impose au PLU (c'est-à-dire que la protection EPR se superpose et s'impose à une éventuelle autre protection qu'on trouverait dans le PLU).

Au-delà de cet aspect réglementaire, il faut souligner que ces 2 documents « PLU » et « SPR » relèvent de **logiques de protection différentes**. Le PLU gère des constructibilités, lesquelles sont éventuellement pondérées par certaines protections tandis que le SPR a pour fonction de protéger des patrimoines, bâtis ou paysagers.

Ainsi les EPP du PLU et les EPR du SRP n'ont pas les mêmes vocations :

-l'EPP du PLU ou Espace Paysager à Protéger est régi par le L.151-23 du CU et a pour vocation de maintenir des continuités écologiques. Ils ne doivent pas être trop restreints en surface afin qu'ils puissent réellement participer au maintien des continuités écologiques,

-l'EPR du SPR ou Entité Paysagère Remarquable a une vocation uniquement paysagère, à savoir protéger des « *micro-paysages homogènes qualitatifs* » (p 13 du règlement du SPR). L'objectif est de préserver des ambiances, qu'il s'agisse de jardins pris individuellement ou de plusieurs jardins dont la réunion dans une « *entité* » fait sens. Dans ce cas, c'est « *la cohérence de l'ensemble* » qui doit être

préservée afin de « pérenniser l'ambiance dégagée ». Dans la grande majorité des cas, les EPR concernent de grandes surfaces d'un seul tenant.

Les mécanismes de ces logiques de protection sont donc différents, c'est pourquoi il n'y a pas nécessairement une double protection EPP et EPR sur la même parcelle.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Les réponses apportées par la Ville me semblent claires.

5.3 PLAN PATRIMONIAL ET OAP PATRIMONIALE DE L'HERMITAGE

5.3.1 SENTES

R2 observe que les sentes sont insuffisamment signalées et qu'il existe des possibilités de passages supplémentaires, qui ne semblent pas indiquées dans le dossier.

Pour @22 « la parcelle BD296 » rue des Bottés « était par le passé une sente et paraît toujours comme telle sur certains plans. Elle aurait été condamnée. Ne doit-on pas chercher à préserver les sentes de Pontoise ? »

Commentaire CE : cette supposée sente n'est pas dans le plan patrimonial qui comprend les sentes à préserver. Quel est l'avis de la ville ?

Réponse Ville : La préservation des sentes de Pontoise est un enjeu important pour la Ville et réaffirmé dans ce PLU car elles font partie du patrimoine et de l'identité de la ville. C'est pourquoi elles figurent dans le plan de zonage patrimonial. Ces sentes sont également répertoriées dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) approuvé par le Conseil Départemental du Val-d'Oise qui figurera dans les annexes du PLU révisé.

Concernant la demande de R2, celle-ci est fondée. La sente située parc des Larris sera prolongée jusqu'à la fin du chemin en limite de Cergy afin de corriger cette erreur matérielle.

Concernant la demande de @ 22, la parcelle BD 296 a certes une forme de lanière mais ce n'est pas une sente : c'est une petite parcelle privée à usage de desserte qui est perpendiculaire au chemin des Bottés (lequel est bitumé aujourd'hui).

Les sentes de Pontoise sont référencées et authentifiées dans « l'état de reconnaissance des chemins ruraux » qui est le document de référence -fort ancien- des voies, sentes et chemins ruraux datant de 1899. Le chemin des Bottés figure bien dans ce recueil mais la parcelle évoquée par @ 22 n'en fait pas partie.

De plus, dans le cadastre napoléonien de 1815, cette parcelle existe déjà dans cette configuration « en lanière » et constituait à l'époque une parcelle agricole à destination de culture de légumes.

Cette demande n'est donc pas fondée.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs.

5.3.2 ARBRES REMARQUABLES

@21 demande à « faire classer en arbre protégé ou remarquable un chêne d'Amérique de plus de 30 ans situé dans son jardin (rue Maria Deraismes) ».

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : La Ville a demandé à @21 de lui fournir des visuels et a regardé dans quel contexte urbain et végétal se situait cet arbre. Elle a ensuite interrogé le responsable du service communal des Espaces verts pour avoir son avis technique le sujet. Il en ressort que, ni le contexte urbain et végétal, ni les caractéristiques de cet arbre (âge, esthétique, forme, originalité de l'essence...), ne justifient un classement « arbre remarquable ». La Ville n'ajoutera donc pas cet arbre sur son plan patrimonial du PLU.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs.

5.3.3 OAP DE L'HERMITAGE

@22 observe que « la rue de l'Hermitage a été représentée par Pissarro notamment sur le tableau « carrefour à l'Hermitage » et demande « pourquoi les lieux » peints à ce carrefour « ne sont pas listés dans les monuments patrimoniaux du document OAP patrimoniale de l'Hermitage ».

Commentaire et question CE : l'OAP Hermitage page 31 repère ce lieu mais cela n'est pas repris au §3.1 à la suite. Pourquoi ?

Réponse Ville : il s'agit d'une erreur matérielle, un tableau « Carrefour à l'Hermitage » est bien associé à la vue mais en effet, celle-ci n'a pas de numéro. Un secteur n°7 va donc être créé dans l'OAP pour intégrer le tableau associé à la vue.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs. Je note la modification de l'OAP « Hermitage ».

5.4 MOBILITES

Pour @3 « la plupart des trottoirs ne sont pas du tout entretenus (la végétation y pousse librement), ils sont trop étroits, encombrés. A certains endroits les trottoirs sont inexistantes ou si étroits qu'on ne peut pas s'y tenir debout ». On déplore « les excès de vitesse des véhicules » et « des véhicules régulièrement garés sur les trottoirs dans le centre-ville (notamment rue des Etannets) ». Par ailleurs « certaines chaussées sont à double-sens, lorsqu'elles sont très pentues, avec une visibilité extrêmement réduite et les piétons sont obligés de circuler sur la chaussée en raison de l'absence de trottoirs, rue de la Coutellerie notamment », et « route de Rouen, près du groupe scolaire Ludovic Piette ». Il semble « urgent que le PLU intègre enfin les piétons et que la circulation dans la Ville de Pontoise devienne sûre pour tous et ne soit pas pensée uniquement pour les véhicules à moteur ».

@16 préconise de « développer les zones piétonnières (en commençant par rendre la rue de l'hôtel de ville vraiment piétonne), développer les circulations douces (entretien et utilisation des sentes existantes reliant les quartiers, parcours piétons, plan vélo, etc.) ainsi que les transports collectifs ».

Commentaires et question CE :

Les axes 5.1 et 5.2 du PADD concernent la circulation automobile et le stationnement. Cependant je ne vois pas comment cela se traduit dans le règlement ou le plan de zonage.

Concernant les piétons, je ne vois que les « sentes à préserver » du « plan de patrimoine » et les orientations au profit du piéton qui sont citées dans l'OAP commerces pour le centre historique, le secteur des quais et le secteur Notre-Dame.

Je note aussi une recommandation de la MRAe développée ci-après qui est de « réduire le trafic routier et la place de la voiture individuelle, limiter la vitesse de circulation, développer des voiries douces ».

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Les remarques de @3 et @16 sont intéressantes mais ne concernent pas directement le PLU mais davantage la gestion de l'espace public. Cette dimension « mobilités » est par ailleurs gérée au travers de documents supra communaux -d'une autre nature que le PLU- comme le Plan des Mobilités de la Région Ile de France (PMIDF) ou le Plan des Mobilités (PDM) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, tous les 2 en révision et auxquels la Ville de Pontoise a activement contribué. C'est le sens de la réponse qui a été faite à la MRAe.

Cela étant, le PLU réglemente les constructions mais s'attache aussi de plus en plus à créer les conditions d'une amélioration du cadre de vie et de la qualité de vie pour les habitants. La vocation du PADD est d'exprimer les grandes orientations, d'explicitier le « projet d'aménagement et de développement durable » et la vision du Pontoise de demain. Certaines thématiques incontournables du développement durable, comme celle des mobilités, ne peuvent qu'être abordées dans le PADD alors même qu'elles n'ont pas nécessairement de débouchés réglementaires dans les autres documents du PLU.

Cela étant, en rapport direct avec les mobilités actives, les sentes piétonnes sont répertoriées dans le plan patrimonial et préservées.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs.

5.5 DENSIFICATION

@16 estime que « les "injonctions" SDRIF et PLH sont « trop importantes » au regard de :

- La densité jugée déjà élevée
- L'artificialisation large de la ville et la population en augmentation
- La saturation des transports, avec émission de GES et pollution aérienne.

En conséquence @16 demande :

- De limiter l'artificialisation à cause des risques d'inondation
- De limiter les constructions aux espaces déjà artificialisés et réduire le nombre de constructions neuves prévues.
- D'inciter les propriétaires pontoisiens à mettre leurs logements vacants (8,3%) sur le marché.

@17 s'inquiète « de voir plus que largement agrandir les anciennes baraques du chemin du Chou, bien qu'en zone N ». Pour @17 « ce chemin piéton en terrasse est fragile et la bétonisation des fonds de parcelle de ce coteau des Hauts de l'Hermitage peut aggraver le ravinement. Il y aurait là matière à plus de protection ». Pour @20 « la protection donnée par les zones N ne semble pas suffisante pour garantir leur non constructibilité. Pour exemple, elle n'empêche pas l'agrandissement des anciennes baraques du chemin du Chou, bien que situées en zone N. Il y aurait là matière à plus de protection des espaces naturels ».

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Concernant la remarque de @16 sur le SDRIF et le PLH, il s'agit de normes supérieures qui s'imposent au PLU : la Ville n'a aucune maîtrise sur ces contraintes d'intérêt général et doit respecter les normes imposées. La Ville a cependant toujours cherché, dans le PLU révisé, à établir le meilleur équilibre possible entre effort de production de logements et préservation de la nature et des patrimoines.

Concernant la lutte contre l'artificialisation des parcelles évoquée par @16, la Ville partage entièrement cet objectif qu'elle a rempli : en page 20 du PADD, il est précisé que seul 0,04 hectare a été artificialisé entre 2012 et 2021. L'optique est plutôt celle du renouvellement urbain, notamment au travers d'un travail sur les friches urbaines. Concernant la question des inondations, la Ville est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) qui interdit les constructions (en zone rouge) ou limite la constructibilité dans certaines zones.

Le PLU révisé a instauré un coefficient d'emprise au sol pour limiter la densification des parcelles, ce qui permet d'avoir plus de pleine terre sur les parcelles constructibles, limitation qui n'existe pas dans le PLU en vigueur. Cette emprise au sol est plus élevée dans les zones UG et UH.

Pour inciter les propriétaires à mettre leurs logements vacants sur le marché, le PLU n'est pas l'outil adéquat. Une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain) vient d'être lancée sur le centre ancien de Pontoise dans le cadre dispositif Action Cœur de Ville (ACV). La fiscalisation est également un outil envisageable. Ces outils seront étudiés dans le cadre d'ACV.

« Concernant la remarque de @17 sur les « baraques », les règles de la zone N sont strictes. Elles interdisent les nouvelles constructions sauf reconstruction après sinistre conformément aux dispositions de l'article R 111-15 du CU » (nota précision CE : L111-15 en fait). « Ces cas sont peu nombreux et isolés. Les constructions anciennes édifiées régulièrement ne peuvent être que maintenues en zone N, il ne peut être exigé de démolition. Ces constructions peuvent faire l'objet de travaux sous réserve d'une autorisation. Cependant, des cas particuliers d'infraction existent qui sont déjà ou seront traités dans le cadre des procédures répressives prévues au code de l'urbanisme ».

(*En zone N stricte, « seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'exploitation forestière. Par ailleurs, seuls sont admis sous condition, les ouvrages ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public et les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient d'utilité publique. »)

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je partage la position de la Ville sur la nécessité de construire des logements et je note que pour autant le PLU révisé augmente la surface des zones naturelles et agricoles.

Concernant la densification, les constructions de logement prévues par la révision répondent directement à l'intérêt général du logement décent en Ile-de-France. J'estime donc que cette densification est globalement justifiée.

5.6 ESPACES PAYSAGERS PROTEGES, BATIMENTS REMARQUABLES

@14 est déposée par l'association Tavet-Lemercier. Remarquant qu'il existe depuis peu par l'action de la mairie un square à la place de quatre immeubles « en déshérence », cette contribution demande que le récent square Lemercier bénéficie du caractère d'espace paysager protégé.

@17 et @20 demandent « son classement en zone UV regroupant les jardins de la ville ainsi que son classement en Espace Paysager à Protéger ».

@18 demande « d'affecter, à la zone dite Square Lemercier, cadastrée AK163 à AK167, la désignation d'Espace Paysager à Protéger ».

Commentaire et questions CE :

- Cet espace représente environ 1000 m². Est-ce un espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques ? S'il est dans l'intention de la ville d'y installer des équipements d'intérêt collectif qui dénatureraient le caractère paysager du secteur, la protection EPP risque-t-elle d'empêcher un aménagement futur du site ? Par ailleurs il y a rue de l'Hôtel-Dieu (quai du Pothuis) un espace vert qui n'est pas non plus dans les EPP.
- Quelles sont dans les deux cas les raisons de cette situation ?
- En particulier est-ce que ces deux espaces sont considérés comme des jardins résidentiels (donc artificialisés) ou des parcs urbains (non artificialisés) ?
- La zone UL quai du Pothuis/rue de l'Hôtel-Dieu semble en grande partie constituée de parkings notamment au Sud. La règle de 20% d'espace de pleine terre est-elle réellement applicable ici ?

Réponse Ville : Avant la réalisation du square dont il s'agit, ce secteur était occupé par plusieurs immeubles inhabités depuis 1992, qui se sont fortement délabrés au fil du temps, pour finir en état de péril : ils ont été démolis il y a quelques années. Ce secteur a ensuite fait l'objet d'un projet de square simplifié dans le cadre d'un projet dit « d'urbanisme transitoire » financé par la Région Ile-de-France. Ce secteur qui s'étend sur 700 m² en plein centre-ville historique n'a pas fini sa mutation. Il va en effet faire l'objet d'un projet d'aménagement de petit parc urbain dans lequel l'installation d'un jardin partagé, de jeux pour enfants et de divers mobiliers urbains est prévue.

C'est un parc créé de toute pièce, en évolution et il ne s'agit pas réellement d'une continuité écologique. C'est pourquoi un classement en EPP ne serait pas adapté au regard de la définition de l'EPP à la page 15 du règlement du PLU. Un classement en zone UV génèrerait, quant à lui, un « micro-zonage » UV dans une zone UA, ce que l'Etat déconseille généralement et ce que la Ville ne souhaite pas.

Concernant la zone UL au pied des remparts et en bord d'Oise, il s'agit du domaine public où il n'y a pas systématiquement de protection du fait qu'une collectivité publique (ici la Ville) maîtrise le foncier.

Cela étant, dans le plan de zonage du SPR, les 3 alignements d'arbres observables sur site font l'objet d'une protection en tant que « alignements d'arbres structurant de l'espace public » : c'est une protection forte.

Concernant la règle de 20% de pleine terre, cette règle devra effectivement être s'appliquée dans le cadre d'un éventuel nouveau projet sur cette zone.

Suite à cette observation, la Ville a constaté que des règles concernant la pleine terre avaient été omises dans le règlement de certaines zones (UE, UH, UL, UG et UI). Elle va donc inscrire les règles de pleine terre manquantes dans le règlement. L'instauration de ces règles est justifiée en Partie 3 du rapport de présentation (pages 17, 23, 89).

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Les réponses me semblent complètes.

