

## **Préambule**

### **Définition**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification du développement urbain de la Commune. A partir d'un diagnostic de l'état du territoire et des enjeux en présence, il fixe notamment des orientations stratégiques et définit les conditions d'utilisation du sol (c'est-à-dire les règles applicables pour instruire les permis de construire, par exemple). Les choix opérés dans le document doivent être justifiés.

### **Prescription et objectifs**

Le Plan Local d'Urbanisme a été prescrit le 26 mars 2009. Différents objectifs sont poursuivis dans le cadre de l'élaboration de ce PLU :

- reprise des éléments essentiels constitutifs du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2006, nonobstant son annulation en date du 19 février 2009 sous réserve d'éventuelles actualisations,
- intégration des recommandations du Grenelle de l'environnement,
- intégration d'une évaluation environnementale,
- diversification commerciale,
- revitalisation, requalification des quartiers, résorption des friches urbaines,
- mise en valeur du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager, dans le souci du respect de l'identité de Pontoise, dans le cadre du label «Ville d'Art et d'Histoire»,
- rénovation du parc de logements ancien et contrôle de l'étalement urbain, dans le souci de l'équilibre en matière de gestion urbaine, et permettant de répondre aux objectifs de mixité urbaine et sociale,
- amélioration des conditions de déplacements en ville et, en particulier, valorisation des circulations douces, et amélioration de l'accessibilité des personnes handicapées et des conditions du stationnement,
- préservation de l'environnement et notamment du patrimoine vert de la ville,
- valorisation des berges de l'Oise et des entrées de ville,
- recherche de meilleures liaisons entre les quartiers.

## Démarche d'élaboration

Son élaboration a été considérablement enrichie :

- par les contributions issues des démarches de concertation,
- par l'apport de l'évaluation environnementale, au sens de l'article L.121-10 et conforme à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, qui vient enrichir la réflexion et qui est un véritable choix de la municipalité. Cette évaluation environnementale est totalement fondue dans le rapport de présentation du PLU qui vaut ainsi évaluation environnementale.

Il est précisé ici que le choix de la Commune de Pontoise a été de s'inscrire dans cette démarche résolument