E15 est une lettre de l'Hôpital NOVO. E15 demande que l'identification comme EPP du parc de l'EHPAD soit supprimée, pour ne pas interdire l'extension de l'EHPAD, faisant ressortir que ce parc ne présente pas de « caractère remarquable ».

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : La Ville va supprimer l'EPP du parc de l'EHPAD, dont le caractère remarquable peut en effet être discuté, considérant l'enjeu majeur que représente le projet de développement de l'Hôpital.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Selon Géoportail-urbanisme l'EPP envisagé fait 0.8 ha, l'EPP le plus proche est à environ 620 m et l'EBC le plus proche est à 300 m. Il ne semble pas y avoir d'enjeu de maintien de continuité écologique. La Ville fait le choix de ne pas entraver le projet de développement de l'hôpital par l'instauration d'un EPP sans véritable enjeu et qu'il serait délicat de supprimer ultérieurement. La réponse de la Ville me paraît donc acceptable.

@17 et @20 demandent pour l'EPP n°9 « son extension aux parcelles suivantes de la zone cadastrale AK : 313, 314, 310, 311, 309, 335, 333, 328, 877, 876, 974, 298, 303, 299, 300, 285 et 286 », et signale la parcelle « AK877 qui abrite un parking entièrement boisé d'arbres remarquables et fait actuellement l'objet d'un projet immobilier ».

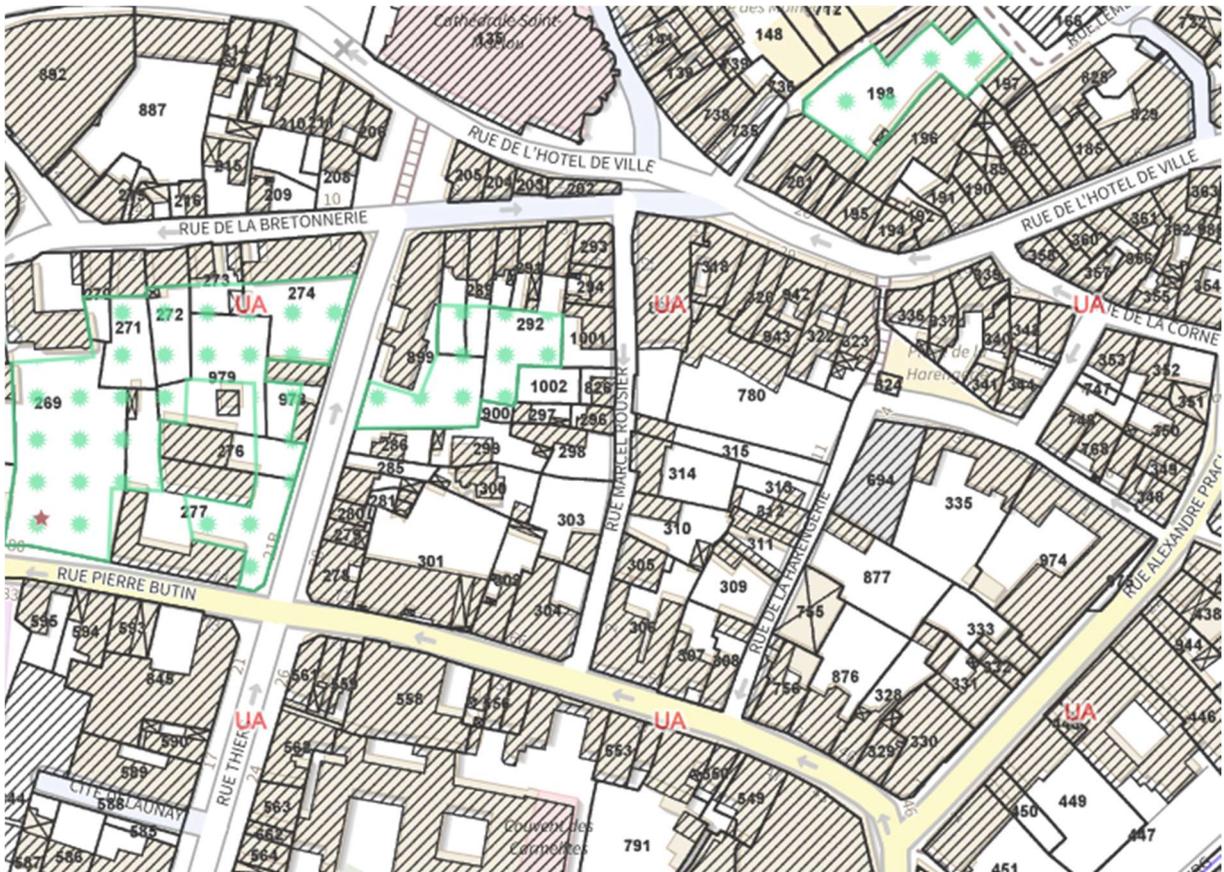
Question CE : quel est votre commentaire et avis ? L'EPP n°9 figure sur le plan de patrimoine et il est décrit et justifié dans le RP partie 3 pages 64 et 65.



Document graphique AVAP



Plan de patrimoine



Géoportail-urbanisme

Les parcelles citées qui ne seraient ni dans l'AVAP ni dans un EPP (si j'ai bien lu) sont donc AK 877, 876, 333, 328, 974 d'un côté de la rue de la Harangerie, et AK 314, 315, 316 de l'autre côté.

Réponse Ville : L'extension d'EPP existants sur les parcelles mentionnées n'est pas nécessaire puisque les parcelles ayant un intérêt paysager sont déjà classées en Espaces Paysagers Remarquables (EPR) au SPR (voir extrait du plan de zonage du SPR ci-dessous qui identifie les parcelles AK 335, AK 286, AK 299, AK 298, AK 285, AK 328, AK 300, AK 303 dans les cercles rouges), ce qui constitue une protection très forte.



L'inscription de la parcelle AK 877 en Espace Paysager à Protéger (EPP) est incompatible avec son usage de parking en dépit du fait qu'il soit planté. Les sujets arborés sont anciens mais ne sont pas remarquables.

@18 demande que « l'intégralité de la parcelle AK 780 (Harangerie) soit désignée EPP sur le Plan de Patrimoine » et suggère « que l'étroite parcelle attenante, cadastrée AK 315, soit, sur sa longueur non bâtie, également désignée EPP », car elle est en « continuité écologique avec AK 780 ».

@18 propose de protéger par EPP les jardins en cœur d'îlot de l'îlot auquel appartient AK335 (parcelle protégée par l'AVAP), en citant notamment les parcelles AK974 et AK877.

Commentaire et question CE : la parcelle AK877 est souvent visée car il y aurait un projet immobilier. Quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : oui un projet immobilier est envisagé, un PC va être déposé début 2025. Dans le cadre du projet, l'actuel parking sera non bâti et maintenu en parking avec un aménagement paysager. Une servitude de passage existe au profit des propriétés donnant rue Pierre Butin, il est donc impossible de construire sur cette parcelle. Ce parking est en effet planté mais l'instauration d'un EPP ne se justifie pas. De manière générale, dans le secteur de la Harengerie, la création de nouveaux EPP n'est pas pertinente.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Parcelles	Demandes @18	Demandes @17 et @20	EPR de l'AVAP	Position de la Ville
780	EPP			EPP
315	EPP			Non pertinent
974	EPP	EPP		Non pertinent
877	EPP	EPP		Non retenu car parking et sujets arborés non remarquables
298, 303, 299, 335, 300, 285, 286		EPP	EPR	EPR
313, 314, 310, 311, 309, 333, 876, 328		EPP		Non pertinent

Les parcelles en gras ci-dessus appartiennent au même ensemble et ne sont pas l'objet d'un EPP, ce qui semble logique. La Ville le justifie pour la parcelle 877.

Les parcelles 780 et 315 sont le l'autre côté de la rue de la Harengerie. La 780 qui est la plus vaste sera un EPP comme demandé par @18. La protection de la parcelle 315 est jugée non pertinente par la Ville. Cette parcelle fait selon Géoportail-urbanisme 224 m². Elle est partiellement bâtie au bout d'une bande de 5m de large.

La parcelle 974 est majoritairement bâtie.

Comme rappelé plus tôt par la Ville « l'EPP du PLU ou Espace Paysager à Protéger est régi par le L.151-23 du CU et a pour vocation de maintenir des continuités écologiques. Les EPP ne doivent pas être trop restreints en surface afin qu'ils puissent réellement participer au maintien des continuités écologiques ». Par ailleurs « Le PLU gère des constructibilités, lesquelles sont éventuellement pondérées par certaines protections ».

J'estime donc que la position de la Ville est acceptable.

Bâtiments remarquables

E15 demande de supprimer la protection "bâtiment remarquable à protéger" du bâtiment en parcelle AZ72 ou au moins limiter la protection à la seule façade sud.

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Sur la parcelle BC 263 (et non AZ 72), la Ville ne supprime pas entièrement la protection mais la limite à la façade sud et dessinera un trait sur la façade correspondante sur le plan patrimonial.

Cette modification nécessite de changer les termes relatifs au bâti protégé n°72 dans l'annexe du règlement relative au L151-19 du CU. Il conviendra d'écrire « façade du bâtiment identifié au plan » et non plus « bâtiment ».

Pour chaque zone, il faudra substituer dans chaque article relatif à cette protection (L151-19 du CU) le terme « bâtiment » par le terme « éléments » plus générique, ainsi que dans la légende du plan de zonage.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Le bâtiment 72 date de 1935. Il présente selon le règlement page 299 « une architecture typique de cette époque qui prend en compte les principes hygiénistes (bâtiments séparés) » et « une architecture en briques ». C'est le seul bâtiment de l'Hôpital qui fait l'objet d'une mesure de protection. Sa façade sud est dans l'axe de la rue du Docteur Derome.

Le règlement prévoit dans les articles Ux 2.2.6 « bâtiments protégés » que « toute modification, transformation et extension et d'une manière générale tous travaux sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère original de la construction ».

Je n'ai pas de remarques au fait de ne garder la protection que sur la façade sud comme retenu par la Ville. Je souligne que cela entraîne de nombreuses modifications dans le règlement.

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE

@17 et @20 demandent l'inclusion du bras de la Viosne en centre-ville dans la trame bleue. En effet il convient de « s'assurer que de nouvelles constructions ne viennent pas perturber son écoulement ».

Commentaire CE : n'est-ce pas déjà le cas à la vue de la page 6 de l'OAP TVB ?

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : A la page 6 de l'OAP TVB, il s'agit du tracé actuel de la Viosne en tant que continuité écologique aquatique.

La demande de @17 et @20 est de faire apparaître sur le plan, dans le secteur du centre-ville, l'ancien bras de la Viosne qui est soit busé, soit très partiellement visible à l'air libre. La présence de ce bras mort, en quasi-totalité enterré, est intéressante sur le plan de l'histoire hydrographique de Pontoise mais ne peut être considéré comme une continuité écologique viable. C'est pourquoi il n'est pas pertinent de l'indiquer sur le plan de zonage patrimonial.

Sur la question de l'écoulement qui pourrait être perturbé par de nouvelles constructions, ce risque est pris en compte dans une autre des servitudes d'utilité publique s'imposant au PLU (figurant en annexe 6.7 du PLU) : le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain et front rocheux (PPRMT) qui exige des études de sol avant toute construction dans les zones Bc3a et Bc3b du centre ancien. Le plan de zonage du PPRMT fait bien apparaître le tracé de ce bras mort rue Pierre Butin.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

La réponse de la Ville est satisfaisante.

Question du commissaire-enquêteur : la carte page 27 de l'OAP TVB marque avec des étoiles vertes le « projet 1000 arbres ». Je ne vois pas comment ce projet se traduit dans les documents graphiques. Quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Ce projet « 1000 arbres » ne concerne que l'implantation d'arbres ou de groupe d'arbres sur le domaine public : la reconstitution d'alignements d'arbres par exemple, ou la plantation d'arbres dans des projets de renaturation en ville. Ces implantations relèvent de la politique de développement durable de la Ville (tout comme, par exemple, ce qui relève des mobilités) et sont citées à titre indicatif. Elles n'ont pas nécessairement de traduction réglementaire ni graphique, ce qui est le cas ici.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je note donc qu'il n'y a pas de traduction réglementaire à ce projet, qui est donc indiqué plutôt comme élément de contexte du projet municipal.

6 RAPPEL DES AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

6.1 MRAE

La MRAe a transmis un avis APPIF-2024-093 du 04/09/2024.

Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse du 20/09/2024, présent dans le dossier soumis à enquête dès l'ouverture de l'enquête. Le mémoire reprend chacune des recommandations de la MRAe.

6.2 COMMENTAIRES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPOSE

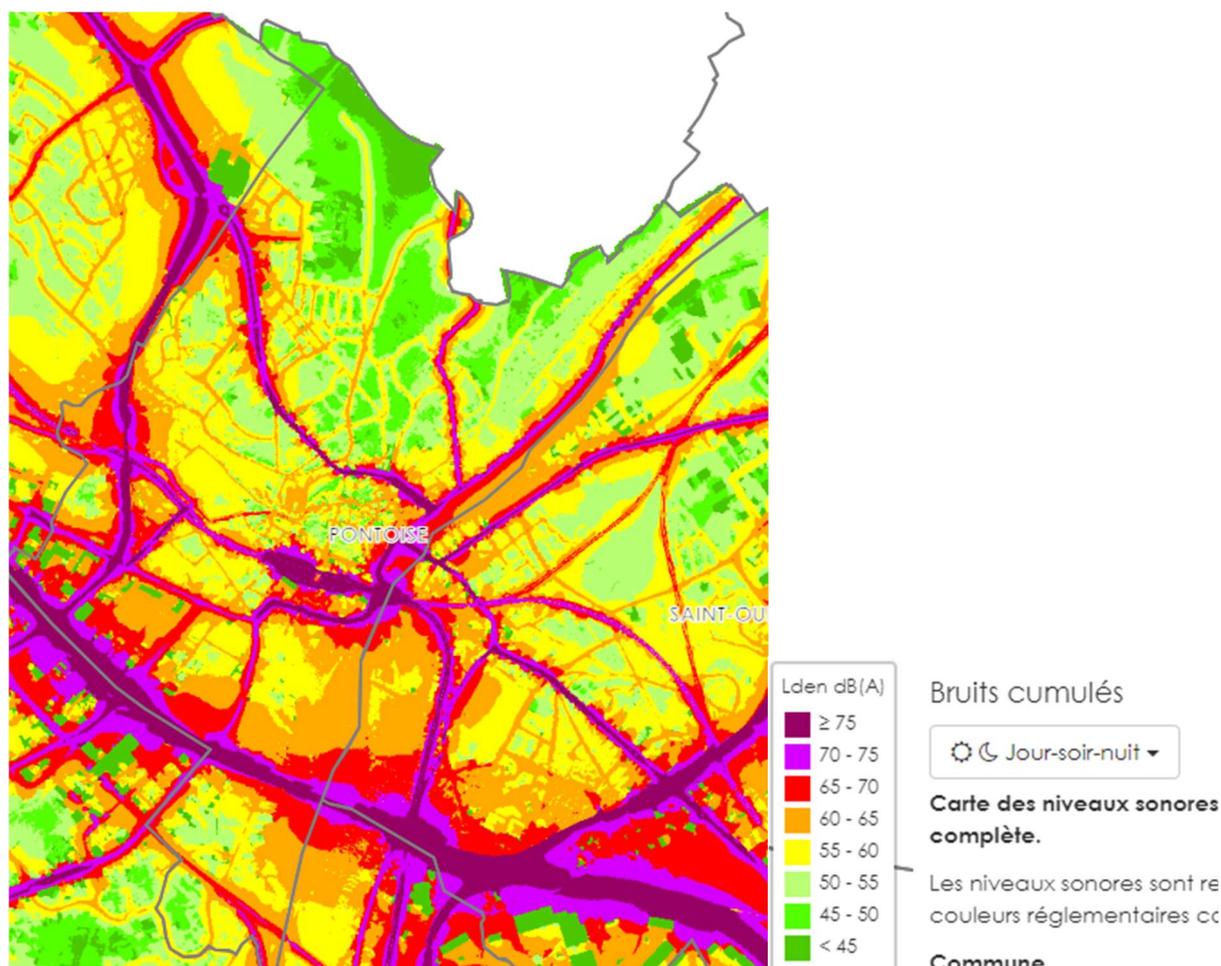
6.2.1 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

La MRAe recommande d'« approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine, en particulier sur le trafic routier et les pollutions associées, l'énergie et le climat ». En effet il est fait remarquer que le RP partie 4 pages 96 et suivantes ne démontre pas l'efficacité prévisible des dispositions prises (« cette analyse consiste principalement à indiquer comment le PLU prend en compte les enjeux et les objectifs qu'il s'assigne, sans démontrer l'efficacité prévisible de ses dispositions »).

Selon le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, « des approfondissements sur les thématiques air, bruit, énergie et climat seront apportés grâce aux données dont dispose la Commune de Pontoise, telles que les cartes stratégiques de bruit du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) en application de la directive européenne 2002/49/CE (mesures effectuées en 2022), les données du PCAET de Cergy-Pontoise ainsi que les sites de référence comme AirParif ou le portail DRIAS. L'Etat Initial de l'Environnement et l'Evaluation Environnementale seront complétés sur les thématiques air, bruit, énergie et climat ».

Question CE :

L'avis de la MRAe « relève qu'une grande partie de la commune est traversée par des axes classés comme bruyants au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre », « source de niveaux sonores très élevés auxquels est exposée la population ». « La carte stratégique de bruit cumulé (routier, ferroviaire, aérien), produite par Bruitparif, met en évidence des niveaux Lden9 très élevés, dépassant 75 dB(A) le long de plusieurs axes ».



Source : Carto.bruitparif.fr

Comment sont traduits dans le projet de révision les enjeux identifiés page 87 du RP partie 2 à savoir : « l'enjeu est de ne pas augmenter les nuisances sonores déjà très présentes sur la commune. Il conviendrait également de réduire les niveaux de bruit dans les zones urbaines, plusieurs marges de manœuvre sont possibles : réduction du trafic routier et de la place de la voiture individuelle, limitation de la vitesse de circulation, développement de voiries douces, isolation des façades » ? Comment ce projet de PLU va-t-il réduire le trafic routier et la place de la voiture individuelle, limiter la vitesse de circulation, développer des voiries douces, favoriser l'isolement des façades ?

Réponse Ville : La lutte contre le bruit fait partie de la politique de développement durable de la Commune. La Commune participe à ce titre à l'élaboration du PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement), en cours, en lien avec la CACP, qui a la compétence Bruit.

La vocation du PLU n'est pas de régir les questions de bruit : il ne peut intervenir sur ces questions qu'à la marge. Cela étant, le PLU peut intégrer des règles sur les constructions dans son règlement permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la population. Le PLU prévoit ainsi l'inscription d'une zone non aedificandi et de marges de recul le long des voies bruyantes (A15, RD915, voies SNCF), répertoriées au plan de zonage, afin d'empêcher l'exposition de nouvelles constructions au bruit. Ces limitations à l'urbanisation ne sont pas neutres.

De manière plus indirecte, le fait d'établir des protections paysagères, d'empêcher les extensions urbaines participe également de la lutte contre le bruit en créant des zones plus apaisées.

A noter que le PLU comprend en annexe 6.11 les arrêtés préfectoraux de classements des infrastructures de transport terrestre. Ces arrêtés imposent des prescriptions en matière d'isolement acoustique pour les nouvelles habitations.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

La réponse de la Ville me semble satisfaisante.

6.2.2 DECLINAISON DE LA STRATEGIE DU PCAET DANS LE PROJET DE PLU

La MRAe recommande de « s'appuyer sur le bilan d'avancement du PCAET afin d'en décliner la stratégie dans le projet de PLU de Pontoise, au regard notamment des objectifs fixés à l'horizon 2030, en termes de réduction de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre (GES) ainsi que de développement d'énergie produite à partir de ressources renouvelables et de récupération (EnR&R) ». « Par ailleurs, certaines dispositions du PCAET ont vocation à figurer dans le PLU. Il y a donc lieu de les y intégrer. »

Selon le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, « les données du bilan à mi-parcours du PCAET de Cergy-Pontoise de 2022 seront intégrées dans l'Evaluation Environnementale ».

Réponse Ville : une nouvelle rédaction de l'Etat Initial de l'Environnement a intégré un chapitre relatif au bilan de mi-mandat du PCAET.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Le nouveau chapitre doit répondre à la recommandation de la MRAe. Cependant le mémoire en réponse à la MRAe indiquait que « les données du bilan à mi-parcours du PCAET de Cergy-Pontoise de 2022 seront intégrées dans l'Evaluation Environnementale », et non pas à l'Etat Initial de l'Environnement comme dit dans le mémoire en réponse au PV de synthèse.

6.2.3 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET AMENAGEMENT URBAIN, POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La MRAe recommande de « de présenter clairement le potentiel de production de logements et le justifier au regard des hypothèses de densification et de réduction de la vacance de logements ». En effet « le diagnostic ne met pas en évidence les perspectives démographiques » et « dossier se contente de décrire la croissance démographique observée » et la MRAe considère « qu'il est nécessaire de définir un scénario de développement démographique, soutenable au regard des enjeux environnementaux et cohérent avec les tendances constatées et les dynamiques territoriales, sur la base duquel une politique d'aménagement urbain et d'équipements serait définie. L'évaluation du besoin de production de nouveaux logements, assorti d'objectifs chiffrés, doit découler de cette démarche. » La MRAe estime que le projet prévoit la production de 2500 logements à l'horizon 2035. Cependant le diagnostic qui « intègre à la fin de chaque présentation de quartiers, une synthèse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis » ne donne pas toujours de chiffres.

Selon le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, « en p 132, partie 3 du rapport de présentation du PLU (« justification des choix retenus »), un paragraphe détaille les principales capacités de densification et de mutation du tissu urbain. Cette partie sera complétée avec les données manquantes demandées ». Il est aussi précisé que « la production de logements (2 500 logements à l'horizon 2040) est justifiée au regard des objectifs de densification fixés par le SDRIF (environ 140 logements par an jusqu'en 2024) et le SDRIFE (environ 170 logements entre 2025 et 2040) et des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028 (249 logements par an d'ici 2028) ».

Question CE : diverses interprétations apparaissent dans le dossier ; le mémoire en réponse de la Ville à la MRAe fait un point sur le sujet qui serait à confirmer puis à intégrer dans le dossier définitif.

Réponse Ville : la Ville confirme le point fait dans le mémoire en réponse à la MRAe. Un tableau récapitulatif des capacités de productions futures **plus complet et détaillé** sera intégré dans le dossier définitif (voir ci-dessous, réponse à la question suivante).

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Selon la lettre de la région Ile-de-France, l'analyse de la Région est que le scénario retenu est la production de 170 logements par an soit 36000 habitants en 2040, soit production de 2200 logements (13*170). Elle relève les projets identifiés comme suit 1500 logements dans la ZAC Bossut, 200 logements sur la « friche saint-martin », le renouvellement urbain de Marcouville et du parc aux Charrettes, 370 logements près de la gare, et d'autres logements dans le diffus.

Comme relevé par la MRAe, le diagnostic intègre à la fin de chaque présentation de quartiers, une synthèse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis, à savoir dans le document RP partie 1, pages 92, 97, 108, 112, 120, 129. Cependant je constate que page 92 aucun chiffre n'est donné, de même page 97, page 100 reste sans conclusion sur le quartier Saint-Jean-Les-Patis, page 108 « le quartier Saint-Martin accueille la ZAC Bossut qui a déjà permis la construction d'environ 1 000 logements entre 2015 et 2019 et qui prévoit la construction à son terme de 1 500 logements supplémentaires », page 115 mention de 50+150 logements, et enfin pages 120 et 129 pas de chiffres.

Le RP partie 3 mentionne 1500 logements dans la ZAC Bossut et 200 logements dans le quartier Saint-Martin (pages 132 et 133). Le PADD pages 10 à 16 mentionne 1500 logements dans la ZAC Bossut, 370 logements près de la gare et plusieurs projets non chiffrés.

Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe fait un point sur le sujet.

« Projets de renouvellement identifiés :

- Achèvement de la ZAC Bossut (restent à livrer environ 1500 logements à l'horizon 2030) avec la reconduction des règles de constructibilité de la ZAC (zone UB),
- Restructuration du centre commercial aux Louvrais, rue Dunant (environ 150 logements) : création d'un secteur UCc,
- Ancien hall Saint-Martin (environ 200 logements) : création d'un secteur ULm,
- Secteur de renouvellement urbain dans le secteur Sud du quartier des Hauts de Marcouville (opération ANRU) qui sera couvert par une ZAC en cours d'élaboration : création d'un secteur UCm couvert par un PAPAG,
- Renouvellement urbain à moyen terme de l'îlot du Parc aux Charrettes, friche scolaire en plein cœur de ville, à proximité de la gare,

A moyen-long terme, dans le centre ancien, la lutte contre la vacance, avec un accompagnement des propriétaires, sera menée dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain). Cette OPAH-RU est réalisée dans le cadre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), elle-même inscrite dans le dispositif ACV dans lequel la Ville s'est inscrite fin 2023. Cette opération de requalification globale est évoquée dans le PADD.

D'autres opérations en secteur diffus sont en cours d'étude :

- Programme immobilier de 45 logements rue de Gisors (parcelle du fleuriste « Delahaye à immédiate proximité du cimetière),
- Programme immobilier de 60 logements rue Séré Depoin (ancienne concession automobile Subaru),
- Programme immobilier d'une vingtaine de logements : anciens locaux techniques municipaux, 6 boulevard des Cordeliers,

A plus long terme, il convient d'ajouter que le projet de développement de l'Hôpital NOVO, d'une grande ampleur, conduira également à la création de logements supplémentaires. »

Je constate donc un objectif détaillé pour 1975 logements pour un objectif affiché de 2500 logements à l'horizon 2035 (MRAe) ou 2800 à l'horizon 2024 (Région Ile-de-France).

Il est estimé environ 200 logements dans le secteur ULm où les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, de tourisme et d'enseignement ou de formation.

Questions : où la ville compte-t-elle trouver les logements supplémentaires ? A quelle échéance se situent les constructions de logements éventuels du projet de développement de l'Hôpital NOVO ?

Réponse Ville : La Ville fait état des logements supplémentaires prévisionnels dans le tableau ci-dessous qui sera intégré au dossier définitif (Partie 3 du rapport de présentation). A noter que la Ville de Pontoise ne maîtrise pas le calendrier du projet de développement de l'Hôpital NOVO qui évolue au rythme des instructions ministérielles. Quant à l'îlot du Parc aux Charrettes, aucune étude n'a été lancée à ce jour ; c'est pourquoi il est prématuré d'indiquer des capacités de densification sur ce secteur.

Secteurs	Capacités de densification de logements (prévisionnel)
ZAC Bossut	1500
Projet Spirit, chaussée Jules César	64
Projet rue Henri Dunant, Louvrais	154
CIRFA (terrain militaire Etat proche de Bossut)	100
Ancien Hall Saint Martin	200
ANRU Hauts de Marcouville	100
Projet Concerto, avenue de Verdun	21
Ex hôpital de jour – rue des Maréchaux	13
Ancien garage - rue de Rouen	10
Hôpital NOVO	150
Réaffectation terrain bâti proche cimetière, rue de Gisors	48
Ex concession automobile, rue Séré Depoin	60
Terrain près de la Bibliothèque départementale, rue Schmitz	30 +15 (résidence séniors)
Ex Garage « Marzet »– rue Pierre Butin	17
Terrains communaux Harengerie	12
Bâtiment communal vacant, 6 bd des Cordeliers	20
Terrain 1 bd de l'Oise	30
TOTAL	2 544

Synthèse du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

RP3 = rapport de présentation partie 3 du dossier soumis à enquête ; MeR1 = mémoire en réponse à la MRaE ; MeR2 = mémoire en réponse au PV de synthèse

Secteurs	Capacités de densification de logements (prévisionnel) source MeR2	Commentaire CE : documents sources
ZAC Bossut	1500	RP3, PADD, MeR1, MeR2
Projet Spirit, chaussée Jules César	64	MeR2
Projet rue Henri Dunant, Louvrais	154	MeR1, MeR2
CIRFA (terrain militaire Etat proche de Bossut)	100	MeR2
Ancien Hall Saint Martin	200	RP3, MeR1, MeR2
ANRU Hauts de Marcouville	100	MeR1 non chiffré, MeR2
Projet Concerto, avenue de Verdun	21	MeR2
Ex hôpital de jour – rue des Maréchaux	13	MeR2
Ancien garage – rue de Rouen	10	MeR2
Hôpital NOVO	150	MeR2 mais calendrier non maîtrise

Réaffectation terrain bâti proche cimetière, rue de Gisors	48	MeR1, MeR2
Ex concession automobile, rue Séré Depoin	60	MeR1, MeR2
Terrain près de la Bibliothèque départementale, rue Schmitz	30 +15 (résidence séniors)	MeR2
Ex Garage « Marzet »– rue Pierre Butin	17	MeR2
Terrains communaux Harengerie	12	MeR2
Bâtiment communal vacant, 6 bd des Cordeliers	20	MeR1, MeR2
Terrain 1 bd de l’Oise	30	MeR2
Ilot du parc aux Charrettes	Non chiffrable	MeR1 non chiffré, MeR2 zéro
TOTAL	2 544	

Commentaire CE : la Ville indique que ces éléments seront intégrés dans le dossier définitif (RP3). J’ai noté qu’il s’agit d’un état prévisionnel. Cela permettra de répondre à la recommandation de la MRAe et de justifier la tenue des engagements SDRIF et PLH.

6.2.4 MISE A JOUR DU DOSSIER

Le mémoire en réponse à la MRAe indique que plusieurs ajouts ou mises à jour seront réalisés après l’enquête publique.

Question CE : quel est à ce stade le bilan provisoire des compléments à faire au dossier avant adoption de la révision ?

Réponse Ville : La Ville procède aux mises à jour et compléments du dossier avant son approbation définitive prévue au Conseil municipal du 19 décembre 2024.

Sur les 13 recommandations exprimées par la MRAe dans son avis du 7 septembre 2024, la Ville a apporté des réponses concernant 3 recommandations et a indiqué qu’elle complètera le rapport de présentation du dossier à approuver concernant les autres 10 recommandations. Les compléments ont d’ores et déjà été intégrés au dossier d’approbation.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Le bilan des réponses à la MRAe tel que je le comprends est résumé dans le tableau ci-dessous.

EIE = état initial de l’environnement = RP partie 2

EE = évaluation environnementale = RP partie 4

N° recommandation MRAe	Eléments des mémoires en réponse de la Ville
1, 8, 9	Compléments à EIE et EE
2, 3, 10, 13	Compléments à EE
4	Compléments à EE selon mémoire en réponse à MRAe ou compléments à EIE selon mémoire en réponse au PV de synthèse
5, 6 (logements)	Compléments au RP partie 3 avec les éléments donnés dans les deux mémoires en réponse
7	Eléments de réponse donnés dans le mémoire en réponse
11	Compléments aux annexes
12	Compléments à l’EIE

Commentaire : je relève le soin mis à répondre à chaque recommandation.

6.3 PPA : AVIS REÇUS AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE ET INSERES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

6.3.1 PREFECTURE DU VAL D'OISE

L'avis est favorable avec des observations.

- Observation 1 qui demande à modifier le règlement de la zone UC pour permettre le développement de certaines ICPE et leur éventuel changement de régime,
- Observation 2 qui reprend l'avis SNCF sur les parcelles AV130 et BH262,
- Observation 3 qui concerne la mise à jour de certaines annexes.

Réponse Ville : toutes les observations formulées par l'Etat seront prises en compte.

6.3.2 COMMUNE D'OSNY

« La commune d'Osny n'a pas de remarques sur le dossier du PLU et émet un avis favorable ».

Réponse Ville : sans objet.

6.3.3 RTE

RTE donne la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés à Pontoise et donne une carte pour situer les couloirs de passage des lignes stratégiques.

RTE fait les observations suivantes :

- Insérer en annexe du PLU les SUP I4
- Corriger ou compléter la liste mentionnée dans l'annexe au PLU
- Règlement : « indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité », à savoir dans les dispositions générales d'une part et dans les dispositions particulières d'autre part pour les lignes électriques HTB. Ces mentions sont explicitées dans le courrier.

Réponse Ville : toutes les observations seront prises en compte.

6.3.4 SNCF IMMOBILIER

SNCF Immobilier fait les observations suivantes :

- Observation n°1

« Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires. Cependant, le règlement de ces zones interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts. Cela pose une difficulté de principe puisque que certains des bâtiments déjà présents pourraient conserver un usage d'entrepôts, sans être forcément liés directement au transport ferroviaire. »

« Il conviendrait donc d'autoriser explicitement les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires. »

- Observation n°2

« De plus, le PLU classe des fonciers (parcelle AV 130) situés le long d'emprises ferroviaires en espace boisé classé (EBC). Or, les dispositions de la servitude T1 imposent notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettant la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Nous demandons de conserver une frange non classée en EBC pour les parcelles supportant des infrastructures ferroviaires appartenant au GPU. »

- Observation n°3

« Le PLU prévoit une protection des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 en partie sur des parcelles ferroviaires, notamment la parcelle BH262 classée en zone UAa. ».

« La végétation conservée sur ces emprises ne peut être qu'au plus arbustive pour garantir l'accès aux infrastructures et prévenir les risques de chute. »

« Nous demandons donc la suppression de cette protection sur les parcelles du GPU. » GPU = groupe public unifié, propriétaire du foncier ».

SNCF Immobilier transmet aussi une nouvelle version de la servitude T1 et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes.

SNCF Immobilier « tient à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. »

Réponse Ville : toutes les observations seront prises en compte.

6.3.5 CHAMBRE D'AGRICULTURE DE REGION ILE DE FRANCE

Dans son avis reçu le 2 septembre la chambre d'agriculture demande de retirer l'activité forestière du tableau des destinations et sous-destinations de la zone A, et par ailleurs au §A.2.3 de « ne pas règlementer les clôtures à usage agricole mais seulement les clôtures protégeant les bâtiments ».

Commentaire CE : le RP3 chapitre 2.10 zone A §2.2 dit que « pour s'assurer une bonne intégration et préservation paysagère, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2m comme sur l'ensemble du territoire et qu'elles doivent permettre le passage de la petite faune ».

Réponse Ville : toutes les observations formulées par la Chambre d'Agriculture seront prises en compte.

6.3.6 CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE

Le CD 95 demande d'annexer au PLU le PDIPR.

Réponse Ville : la Ville indique que le PDIPR sera annexé au PLU.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

La Ville répond favorablement à toutes les demandes des PPA citées ci-dessus.

6.3.7 ILE-DE-FRANCE MOBILITES

Dans son courrier du 13 août, IDF mobilités estime que « le règlement du projet de PLU n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF » et joint un tableau d'analyse avec ses observations.

Les modifications au projet qui sont jugées nécessaires sont :

- Inscrire sur le plan de zonage le périmètre de 500 m autour des gares
- Prescrire une norme de stationnement pour les constructions neuves à usage de bureau en zone UL
- Préciser que les normes pour le stationnement des véhicules individuels motorisés incluent les deux-roues motorisés
- Corriger certaines coquilles (règlement page 149 notamment)
- Instaurer une norme vélo pour les constructions neuves à usage d'industrie et d'entrepôts dans les zones UB et UL
- Instaurer une norme vélo pour les constructions neuves à usage d'équipement public dans la zone UV
- Instaurer une norme vélo pour les constructions neuves dans la zone UI qui autorise les constructions à usage d'établissement universitaire.

Réponse Ville : toutes les observations seront prises en compte, à l'exception de celle concernant l'inscription du périmètre de 500 mètres autour des gares sur le plan de zonage. Plusieurs gares génèrent des périmètres de 500 mètres sur le territoire de la ville. Le report de ces périmètres sur le plan de zonage nuirait à sa lisibilité. La règle correspondante est inscrite dans le règlement écrit. A ce propos, il a été constaté que, dans le règlement de toutes les zones sauf en zone UA, il manquait la mention d'une règle pour les logements en accession situés dans le périmètre de 500 mètres d'une gare. La Ville va donc compléter le règlement, dans toutes les zones où cela est nécessaire, par la règle suivante : « *Logements situés dans le périmètre de 500 m autour d'une gare : 1 place* ».

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Pas de commentaire particulier.

6.4 PPA : AVIS REÇUS APRES L'OUVERTURE DE L'ENQUETE ET INSERES DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

6.4.1 REGION ILE-DE-FRANCE

La Région IDF a transmis une lettre datée du 11/9 et placée dans le dossier le 24/9 soir.

Cette lettre est favorable au projet, et comprend des « observations techniques complémentaires », qu'il est demandé de « bien vouloir prendre en compte », pour contribuer à « inscrire pleinement » le PLU « dans le cadre de cohérence du schéma directeur ».

- Les 3 secteurs de projet parc aux Charrettes, hôpital et friche Saint-Martin « auraient gagné à faire l'objet d'une OAP ».
- Logement :
 - L'analyse de la Région est que le scénario retenu est la production de 170 logements par an soit 36000 habitants en 2040, soit production de 2200 logements (13*170)
 - Elle relève comme projets identifiés : 1500 logements Bossut, 200 logements friche saint-martin, renouvellement urbain Marcouville et parc aux Charrettes, gare 370 logements, autres dans le diffus
 - Elle relève qu'il est « prévu de désenclaver le quartier des hauts de Marcouville ».

Réponse Ville : La Ville prend note des observations techniques : les 3 secteurs de projet indiqués par la Région Ile-de-France sont identifiés en tant que friches mais les réflexions concernant l'ancien collège du Parc aux Charrettes et l'ancien Hall Saint Martin n'ont pas commencé. Une fois à maturité, elles pourraient le cas échéant faire l'objet d'une OAP lors d'une prochaine évolution de PLU. S'agissant de l'Hôpital, le projet est très évolutif et une révision (ou autre procédure d'évolution ad hoc) dédiée le moment venu est parfaitement envisageable.

Concernant les autres observations de la Région, il s'agit seulement d'éléments d'analyse et aucune demande de modification du PLU n'a été formulée.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Comme dit avant (mémoire en réponse au PV de synthèse) :

- « La Ville de Pontoise ne maîtrise pas le calendrier du projet de développement de l'Hôpital NOVO qui évolue au rythme des instructions ministérielles »
- « Quant à l'ilot du Parc aux Charrettes, aucune étude n'a été lancée à ce jour ; c'est pourquoi il est prématuré d'indiquer des capacités de densification sur ce secteur »
- « Ancien Hall Saint Martin » : capacité prévisionnelle « 200 logements »

6.4.2 COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE

Le 21 octobre les services de la CACP ont déposé sur le registre numérique la délibération 20241008-n°9 de la séance du 8 octobre 2024 par laquelle le conseil communautaire donne un avis favorable au projet arrêté de la révision du PLU de Pontoise. En annexe figurent des « recommandations et propositions d'ajustement du règlement ».

- Article UB 2.4.1 : revenir sur une largeur de dégagement de stationnement de 5m au lieu de 6m
- Article UB 2.4.2 : ajouter aux normes de stationnement logements la règle applicable dans le périmètre des 500m d'une gare pour les logements en accession (1 place par logement)
- Article UB 2.4.2 : considérer les résidences universitaires comme de l'hébergement spécifique et imposer un stationnement pour 3 chambres.
- Définitions, hauteur des constructions : « il convient de préciser que sur la ZAC Bossut la règle de hauteur des constructions s'applique sur le TN projeté indiqué dans la fiche de lot ».
- Article IUI destinations et sous-destinations : modifier les dispositions d'interdiction ou d'autorisation concernant certaines sous-destinations
- Article 3.2 desserte par les réseaux, point 4 déchets urbains et encombrants, dans les § concernés du règlement, proposition d'un paragraphe.

Réponse Ville : toutes les observations seront prises en compte. L'observation relative à la modification de la norme de dégagement passant de 6 à 5 mètres sera effectuée dans la zone UB. L'observation relative à l'ajout de la norme de stationnement pour les logements en accession dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare sera ajoutée en UB et dans toutes les zones du règlement (comme précisé dans la réponse [ci-avant]). L'observation relative au classement des résidences universitaires en sous-destination « hébergement » sera intégrée en UB et dans toutes les zones du PLU où cela est nécessaire ainsi que la norme de stationnement afférente (1 place/3 chambres).

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Cette modification répond donc aussi à @9 et @17.

6.4.3 CDPENAF

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers donne un avis favorable au projet de révision du PLU de Pontoise. La commission exprime deux remarques dans son avis du 25 octobre 2024 :

- Elle recommande de changer le secteur Nb en secteur urbain
- Certains membres de la commission considèrent les secteurs Nh comme du mitage.

Réponse Ville : En effet le secteur Nb est artificialisé. Le secteur Nb sera modifié et basculé en secteur U. Les secteurs classés en Nh seront maintenus.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je considère que la Ville a accédé à la recommandation de la CDPENAF.

7.5 AUTRES QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

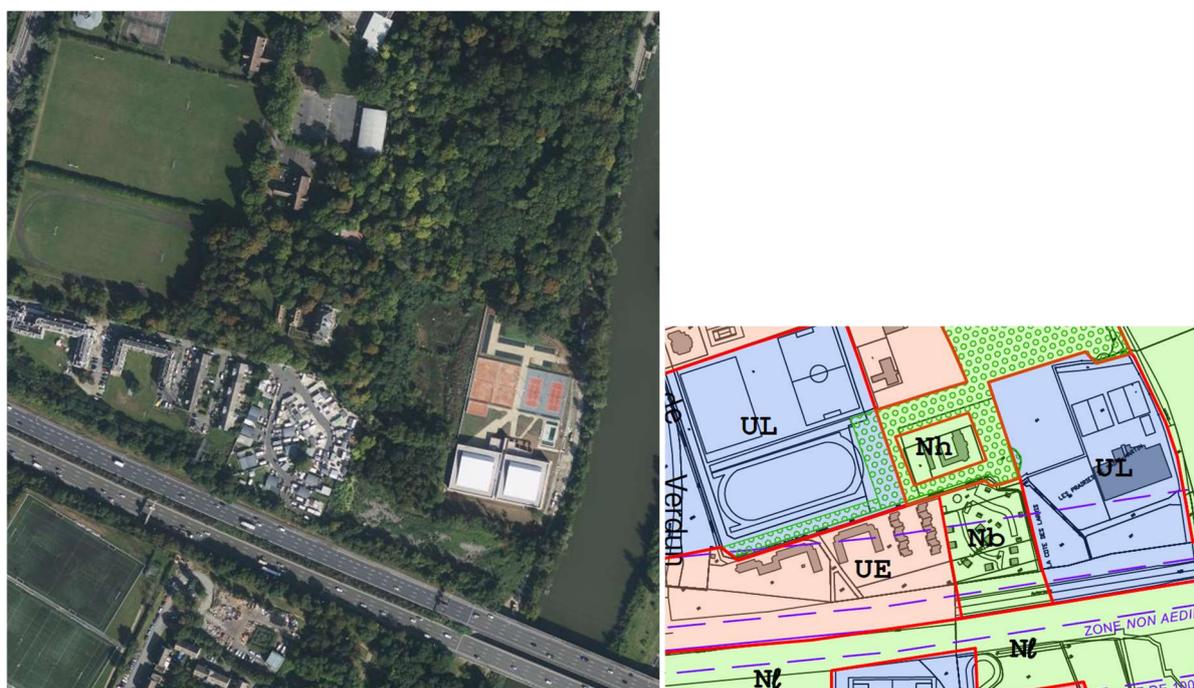
7.5.1 ZONE N

Le secteur Nb semble artificialisé. Quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : le secteur Nb est effectivement artificialisé, justifiant un passage en secteur urbain. Il sera modifié en secteur urbain (probablement un secteur UEc).

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Photo aérienne source Géoportail et projet de plan de zonage, ci-dessous.



Selon le RP partie 3 page 134, la surface de la zone Nb est réduite à zéro ha alors qu'il y a une zone Nb sur le plan de zonage. La surface N est de 157.8 ha au PLU 2024 pour 156 ha au PLU 2011.

Réponse Ville : l'absence de mention d'une surface pour le secteur Nb était une erreur matérielle qui ne sera pas corrigée car, faisant suite à la demande de la CDPENAF, le secteur Nb sera supprimé pour être reclassé en secteur urbain. Par conséquent, la ligne Nb disparaîtra du futur tableau récapitulatif des superficies des zones et secteurs du PLU. La superficie de ce secteur, qui sera classé en « urbain », apparaîtra dans le futur tableau (à la fin du RP partie 3) qui sera actualisé au regard des modifications issues des conclusions et du rapport d'enquête publique.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Le tableau ci-dessous montre les différences que j'estime notables entre certaines prescriptions de la zone UE et du secteur Nb. Il reste à la Ville à écrire le règlement de ce « secteur urbain (probablement un secteur UEc) ».

Certaines caractéristiques de UE et Nb sont rappelées ci-dessous.

Zone (sous-zone)	Destination	Implantation rue	Implantation limite séparative	Emprise au sol	H maxi	Pleine terre
UE	Secteurs destinés aux collectifs bas et maisons individuelles recevant en complément des activités (bureau, commerce, artisanat, hôtellerie, restauration).	>4m	En limite ou L selon $L > H > 6$ ou $L > (H/2) > 4$	50%	7m égout, 10m faitage avec exception 8 à 12)	30%
Nb	Aire d'accueil des gens du voyage, (exploitation forestière interdite, autres équipements recevant du public autorisés pour stationnement de caravanes)	<4m	>4m	Non autorisé	5m	

Il me semble approprié de placer ce secteur Nb en secteur urbain. Sa surface est de 1,3 ha.

Le RP partie 3 mentionne au §2.11 page 48 deux agrandissements de la zone N :

- De UV en NI aux abords de l'autoroute A15 : je remarque que cet espace est en partie occupé par l'autoroute A15
- De UC en N boulevard de l'Oise : je remarque que cela couvre une voie routière importante
- Cela permet de présenter une augmentation de la surface de la zone N, mais en fait les voies de circulation importantes font que l'augmentation réelle de la surface classée zone naturelle n'est pas si importante.

Ailleurs le RP partie 3 mentionne :

- Au chap. 2 §2.6 que la zone UH est étendue « avec l'intégration des fronts bâtis de quelques parcelles classées en secteur Nh dans le quartier du Chou » pour 1.2 ha. Point également signalé dans la pièce 7.4 « présentation réunion PPA avril 2024.
- Au chap. 2 §2.9 la suppression de la zone UV au profit de N et NI (école bilingue Jamondeyra). Point également signalé dans la pièce 7.4 « présentation réunion PPA avril 2024.
- Au chap. 2 §2.10 l'extension de la zone A à des terrains anciennement classés NI pour environ 2.6 ha. Point également signalé dans la pièce 7.4 « présentation réunion PPA avril 2024.

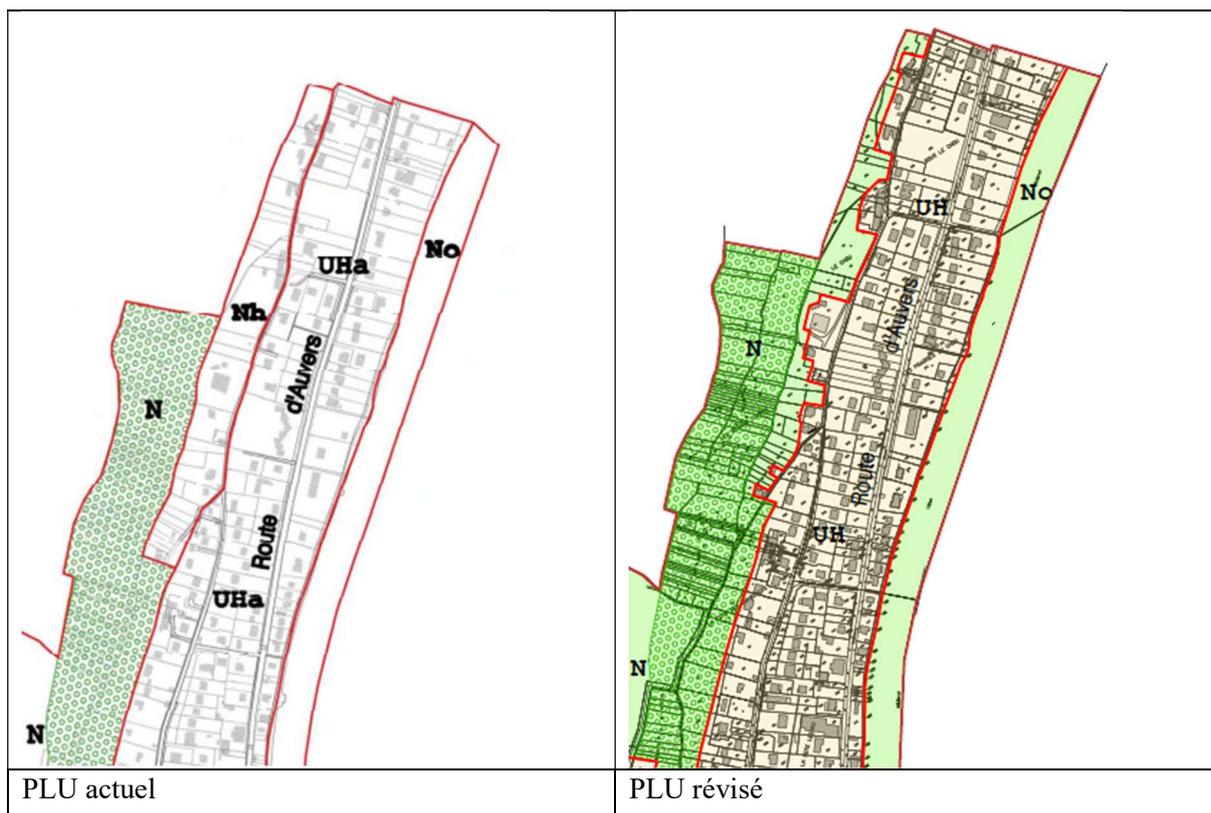
Le bilan montre donc une suppression de 3,8 ha de zone N et une augmentation non évaluée prise sur UV (espaces verts et cimetière, en fait les abords de l'autoroute A15) et UC (habitations collectives, en fait une zone non bâtie principalement occupée par le boulevard qui relie Cergy Préfecture à Eragny) ; ces deux extensions sont signalées dans la pièce 7.4 « présentation réunion PPA avril 2024.

De plus Nh passe de 5.5 à 3 ha (RP partie 3 chap. 4) alors que le RP partie 4 page 163 indique « Nh pas de changements opérés ». Or mon commentaire et la réponse de la Ville à l'observation CF montrent s'il est confirmé qu'il y a au moins un cas d'augmentation de la surface de Nh.

Dans le document « annexe PLU bilan concertation » il est mentionné à partir de la page 22 quatre observations pour lesquelles la réponse de la ville tend à proposer que certains espaces passent de N à Nh (observations 1, 12, 20, 67). On ne voit pas de mention de ces dispositions dans le RP partie 3.

Selon le RP partie 3 page 40 (chap. 2 §2.6 schémas ci-après) « la zone UH a été légèrement étendue de 1,2 ha, avec l'intégration des fronts bâtis de quelques parcelles classées en secteur Nh dans le quartier du Chou ».

Une comparaison est possible ci-dessous en prenant comme sources le PLU actuel et le PLU révisé.



Je constate une suppression du secteur Nh, le passage en zone UH des zones effectivement bâties et le passage du reste de Nh en N, ce qui va dans le sens d'une meilleure protection des espaces naturels.

Cependant il serait intéressant de savoir quel est le bilan exact des surfaces passées de N à Nh et réciproquement, de Nh à UH ou autres U.

Une mise à jour de la page 134 du RP partie 3 serait utile à une meilleure compréhension par le commissaire-enquêteur.

Réponse Ville : le tableau récapitulatif à la page 134 de la partie 3 du rapport de présentation du projet de PLU arrêté sera actualisé pour faire suite aux différentes modifications opérées après enquête publique. Concernant les justifications des changements des zones et secteurs N, la rédaction des paragraphes correspondants sera complétée et étoffée. Vous trouverez ci-dessous, le bilan exact des évolutions des surfaces des zones et secteurs naturels :

N (hors Nc, Nh, NI et No)	90,7	92,3
Nc	5,8	-
Nh	5,5	3,0
NI	20,6	30,4
No	32,1	32,1

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je constate que « [concernant les justifications des changements des zones et secteurs N, la rédaction des paragraphes correspondants sera complétée et étoffée](#) », ce qui a été complété par le mail du 14/11.

En effet j'ai demandé une explication complémentaire sur l'évolution du zonage N par mail le 11 novembre. La Ville m'a transmis un tableau de synthèse et des explications (mail du 14/11).

Le bilan des modifications apportées à la surface de la zone N est comme suit.

Surfaces en hectares	PLU en vigueur	Evolution par le projet de PLU	Bilan projet de PLU
N strict	90.7	+1.8 le long du bd de l'Oise, RP3 §2.11 p48 et mail du 14/11	92.3
Nb	1.3	-1.3 devient UEa aire accueil gens du voyage (MeR2)	0 Commentaire CE : ceci résulte de la décision donnée dans MeR2 de passer NB en UEa (non dit dans le dossier soumis à enquête mais déjà entériné dans le RP3 page 134 où on peut lire « Nb = 0 zonage PLU 2024 »)
Nc	5.8	-5.8 devient NI	0 Commentaire CE : ceci ne tient pas compte de la décision donnée dans MeR2 de conserver Nc.
Nh	5.5	-1.2 quartier du chou devient UH, RP3 chap. 2 §2.6 -1.3 autres	3
NI	20.6	-2.6 devient A RP3 chap. 2 §2.10 p45 +2.8 de UV en NI aux abords de l'autoroute A15, RP3 §2.11 p48 et mail du 14/11 +5.8 ancien Nc +2.3 suppression de la zone UV au profit de N et NI, RP3 chap. 2 §2.9 et mail du 14/11 +1.5 autres	30.4
No	32.1		32.1
TOTAL	156		157.8

J'ai par ailleurs relevé quelques coquilles dans le dossier :

- Règlement page 110 la référence à UE 2.2.3 est erronée.
- Règlement page 158 la référence à UH 2.2.3 est erronée (la bonne serait UH 2.3.1 c).
- RP partie 1 page 98 la numérotation du § devrait être III.4.3 et non pas III.3.
- RP partie 1 page 100 pas de conclusion « capacité de mutation et de densification » pour cette partie.
- Le plan patrimonial n'est pas appelé par le règlement (remarque orale lors de la remise du PV de synthèse)

Réponse Ville : la Ville corrigera les coquilles relevées dans le dossier et veillera à améliorer la mise en page et la lisibilité des documents.

7.5.2 OAP COMMERCES

Cette OAP est dite « orientation d'aménagement commerciale » en page 1 puis « OAP thématique et sectorielle « commerce » en page 2. Comme écrit page 2 « elle est complémentaire au règlement du PLU et elle est opposable dans un rapport de compatibilité ».

Je comprends par exemple l'orientation ou intention « maîtriser le développement des activités de bureau et de service de types agences Intérim, bancaires, immobilières, etc. ... qui nuisent à l'animation commerciale », à rapprocher des destinations admises sous condition dans le règlement zone UA page 26 : « sont admis sous condition : les activités de bureau situées en rez-de-chaussée dès lors qu'elles sont situées en dehors d'un linéaire commercial ; la construction de nouvelles implantations commerciales ou d'activités de service dès lors que leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher sur une même unité foncière (y compris les réserves) ».

En revanche je comprends moins comment opposer dans un rapport de compatibilité les orientations/intentions suivantes : « Accompagner l'installation de nouveaux concepts différenciants pour plus de diversité - Proposer une nouvelle mixité des usages sur la place Notre-Dame - S'interroger sur les usages à valoriser sur la place du Pont, porte d'entrée majeur du cœur de ville ».

Question CE : quel est votre commentaire et avis ?

Réponse Ville : Les orientations/intentions « Accompagner l'installation de nouveaux concepts différenciants pour plus de diversité », « Proposer une nouvelle mixité des usages sur la place Notre-Dame » et « S'interroger sur les usages à valoriser sur la place du Pont » au sein de l'OAP Commerces constituent des intentions. Elles ne sont pas prolongées par des règles dédiées dans le règlement puisqu'elles peuvent concerner plusieurs activités.

Il est vrai que si cela n'est pas prolongé par des règles écrites dans le règlement, il n'y a pas d'opposabilité.

Ces intentions dessinent une toile de fond de l'action municipale permettant de tendre vers l'objectif de diversité commerciale, génératrice d'attractivité.

En revanche, les règles de l'article 1.1 de la zone UA concernant la destination « Commerce et activités de service » permettent d'autoriser ou d'interdire certaines sous-destinations ce qui participe à la diversité commerciale dans ce secteur. L'opposabilité est dans ce cas bien tangible.

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées :

Je note donc qu'il n'y a pas de traduction réglementaire à toutes les « orientations/intentions », qui sont donc indiquées pour certaines plutôt comme élément de contexte du projet municipal.

8 CLOTURE DU REGISTRE, ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA VILLE

Le 25/10/2024 à 16h30 j'ai procédé à la clôture du registre papier.

Le registre numérique a été clôturé à minuit.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis et commenté le 31 octobre 2024 au service urbanisme de la ville (rapport papier et fichier).

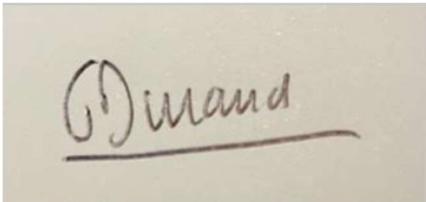
J'ai reçu le mémoire en réponse le 8 novembre 2024 par mail. J'ai eu un échange par mail entre le 11 novembre et le 14 novembre sur le bilan des surfaces de la zone N.

Le 20 novembre 2024, le commissaire-enquêteur

Reçu par

François Durand

Le

A photograph of a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature reads "FDurand" with a horizontal line underneath the name.

0 CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 OBJET DE L'ENQUETE

1.1 INTRODUCTION

La ville de Pontoise couvre une superficie de 715,9 ha au centre du département du Val d'Oise, sur la rive droite de l'Oise. Elle est limitrophe de Cergy, préfecture du département, et se situe à environ 35 kilomètres du centre de Paris.

Une partie de la ville bénéficie des prescriptions du SPR/AVAP (Site Patrimonial Remarquable (SPR) et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)), qui est une servitude d'utilité publique, et qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme. Ceci fait l'objet de l'annexe 6.8 (« SPR avec règlement de l'AVAP »).

Pontoise est « ville d'art et d'histoire » depuis 2006.

Le territoire de Pontoise est limitrophe des communes de Osny et de Cergy à l'Ouest, de Eragny au Sud, de Saint-Ouen l'Aumône à l'Est, de Ennery et d'Auvers-sur-Oise au Nord.

Le territoire de Pontoise se distingue par sa position en limite du Parc Naturel Régional du Vexin Français, espace rural ouvert composé de champs agricoles et ponctué de boisements et de bourgs anciens, et son inscription dans l'urbanisation plus récente de l'agglomération de Cergy- Pontoise. La ville de Pontoise appartient à la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP).

1.2 OBJET

La présente enquête publique porte sur la révision du PLU de la ville de Pontoise.

Selon le rapport de présentation partie 3 choix retenus (page 5), « la révision générale du PLU engagée par la Ville de Pontoise a pour but de réactualiser et d'ajuster le document d'urbanisme pour d'une part, dessiner de nouvelles orientations en matière d'aménagement tout en continuant de prendre en compte l'environnement, le développement durable et le patrimoine bâti afin de préserver et de renforcer l'identité du territoire et d'autre part, pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires.

Il s'agit également d'actualiser l'évaluation environnementale du PLU en vigueur afin de renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune, dont les « trames verte et bleue ».

1.3 ENJEUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est présenté comme représentant une synthèse :

- de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale,
- des choix effectués par la Ville, au vu des enjeux dégagés à l'issue du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Sur la base de cette synthèse, la commune de Pontoise a défini cinq grands axes de son projet de ville à l'horizon de 10 ans :

- AXE 1 : Valoriser le patrimoine de Pontoise, site patrimonial remarquable et ville d'art et d'histoire : une identité fragile à préserver
- AXE 2 : Poursuivre une croissance maîtrisée du développement urbain dans le respect de l'identité patrimoniale et paysagère de Pontoise

- AXE 3 : Promouvoir les démarches environnementales
- AXE 4 : Mobiliser et développer le potentiel économique
- AXE 5 : Développer la mobilité alternative à la voiture : un défi majeur pour la reconquête de l'identité de Pontoise ».

Le rapport de présentation partie 3 choix, page 22, décrit les OAP.

Le PLU de Pontoise comprend trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La Ville a établi une OAP thématique sur la Trame verte et bleue du territoire communal, et deux OAP thématiques et sectorielles, dont l'une porte sur le commerce et l'autre sur le patrimoine du quartier de l'Hermitage.

Le PLU de Pontoise comprend 11 zones, dont 9 zones urbaines, 1 zone agricole et 1 zone naturelle :

- La zone UA correspond au centre et au péricentre urbain traditionnel du territoire de Pontoise
- La zone UB correspond globalement au périmètre de la ZAC Bossut
- La zone UC correspond à des secteurs d'habitations collectives
- La zone UE correspond à des secteurs mixtes de collectifs bas et de maisons individuelles
- La zone UG correspond à des secteurs destinés principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire
- La zone d'habitat UH plus patrimoniale correspond à un secteur destiné principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire
- La zone UI correspond aux parcs d'activités économiques de Pontoise « Ampère Saint-Martin » et « Lavoisier-Coubertin »
- La zone UL correspond à des secteurs d'équipements de loisirs et sportifs
- La zone UV correspond à des secteurs de parcs, jardins, espaces verts publics
- La zone A correspond à la zone agricole
- La zone N correspond à la zone naturelle.

Le plan de zonage est cité dans le règlement (document 4). Il comprend les zones et leurs limites, les emplacements réservés, les rus, les EBC, le PAPAG, les axes d'écoulement des talwegs, les marges de recul RD 925 et la zone non aedificandi de l'A15.

Le plan patrimonial ne semble pas cité dans le règlement. Il est cependant dans le dossier soumis à enquête et fait partie du PLU. Le plan patrimonial comprend les rus, les éléments à protéger (espaces paysagers, bâtiments remarquables, linéaire commercial, arbres remarquables), les éléments à préserver (sentes, perspective place d'armes – cathédrale), et les principes de trames orthogonales et d'alignements bâtis).

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION

La décision n°E24000032/95 du 1er juillet 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Cergy désigne pour l'enquête publique « projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pontoise » M. François Durand comme commissaire-enquêteur et M. Christian Oudin comme commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique est organisée par l'arrêté n°2024/494 du 2 août 2024 de Madame le Maire de Pontoise, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Pontoise.

2.2 PREPARATION DE L'ENQUETE

Le 9 juillet 2024 j'ai eu une réunion téléphonique avec Mme Renaude directrice des études et Mme Boulouiz chargée d'études afin de définir les dates des permanences et la phase de préparation de l'enquête.

Le 13 août 2024 j'ai rencontré en mairie Mme Renaude et Mme Boulouiz, pour une présentation de la révision du PLU, le paraphe des registres, la remise du dossier papier. Nous avons ensuite réalisé une visite de la ville en voiture d'une durée d'environ 2 heures puis une visite à pied du centre-ville.

Le 19 septembre 2024 j'ai été reçu par M. Robert Dupaquier, adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et du Patrimoine, avec Mme Renaude et Mme Boulouiz. Les sujets évoqués ont été les objectifs du PLU, le développement urbain, le patrimoine paysager, le patrimoine bâti, les règles d'emprise au sol, les enjeux réchauffement climatique et écoulement des eaux pluviales.

2.3 PUBLICITE

Les parutions légales ont été faites comme suit :

- Les Echos du 4/09/2024
- La Gazette du 4/09/2024
- Les Echos du 25/09/2024
- La Gazette du 25/09/2024

Un certificat d'affichage et de publication a été délivré le 31 octobre 2024. Il atteste les mesures de publicité qui ont été réalisées du 26 août au 26 octobre : l'affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête publique, leur publication sur le site Internet de la Ville, la mention des avis et affichages dans deux journaux du département, annonces légales, les 4 et 25 septembre.

2.4 PERMANENCES

L'enquête s'est tenue du 23 septembre 2024 au 25 octobre 2024 conformément à l'arrêté municipal 2024/494 du 2 août 2024.

J'ai tenu quatre permanences à l'Hôtel de Ville de Pontoise, comme prévu par l'arrêté municipal.

- Le lundi 23 septembre de 9h à 12h
- Le jeudi 3 octobre de 16h à 19h
- Le samedi 12 octobre de 9h à 12h
- Le vendredi 25 octobre de 13h30 à 16h30

Le dossier était consultable en dehors des permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture au public du service urbanisme, et sur le site registre-numérique.

Au cours des permanences j'ai reçu 26 personnes. Les documents le plus utilisés pour répondre aux questions ont été le rapport de présentation (pièce 1 partie 3 justification des choix), le règlement écrit (pièce 4), les deux plans de zonage (pièces 5), et le règlement graphique de l'AVAP (pièce 6.8.4).

2.5 BILAN DES OBSERVATIONS

Le site du registre numérique a reçu 191 visiteurs. Les principales périodes de visite ont été les deux premiers et le dernier jour, plus globalement la première semaine et les douze derniers jours. Les documents les plus téléchargés ont été le plan de zonage, le plan de patrimoine et le règlement.

Cette enquête a suscité 23 contributions dédoublonnées, réparties comme suit :

- Particuliers : 14
- Associations : 4 (association Tavet-Lemercier, association Pontoise à Gauche Vraiment, association Pontoise Ensemble, association Harengerie et Vieux Pontoise)

- Pétition : 1 (28 signataires, chemin des Bottés)
- Conseil syndical : 1 (domaine de la Source)
- Personne publique : 1 (CACP)
- Hôpital : 1 (NOVO)
- Indéterminé : 1

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 25/10/2024 à 16h30 j'ai procédé à la clôture du registre papier.

Le registre numérique a été clôturé à minuit.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis et commenté le 31/10 à Monsieur l'adjoint au maire de Pontoise chargé de l'urbanisme et du patrimoine, et au service urbanisme de la Ville (rapport papier et fichier).

J'ai reçu le mémoire en réponse le 8/11 par mail et des compléments à ma demande le 14/11.

2.7 ENSEIGNEMENTS

Information et participation du public :

Par rapport à la concertation préalable (160 personnes au total des réunions publiques, 73 observations écrites, réunions avec au moins 8 associations), j'ai constaté seulement 191 visiteurs du registre numérique, 26 personnes rencontrées en permanences, et 23 contributions dont 4 associations. J'estime donc que la participation n'a pas été très importante.

Apport de l'expression du public et des personnes publiques associées (PPA) :

Les modifications au projet soumis à enquête, résultant de l'enquête publique, bien que ne modifiant pas l'économie du projet, sont nombreuses et portent notamment sur le RP, le règlement et les documents graphiques. Cela montre ici l'impact notable des observations du public, des PPA et de la MRAe.

2.8 RAPPEL DES AVIS MRAE ET PPA

La MRAe a transmis un avis APPIF-2024-093 du 04/09/2024. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse du 20/09/2024, présent dans le dossier soumis à enquête dès l'ouverture de l'enquête. Le mémoire reprend chacune des recommandations de la MRAe.

Sept personnes publiques associées (PPA) se sont exprimées avant l'ouverture de l'enquête.

- Préfecture du Val d'Oise : avis favorable avec 3 observations
- Commune d'Osny : avis favorable
- RTE : demande des insertions dans les annexes ou « dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité »
- SNCF Immobilier : trois observations
- Chambre d'agriculture région IDF : demande de deux modifications du règlement de la zone A.
- Conseil départemental : demande d'ajout d'une annexe.
- Ile-de-France Mobilités : préconisation de 7 modifications (plan de zonage et règlement)

Trois PPA se sont exprimées après ouverture de l'enquête et avant sa clôture. La région Ile-de-France, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et la CDPENAF donnent des avis favorables.

3 SYNTHESES ET APPRECIATIONS SUR LES SUJETS EN DEBAT

3.1 REGLEMENT

3.1.1 ZONE N EBC

Les observations demandaient la suppression d'un EBC. La Ville répond que « l'EBC interdit la création de nouveaux chemins mais n'interdit aucunement l'entretien de chemins existants, ce qui est le cas ici ». « Le classement EBC et le zonage N sont donc maintenus car l'on est sur des continuités boisées qu'il faut préserver ». Je considère que la Ville a répondu à l'observation, que le classement et le zonage tels que prévus doivent être conservés.

3.1.2 ZONE N TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Une observation conduit à intégrer dans le règlement que dans toutes les zones le choix des espèces plantées devra « respecter des principes de conception bioclimatique ». Cet ajout me paraît judicieux.

3.1.3 ZONE N, SECTEUR NL JARDINS FAMILIAUX

La Ville fait remarquer que « dans le PLU arrêté, l'intention de la Ville était de faire une simplification de zonage/secteurs car les règles en Nl et Nc (PLU en vigueur) sont, somme toute, assez similaires ». Cependant trois observations demandaient à reconnaître la spécificité des « espaces jardins familiaux ». Finalement « le maintien d'un secteur spécifique aux jardins familiaux dans le zonage permet de souligner leur identité dans le PLU. La Ville accède donc à cette demande et restaure, à l'instar du PLU en vigueur, un secteur dédié Nc ».

Le secteur Nc du PLU en vigueur ne comportait pas de limite à l'emprise au sol des constructions. J'estime qu'il faut prévoir dans le secteur Nc qui serait restauré pour l'emprise au sol ce qui était prévu pour Nl à savoir 20% et 5 m² par abri de jardin à raison d'un seul abri par jardin ou par lot de terre cultivée.

3.1.4 ZONE N, SECTEUR NB

En réponse à la remarque de la CDPENAF et à mon analyse dans le PV de synthèse, la Ville reconnaît que « le secteur Nb est effectivement artificialisé, justifiant un passage en secteur urbain. Il sera modifié en secteur urbain (probablement un secteur UEc) ». Par ailleurs il reste à la Ville à écrire le règlement de ce « secteur urbain (probablement un secteur UEc) », d'une surface de 1,3 ha.

Cette modification porte sur 1.3 ha soit une surface modeste comparée à celle de la Ville (715.9 ha) et à celle de la zone N (156 ha avant révision, 157.8 ha après révision). Elle ne change donc pas l'économie du projet.

3.1.5 ZONE UC, EMPRISE AU SOL

L'Hôpital NOVO a demandé, pour ne pas compromettre la mise en œuvre du schéma directeur immobilier de l'établissement, que la prescription selon laquelle l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de l'unité foncière en superstructure soit complétée de la mention « les prescriptions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers ».

La Ville a répondu dans son mémoire en réponse que « l'emprise au sol inscrite dans le projet arrêté est une règle de fond, substantielle, qui permet, en encadrant la superficie au sol des constructions, de limiter l'imperméabilisation des sols. La superficie de la zone UC correspond à plus de 130 ha du territoire de la ville. La superficie de l'Hôpital, équipement public, est de 32 ha, c'est-à-dire 25 % environ de la zone UC prise dans son ensemble. Il n'est pas possible à ce stade très tardif de modifier cette règle de

l'emprise au sol pour une zone aussi importante en superficie. Cette règle ne pourra donc, à ce stade, qu'être maintenue pour la zone UC : aucune exception à la règle d'emprise au sol ne peut être introduite ».

J'ai retenu aussi que la Ville envisage de réviser ou modifier le PLU quand le projet NOVO sera plus avancé. Je considère donc que les intérêts de toutes les parties restent préservés.

La zone UC concerne plus de 130 ha et le changement de règle aurait eu des impacts trop importants. Je suis donc en accord avec la position de la Ville.

3.1.6 ZONE UA, NOUVELLES CONSTRUCTIONS POTENTIELLES RUE DES BOTTES, DENSIFICATION ET PROTECTIONS

Deux observations dont une pétition de 28 signataires faisaient part de l'inquiétude des riverains de la rue des Bottés relative à l'insertion d'une éventuelle nouvelle construction autorisée par le nouveau règlement comme par le PLU actuel. Le secteur UAa est ici une enclave entre les zones UG et UH (habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire).

Selon la Ville « Le contour de la zone UAa s'appuie sur la typo-morphologie de la rue Maria Deraismes, plus dense », mais « Le tissu urbain situé de l'autre côté de la rue de l'Hermitage est plus déstructuré » (à savoir rue des Bottés). Aussi « Cette « enclave UAa » sera reclassée en UG ».

J'estime que ce changement me semble répondre aux observations.

3.1.7 ZONE UL, SOUS-DESTINATION DU SECTEUR ULM

Une observation propose une modification de l'article UL1.1 du règlement afin que soient autorisées dans le secteur ULM les constructions relevant de la sous-destination « hébergement » sous la condition qu'elles soient liées à une activité de sport, de loisirs, de tourisme et d'enseignement ou de formation.

La Ville annonce dans son mémoire en réponse que le PLU sera modifié pour que la sous-destination « hébergement » soit autorisée dans cette zone sous condition que ce soit une résidence universitaire ou une résidence seniors.

J'estime que ce changement me semble de bon sens et répondre à l'observation.

3.1.8 TOUTES ZONES

3.1.8.1 DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, DONT PANNEAUX SOLAIRES

Plusieurs observations estiment que les prescriptions devraient être moins fortes. En particulier il y aurait contradiction entre la mention « l'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée » (page 51, section UA 2.2.5) et les restrictions imposées ensuite qui rendent « impossible » la pose de panneaux photovoltaïques dans le centre ancien.

J'ai comparé les articles du règlement qui traitent de ce sujet pour les différentes zones urbaines de logements (« dispositifs de production d'énergies renouvelable »).

Il apparaît que les zones UC, UE, UG, UH et UL ont les mêmes prescriptions. Le secteur UB a les mêmes prescriptions mais sans les alinéas co-visibilité (« interdits en co-visibilité d'un immeuble inscrit ou classé ») et SPR/AVAP (« En SPR/AVAP et pour les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ces dispositifs ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'espace public »).

Cependant en UB « les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront favoriser la meilleure intégration architecturale possible » alors que dans les autres zones sauf UA il est précisé que cette

prescription est « dans les secteurs et périmètres visés au 2ème alinéa de l'article L.111-17 du Code de l'Urbanisme ».

La zone UA pour ces dispositifs a un traitement particulier. « Leur intégration sera recherchée également en termes de couleur et de matériaux ». Et il est indiqué pour cette zone que « les panneaux solaires/capteurs thermiques doivent être implantés soit au sol, soit sur un versant non visible depuis l'espace public, soit sur la totalité d'une construction annexe ». La justification est « de préserver l'aspect du faîtage, qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation notamment depuis les vues lointaines ».

Par ailleurs les prescriptions qui concernent tous les dispositifs semblent être seulement :

« L'utilisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable est préconisée. Ces derniers devront s'insérer dans le paysage du bâti existant et le milieu environnant », avec pour la zone UA la précision « en privilégiant une installation non visible depuis l'espace public ».

Les prescriptions plus détaillées ne semblent concerner que les dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques.

La Ville précise dans son mémoire que « les articles du règlement relatifs aux dispositifs d'EnR (énergies renouvelables) préconisent l'utilisation de tous les dispositifs EnR. Cependant, les règles qui précisent leur implantation ne concernent que les panneaux photovoltaïques. Aussi, pour toutes les zones, la règle sera harmonisée pour l'article « 2.2.5 relatifs aux implantations des dispositifs d'énergie renouvelable » afin que les précisions réglementaires concernent tous les dispositifs et pas uniquement les panneaux photovoltaïques ».

De plus « Seule la zone UB a une rédaction qui permet de faciliter l'implantation des dispositifs d'énergie renouvelables car c'est un écoquartier. Là aussi, la rédaction sera harmonisée pour que la règle s'applique à tous les dispositifs d'énergie renouvelable et pas aux seuls panneaux photovoltaïques ».

Par ailleurs, concernant les règles d'implantation jugées trop restrictives, « la Ville soutient que, dans une ville labellisée Ville d'Art et d'Histoire en grande partie classée, soit en Site Patrimonial Remarquable soit en Site Inscrit, l'exigence d'intégration architecturale ou paysagère de ces dispositifs se justifie : ils sont autorisés mais encadrés ».

J'estime que les précisions apportées sont nécessaires et que les règles édictées bien que restrictives sont appropriées au cas particulier de Pontoise.

3.1.8.2 STATIONNEMENTS

Deux observations et la CACP ont relevé des contraintes sur les parkings de certaines sous-destinations. Dans son mémoire en réponse la Ville a « constaté que les résidences universitaires n'étaient pas classées dans la « bonne » sous-destination ». « La Ville va donc modifier son règlement afin d'intégrer les résidences universitaires dans la sous-destination correcte, à savoir « hébergement ». Par conséquent, la règle de stationnement ne sera plus la même : il ne s'agira plus d'instaurer 1 place par logement mais 1 place pour 3 chambres. De ce fait, la règle sera ipso facto assouplie ». Cependant « la Ville ne souhaite pas supprimer l'obligation de parking pour les résidences universitaires » afin de limiter le stationnement sur l'espace public.

Ces modifications me semblent justes.

3.1.8.3 LOCAUX ORDURES MENAGERES

Une observation a relevé que la taille des locaux ordures ménagères est la même quelle que soit la taille des logements et que les résidences services n'ont pas de règle spécifique. En conséquence la Ville dit dans son mémoire que « l'article « 3.2 Desserte par les réseaux - 4) Déchets urbains et encombrants » fera l'objet d'une nouvelle rédaction, telle que proposée par la CACP dans son avis PPA et ceci pour toutes les zones ». Une rédaction est proposée.

La modification me semble appropriée.

3.1.9 DEMANDES INDIVIDUELLES LIEES A CERTAINES PARCELLES

La Ville répond dans son mémoire à trois observations particulières (développées dans le rapport d'enquête). La Ville rappelle aussi que « les constructions anciennes édifiées régulièrement peuvent être maintenues en zone N », que « ces constructions peuvent faire l'objet de travaux sous réserve d'une autorisation » et que « des cas particuliers d'infraction existent qui sont déjà ou seront traités ».

3.1.10 CONSTRUCTIBILITE AU MOINS PARTIELLE D'UNE PARCELLE SITUEE PARMIS LES « ENTITES PAYSAGERES REMARQUABLES » DU REGLEMENT DE L'AVAP

Une observation demande une constructibilité au moins partielle sur une parcelle située parmi les « entités paysagères remarquables » du règlement de l'AVAP. La Ville répond que « la demande ne peut être satisfaite qu'au travers d'une éventuelle évolution du SPR/AVAP et non dans le cadre du PLU ». « Ces 2 documents « PLU » et « SPR » relèvent de logiques de protection différentes. Le PLU gère des constructibilités, lesquelles sont éventuellement pondérées par certaines protections tandis que le SPR a pour fonction de protéger des patrimoines, bâtis ou paysagers ». L'EPP a pour vocation de « maintenir des continuités écologiques » ; l'EPR a une vocation paysagère pour protéger des « micro-paysages homogènes qualitatifs ».

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs.

3.1.11 BILAN DES SURFACES AVANT ET APRES REVISION ZONE N

Le tableau comparatif placé page 134 du RP3 est censé « mettre en exergue les évolutions du zonage entre 2011 et 2024 ». Pour la zone N il ne correspond pas aux évolutions qui sont décrites avant dans le document, ce qui a suscité des questions de ma part.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse (MeR2) complété par le tableau transmis par mail le 14/11 indique que deux modifications notables seront introduites par rapport au dossier soumis à enquête :

- Le secteur Nc n'est pas intégré au secteur Nl,
- Le secteur Nb devient UEc

Les autres modifications de surface les plus notables sont expliquées et leur surface évaluée. Il demeure quelques variations internes à la zone N (entre N strict, Nh et Nl), qui résultent selon mon analyse de la répartition fine entre N strict, Nh et Nl.

Le seul point notable est le changement de Nh en UH dans le quartier du Chou, pour 1.2 ha. Ce changement est justifié dans RP3 chapitre 2 §2.6 (« intégration des front bâtis de quelques parcelles », « ces parcelles au bâti situé en bordure de voie ne correspondent plus à la situation urbaine notamment viabilisation et paysagère existante du secteur Nh »).

Même si j'ai relevé que se trouvaient en zone N ou Nl une partie des chaussées de l'autoroute A15 et du boulevard de l'Oise, la surface de la zone N augmente globalement tout en s'adaptant au bâti existant. Les modifications me semblent donc acceptables.

3.2 OAP

3.2.1 OAP DE L'HERMITAGE

Une observation est que « la rue de l'Hermitage a été représentée par Pissarro notamment sur le tableau « carrefour à l'Hermitage » et demande « pourquoi les lieux » peints à ce carrefour « ne sont pas listés dans les monuments patrimoniaux du document OAP patrimoniale de l'Hermitage ».

En effet l'OAP Hermitage page 31 repère ce lieu mais cela n'est pas repris au §3.1 à la suite.

La Ville répond qu'il s'agit d'une erreur matérielle, un tableau « Carrefour à l'Hermitage » est bien associé à la vue mais en effet, celle-ci n'a pas de numéro. Un secteur n°7 va donc être créé dans l'OAP pour intégrer le tableau associé à la vue.

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs. Je note la modification de l'OAP « Hermitage ».

3.2.2 OAP TVB

Deux observations demandent « l'inclusion du bras de la Viosne en centre-ville dans la trame bleue ». Par ailleurs il convient de « s'assurer que de nouvelles constructions ne viennent pas perturber son écoulement ».

Pour la Ville « La présence de ce bras mort, en quasi-totalité enterré, est intéressante sur le plan de l'histoire hydrographique de Pontoise mais ne peut être considéré comme une continuité écologique viable ». Sur le sujet des risques, « Le plan de zonage du PPRMT (annexe 6.7 du dossier) fait bien apparaître le tracé de ce bras mort rue Pierre Butin ».

La réponse de la Ville est satisfaisante.

La carte page 27 de l'OAP TVB marque avec des étoiles vertes le « projet 1000 arbres » mais on ne voit pas comment ce projet se traduit dans les documents graphiques.

Pour la Ville « ce projet « 1000 arbres » ne concerne que l'implantation d'arbres ou de groupe d'arbres sur le domaine public » ; « ces implantations sont citées à titre indicatif ».

Je note donc qu'il n'y a pas de traduction réglementaire à ce projet, qui est donc indiqué plutôt comme élément de contexte du projet municipal.

3.2.3 OAP COMMERCES

Cette OAP est dite « orientation d'aménagement commerciale » en page 1 puis « OAP thématique et sectorielle « commerce » en page 2. Comme écrit page 2 « elle est complémentaire au règlement du PLU et elle est opposable dans un rapport de compatibilité ».

J'ai relevé dans le PV de synthèse que je comprenais mal comment opposer dans un rapport de compatibilité les orientations/intentions telles que : « Accompagner l'installation de nouveaux concepts différenciants pour plus de diversité - Proposer une nouvelle mixité des usages sur la place Notre-Dame - S'interroger sur les usages à valoriser sur la place du Pont, porte d'entrée majeur du cœur de ville ».

Pour la Ville certaines orientations/intentions « ne sont pas prolongées par des règles dédiées dans le règlement puisqu'elles peuvent concerner plusieurs activités ». « Ces intentions dessinent une toile de fond de l'action municipale permettant de tendre vers l'objectif de diversité commerciale, génératrice d'attractivité ». « En revanche, les règles de l'article 1.1 de la zone UA concernant la destination « Commerce et activités de service » permettent d'autoriser ou d'interdire certaines sous-destinations ce qui participe à la diversité commerciale dans ce secteur ».

Je note donc qu'il n'y a pas de traduction réglementaire à toutes les « orientations/intentions », qui sont donc indiquées pour certaines plutôt comme élément de contexte du projet.

3.3 PROTECTIONS

3.3.1 SENTES

Deux observations vont dans le sens de la meilleure préservation des sentes. Le mémoire en réponse confirme que « la préservation des sentes de Pontoise est un enjeu important pour la Ville et réaffirmé dans ce PLU car elles font partie du patrimoine et de l'identité de la ville. C'est pourquoi elles figurent dans le plan de zonage patrimonial. Ces sentes sont également répertoriées dans le Plan Départemental

des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) approuvé par le Conseil Départemental du Val-d'Oise qui figurera dans les annexes du PLU révisé ». « La sente située parc des Larris sera prolongée jusqu'à la fin du chemin en limite de Cergy ». En revanche « la parcelle BD296 rue des Bottés », en lanière, n'est pas une ancienne sente répertoriée mais était une parcelle agricole à destination de la culture des légumes.

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs.

3.3.2 ARBRES REMARQUABLES

Une observation demandait à protéger un arbre rue Maria Deraisme. Après examen (avis technique du responsable espaces verts) la Ville estime que ce n'est pas nécessaire.

Cette position me semble raisonnable.

3.3.3 EPP

Plusieurs demandes d'instauration d'EPP ont été exprimées lors de l'enquête.

- La zone dite square Lemerrier : refus de la Ville qui estime qu'il n'y a pas d'enjeu de continuité écologique pour cet espace qui fera « l'objet d'un projet d'aménagement de petit parc urbain dans lequel l'installation d'un jardin partagé, de jeux pour enfants et de divers mobiliers urbains est prévue »
- La zone UL rue de l'Hôtel-Dieu : domaine public dont le foncier est maîtrisé par la Ville, « dans le plan de zonage du SPR, les 3 alignements d'arbres observables sur site font l'objet d'une protection en tant que « alignements d'arbres structurant de l'espace public ».
- Parc de l'EHPAD : « La Ville va supprimer l'EPP du parc de l'EHPAD, dont le caractère remarquable peut en effet être discuté, considérant l'enjeu majeur que représente le projet de développement de l'Hôpital ».
- Diverses parcelles proches de la rue de la Harengerie et de la rue Pierre Butin, pour lesquelles le bilan et mes commentaires figurent ci-dessous :

Parcelles	Demandes @18	Demandes @17 et @20	EPR de l'AVAP	Position de la Ville
780	EPP			EPP
315	EPP			Non pertinent
974	EPP	EPP		Non pertinent
877	EPP	EPP		Non retenu car parking et sujets arborés non remarquables
298, 303, 299, 335 , 300, 285, 286		EPP	EPR	EPR
313, 314, 310, 311, 309, 333 , 876, 328		EPP		Non pertinent

Les parcelles en gras ci-dessus appartiennent au même ensemble et ne sont pas l'objet d'un EPP, ce qui semble logique (à l'exception de la parcelle 335 qui est un EPP). La Ville le justifie pour la parcelle 877.

Les parcelles 780 et 315 sont le l'autre côté de la rue de la Harengerie. La 780 qui est la plus vaste sera un EPP comme demandé par @18. La protection de la parcelle 315 est jugée non pertinente par la Ville. Cette parcelle fait selon Géoportail-urbanisme 224 m². Elle est partiellement bâtie au bout d'une bande de 5 m de large.

La parcelle 974 est majoritairement bâtie.

Comme rappelé par la Ville « l'EPP du PLU ou Espace Paysager à Protéger est régi par le L.151-23 du CU et a pour vocation de maintenir des continuités écologiques. Les EPP ne doivent pas être trop restreints en surface afin qu'ils puissent réellement participer au maintien des continuités écologiques ». Par ailleurs « Le PLU gère des constructibilités, lesquelles sont éventuellement pondérées par certaines protections ».

J'estime donc que la position de la Ville est acceptable.

3.3.4 BATIMENTS REMARQUABLES

Une observation demande de supprimer la protection « bâtiment remarquable à protéger » du bâtiment en parcelle BC 263 ou au moins limiter la protection à la seule façade sud.

Je lis dans le dossier que le bâtiment 72 date de 1935. Il présente selon le règlement page 299 « une architecture typique de cette époque qui prend en compte les principes hygiénistes (bâtiments séparés) » et « une architecture en briques ». C'est le seul bâtiment de l'Hôpital qui fait l'objet d'une mesure de protection. Sa façade sud est dans l'axe de la rue du Docteur Derome.

Dans son mémoire « la Ville ne supprime pas entièrement la protection mais la limite à la façade sud et dessinera un trait sur la façade correspondante sur le plan patrimonial.

Cette modification nécessite de changer les termes relatifs au bâti protégé n°72 dans l'annexe du règlement relative au L151-19 du CU. Il conviendra d'écrire « façade du bâtiment identifié au plan » et non plus « bâtiment ».

Pour chaque zone, il faudra substituer dans chaque article relatif à cette protection (L151-19 du CU) le terme « bâtiment » par le terme « éléments » plus générique, ainsi que dans la légende du plan de zonage ».

Je n'ai pas de remarques au fait de ne garder la protection que sur la façade sud comme retenu par la Ville. Je souligne que cela entraîne de nombreuses modifications dans le règlement.

3.4 DENSIFICATION ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

3.4.1 DENSIFICATION

Une association (@16) estime que les prescriptions du SDRIF et du PLH sont trop élevées par rapport à la densification déjà importante de Pontoise et que donc il faut en particulier « limiter l'artificialisation » et « réduire le nombre de constructions neuves prévues ».

La Ville suit les prescriptions du SDRIF et du PLH et « a cependant toujours cherché, dans le PLU révisé, à établir le meilleur équilibre possible entre effort de production de logements et préservation de la nature et des patrimoines ».

Selon la Ville, « le PLU révisé a instauré un coefficient d'emprise au sol pour limiter la densification des parcelles, ce qui permet d'avoir plus de pleine terre sur les parcelles constructibles, limitation qui n'existe pas dans le PLU en vigueur. Cette emprise au sol est plus élevée dans les zones UG et UH ».

Je partage la position de la Ville sur la nécessité de construire des logements et je note que pour autant le PLU révisé augmente la surface des zones naturelles et agricoles.

Concernant la densification, les constructions de logement prévues par la révision répondent directement à l'intérêt général du logement décent en Ile-de-France. J'estime donc que cette densification est globalement justifiée.

3.4.2 PROJETS DE LOGEMENTS IDENTIFIES OU NON

L'analyse de la Région est que le scénario retenu est la production de 170 logements par an soit 36000 habitants en 2040, soit production de 2200 logements en 13 ans.

Elle relève comme projets identifiés : 1500 logements quartier Bossut, 200 logements sur la friche saint-martin, le renouvellement urbain de Marcouville et du parc aux Charrettes, la gare pour 370 logements, et d'autres logements dans le diffus.

La MRAe estime que le projet prévoit la production de 2500 logements à l'horizon 2035. Cependant le diagnostic qui « intègre à la fin de chaque présentation de quartiers, une synthèse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis » ne donne pas toujours de chiffres.

Selon le mémoire en réponse de la Ville à la MRAe, le RP partie 3 « sera complété avec les données manquantes demandées ». Il est aussi précisé que « la production de logements (2 500 logements à l'horizon 2040) est justifiée au regard des objectifs de densification fixés par le SDRIF (environ 140 logements par an jusqu'en 2024) et le SDRIFE (environ 170 logements entre 2025 et 2040) et des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028 (249 logements par an d'ici 2028) ».

Ce mémoire fait le point sur les projets de renouvellement identifiés. J'ai cependant fait remarquer dans le PV de synthèse que ce bilan ne me semblait pas complet.

Aussi dans son mémoire en réponse la Ville apporte des précisions. « La Ville fait état des logements supplémentaires prévisionnels dans [un] tableau [reproduit dans le rapport §6.2.3] qui sera intégré au dossier définitif (Partie 3 du rapport de présentation). A noter que la Ville de Pontoise ne maîtrise pas le calendrier du projet de développement de l'Hôpital NOVO qui évolue au rythme des instructions ministérielles. Quant à l'îlot du Parc aux Charrettes, aucune étude n'a été lancée à ce jour ; c'est pourquoi il est prématuré d'indiquer des capacités de densification sur ce secteur ».

Commentaires du commissaire-enquêteur sur les réponses apportées : le tableau ci-dessous montre comment l'évaluation a été progressivement complétée.

(légende : RP3 = rapport de présentation partie 3 du dossier soumis à enquête ; MeR1 = mémoire en réponse à la MRAe ; MeR2 = mémoire en réponse au PV de synthèse)

Secteurs	Capacités de densification de logements (prévisionnel) source MeR2	Commentaire CE : documents sources
ZAC Bossut	1500	RP3, PADD, MeR1, MeR2
Projet Spirit, chaussée Jules César	64	MeR2
Projet rue Henri Dunant, Louvrais	154	MeR1, MeR2
CIRFA (terrain militaire Etat proche de Bossut)	100	MeR2
Ancien Hall Saint Martin	200	RP3, MeR1, MeR2
ANRU Hauts de Marcouville	100	MeR1 non chiffré, MeR2
Projet Concerto, avenue de Verdun	21	MeR2
Ex hôpital de jour – rue des Maréchaux	13	MeR2
Ancien garage – rue de Rouen	10	MeR2
Hôpital NOVO	150	MeR2 mais calendrier non maîtrisé
Réaffectation terrain bâti proche cimetière, rue de Gisors	48	MeR1, MeR2
Ex concession automobile, rue Séré Depoin	60	MeR1, MeR2
Terrain près de la Bibliothèque départementale, rue Schmitz	30 +15 (résidence séniors)	MeR2
Ex Garage « Marzet »– rue Pierre Butin	17	MeR2
Terrains communaux Harengerie	12	MeR2
Bâtiment communal vacant, 6 bd des Cordeliers	20	MeR1, MeR2
Terrain 1 bd de l’Oise	30	MeR2
Ilot du parc aux Charrettes	Non chiffrable	MeR1 non chiffré, MeR2 zéro
TOTAL	2 544	

La Ville indique que ces éléments seront intégrés dans le dossier définitif (RP3). J’ai noté qu’il s’agit d’un état prévisionnel. Cela permettra de répondre à la recommandation de la MRAe et de justifier la tenue des engagements SDRIF et PLH.

Je considère que les justifications apportées répondent de manière satisfaisante aux recommandations de la MRAe et à mes propres questions.

3.5 MOBILITES ET TRADUCTION DE L’ENJEU DE NE PAS AUGMENTER LES NUISANCES SONORES

L’avis de la MRAe « relève qu’une grande partie de la commune est traversée par des axes classés comme bruyants au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre », « source de niveaux sonores très élevés auxquels est exposée la population ».

Une autre recommandation de la MRAE est de « réduire le trafic routier et la place de la voiture individuelle, limiter la vitesse de circulation, développer des voiries douces ».

Deux observations relèvent les trottoirs étroits, les vitesses excessives, et demande le développement de zones piétonnes.

Le mémoire en réponse de la Ville indique que « la lutte contre le bruit fait partie de la politique de développement durable de la Commune. La Commune participe à ce titre à l’élaboration du PPBE (Plan

de Prévention du Bruit dans l'Environnement), en cours, en lien avec la CACP, qui a la compétence Bruit ».

De plus « le PLU peut intégrer des règles sur les constructions dans son règlement permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la population. Le PLU prévoit ainsi l'inscription d'une zone non aedificandi et de marges de recul le long des voies bruyantes (A15, RD915, voies SNCF), répertoriées au plan de zonage, afin d'empêcher l'exposition de nouvelles constructions au bruit. Ces limitations à l'urbanisation ne sont pas neutres ».

« De manière plus indirecte, le fait d'établir des protections paysagères, d'empêcher les extensions urbaines participe également de la lutte contre le bruit en créant des zones plus apaisées ».

Le PLU comprend en annexe 6.11 les arrêtés préfectoraux de classements des infrastructures de transport terrestre. Ces arrêtés imposent des prescriptions en matière d'isolement acoustique pour les nouvelles habitations.

Par ailleurs « certaines thématiques incontournables du développement durable, comme celle des mobilités, ne peuvent qu'être abordées dans le PADD alors même qu'elles n'ont pas nécessairement de débouchés réglementaires dans les autres documents du PLU. Cela étant, en rapport direct avec les mobilités actives, les sentes piétonnes sont répertoriées dans le plan patrimonial et préservées ».

Les éléments apportés par la réponse de la Ville me semblent clairs.

3.6 MODIFICATIONS ET AJOUTS DEMANDES PAR LES PPA

Selon la Ville, « toutes les observations des PPA reçues avant ouverture de l'enquête seront prises en compte, à l'exception de celle concernant l'inscription du périmètre de 500 mètres autour des gares sur le plan de zonage. Plusieurs gares génèrent des périmètres de 500 mètres sur le territoire de la ville. Le report de ces périmètres sur le plan de zonage nuirait à sa lisibilité. La règle correspondante est inscrite dans le règlement écrit ».

Par ailleurs pour la contribution de la CACP l'observation relative à la modification de la norme de dégagement passant de 6 à 5 mètres sera effectuée dans la zone UB. L'observation relative à l'ajout de la norme de stationnement pour les logements en accession dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare sera ajoutée en UB et dans toutes les zones du règlement (comme précisé dans la réponse ci-avant au paragraphe « stationnements »). L'observation relative au classement des résidences universitaires en sous-destination « hébergement » sera intégrée en UB et dans toutes les zones du PLU où cela est nécessaire ainsi que la norme de stationnement afférente (1 place/3 chambres). De plus la Ville va compléter le règlement, dans toutes les zones où cela est nécessaire, par la règle suivante : « Logements situés dans le périmètre de 500 m autour d'une gare : 1 place ».

Je constate que toutes les observations des PPA sont prises en compte sauf une observation de forme, qui est en fait déjà intégrée dans le règlement.

3.7 MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET A LA SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Rapport de présentation
 - Une nouvelle rédaction de l'Etat Initial de l'Environnement intégrera un chapitre relatif au bilan de mi-mandat du PCAET et « les données du bilan à mi-parcours du PCAET de Cergy-Pontoise de 2022 seront intégrées dans l'Evaluation Environnementale » (RP2 et RP4)
 - Concernant la réalisation de logements, un tableau récapitulatif des capacités de productions futures plus complet et détaillé sera intégré dans le dossier définitif (RP3)
 - Des compléments au dossier seront donnés en réponse à 12 recommandations de la MRAe sur 13 (RP2, RP3, RP4)
 - Une mise à jour du bilan des surfaces sera faite (RP3 page 134)
- Règlement

- La Ville a constaté que des règles concernant la pleine terre avaient été omises dans le règlement de certaines zones (UE, UH, UL, UG et UI). Elle va donc inscrire les règles de pleine terre manquantes dans le règlement
- Le plan patrimonial sera cité dans le règlement
- Le règlement du secteur Nc, sera restauré
- Il sera inséré un ajout dans toutes les zones « article 2.3 Traitement environnemental et paysager – b) Obligation de planter »
- Pour toutes les zones, la règle sera harmonisée pour l'article « 2.2.5 relatifs aux implantations des dispositifs d'énergie renouvelable » afin que les précisions règlementaires concernent tous les dispositifs et pas uniquement les panneaux photovoltaïques.
- L'article ULm1.1 sera modifié pour que la sous-destination « hébergement » soit autorisée dans cette zone sous condition que ce soit une résidence universitaire ou une résidence séniors.
- Il y aura modification du règlement afin d'intégrer les résidences universitaires dans la sous-destination correcte, à savoir « hébergement ».
- L'article « 3.2 Desserte par les réseaux - 4) Déchets urbains et encombrants » fera l'objet d'une nouvelle rédaction, telle que proposée par la CACP dans son avis PPA et ceci pour toutes les zones.
- Bâtiments remarquables : sur la parcelle BC 263, la Ville ne supprimera pas entièrement la protection mais la limitera à la façade sud. Cette modification nécessitera de changer les termes relatifs au bâti protégé n°72 dans l'annexe du règlement relative au L151-19 du CU. Il conviendra d'écrire « façade du bâtiment identifié au plan » et non plus « bâtiment ». Pour chaque zone, il faudra substituer dans chaque article relatif à cette protection (L151-19 du CU) le terme « bâtiment » par le terme « éléments » plus générique, ainsi que dans la légende du plan de zonage
- Les avis des PPA seront pris en compte dans le règlement
- OAP
 - Dans l'OAP Hermitage, un secteur n°7 sera créé dans l'OAP pour intégrer le tableau associé à la vue citée page 31 et associée à un tableau de Pissarro.
- Documents graphiques
 - L'enclave UAa sera reclassée en UG chemin des Bottés.
 - Dans le plan patrimonial la sente située parc des Larris sera prolongée jusqu'à la fin du chemin en limite de Cergy
 - L'EPP du parc de l'EHPAD sera supprimée
 - Sur la parcelle BC 263, la Ville ne supprimera pas entièrement la protection mais la limitera à la façade sud et dessinera un trait sur la façade correspondante sur le plan patrimonial
 - La légende du plan de zonage « bâtiments remarquables » sera modifiée
 - Le secteur Nb sera modifié et basculé en secteur U (probablement un secteur UEc)
 - Le secteur Nc sera restauré
- Annexes
 - Le règlement de collecte de la CACP figurera dans les annexes du PLU
 - Les avis des PPA seront pris en compte dans les annexes

4 CONCLUSIONS MOTIVEES

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément à l'arrêté d'organisation. Je considère que le public a été normalement informé de sa tenue. Le dossier d'enquête publique était disponible dans les conditions prévues. Je considère qu'il était bien construit et complet. J'ai tenu quatre

permanences et ai reçu 26 personnes. Il y a eu 23 contributions au registre papier ou électronique dont 4 associations et 1 pétition. Outre la Préfecture et de la MRAE, j'ai noté la contribution de 6 personnes publiques associées avant ouverture de l'enquête et de 3 personnes publiques associées après ouverture de l'enquête.

J'ai rédigé un PV de synthèse des observations et de mes questions, remis et commenté le 31/10 à Monsieur l'adjoint au maire de Pontoise chargé de l'urbanisme et du patrimoine, et au service urbanisme de la Ville (document papier et fichier).

J'ai reçu le mémoire en réponse le 8/11 par mail.

J'ai demandé des précisions par mail le 11/11 et j'ai reçu réponse par mail le 14/11.

4.1 CONCLUSIONS PARTIELLES

Plusieurs conclusions me semblent être défavorables au projet

- La restauration du secteur Nc (jardins familiaux) annoncée par la Ville dans son mémoire en réponse sans donner d'éléments sur les règles qui devraient être adaptées de celles de l'ancien Nc et non pas rétablies telles qu'elles étaient dans le PLU en vigueur
- L'énoncé dans les OAP commerces et trame verte et bleue de certains éléments qui relèvent plus d'un exposé des intentions que d'orientations opposables
- La non création de l'EPP du parc de l'EHPAD, prévu d'être instauré par le projet et qui ne le sera pas finalement
- Les modifications au projet soumis à enquête, bien que ne modifiant pas l'économie du projet, qui sont nombreuses et portent notamment sur le RP, le règlement et les documents graphiques.

Par ailleurs j'ai établi plusieurs conclusions qui me semblent favorables au projet

- La participation du public à la concertation préalable et à l'enquête publique
- Les règles d'emprise au sol et les pourcentages de pleine terre instaurés selon les secteurs (le PLU révisé a instauré un coefficient d'emprise au sol pour limiter la densification des parcelles, ce qui permet d'avoir plus de pleine terre sur les parcelles constructibles)
- L'ajout d'espaces paysagers à protéger
- La modification en secteur urbain du secteur Nb, et pour lequel il est évoqué un secteur UEc mais la zone UE est réglementée avec 50% d'emprise au sol maximum et 30% de pleine terre minimum
- Le reclassement en UG de l'enclave UAa rue des Bottés
- Les règles édictées pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable dont les panneaux solaires, qui seront complétées pour s'appliquer à tous les dispositifs d'énergie renouvelable, différenciées selon les zones et bien que restrictives appropriées au cas particulier de Pontoise
- L'intégration des résidences universitaires dans la correcte sous-destination
- L'augmentation de surface des zones N et A
- La qualité du travail de recensement pour établir l'OAP thématique et sectorielle du quartier de l'Hermitage qui « répertorie les éléments bâtis remarquables représentant soit des marqueurs stylistiques architecturaux du quartier, soit des bâtis et/ou des jardins peints par les Impressionnistes » et qui « recense également des éléments patrimoniaux remarquables paysagers et les lieux de peinture »
- La justification de la tenue des engagements SDRIF et PLH avec l'établissement d'un tableau récapitulatif prévisionnel de la capacité de densification de logements, qui n'était pas dans le dossier soumis à enquête. Je partage la position de la Ville sur la nécessité de construire des logements et je note que pour autant le PLU révisé augmente la surface des zones naturelles et agricoles.
- Concernant la densification, les constructions de logement prévues par la révision qui répondent directement à l'intérêt général du logement décent en Ile-de-France

- La prise en compte de toutes les observations des PPA reçues avant ouverture de l'enquête à l'exception de celle concernant l'inscription du périmètre de 500 mètres autour des gares sur le plan de zonage
- La prise en compte des avis de la CDPENAF et de la CACP
- La prise en compte et les éléments de réponse pour les 13 recommandations exprimées par la MRAe dans son avis du 7 septembre 2024, constatant que la Ville a apporté des réponses concernant 3 recommandations et a indiqué qu'elle complètera le rapport de présentation du dossier à approuver concernant les 10 autres recommandations.

4.2 RECOMMANDATIONS

Les deux recommandations ci-dessous découlent des conclusions partielles développées ci-avant, qui résultent elles-mêmes de ma synthèse des appréciations thématiques et de l'ensemble du rapport.

Recommandation n°1 : instaurer dans le secteur Nc restauré une limite à l'emprise au sol des constructions qui pourrait être de 20%, puisque la disposition n'existait pas dans le PLU en vigueur.

Recommandation n°2 : vu que le secteur Nb avait pour destination « aire d'accueil des gens du voyage, (exploitation forestière interdite, autres équipements recevant du public autorisés pour stationnement de caravanes) », adapter à la réalité du terrain les coefficients d'emprise au sol et de pleine terre du secteur nouveau UEc.

5 AVIS

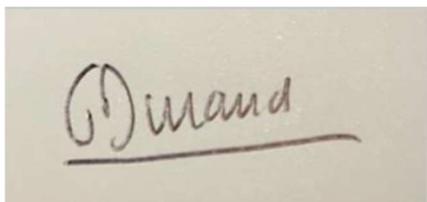
Après une étude attentive du dossier soumis à enquête, réception et analyse des avis des personnes publiques associées, visites des lieux, échanges avec les élus et les services de la Ville, après m'être tenu à la disposition du public lors de quatre permanences où j'ai reçu 26 personnes, après avoir analysé les 23 contributions au registre numérique et au registre papier, après avoir communiqué à la ville un procès-verbal de synthèse des observations et examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences),

Etant données les motivations développées ci-avant, et les deux recommandations énoncées au §4.2,

Je donne un **avis favorable** à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pontoise

Reçu par

Le 20 novembre 2024

A photograph of a handwritten signature in blue ink on a light-colored background. The signature appears to be 'D. Mand' and is underlined with a single horizontal stroke.

6 PIECES JOINTES

- Dossier papier et dossier électronique

Ordonnance du Tribunal Administratif PJ01

Arrêté d'organisation de l'enquête PJ02

Parutions (publicité légale) PJ03-04-05-06

Certificat d'affichage PJ07

Procès-verbal de synthèse et annexe du 30/10 PJ08 a et b

Mémoire en réponse du 08/11 et compléments du 14/11 PJ09 a et b

- Dossier papier uniquement

Registre papier
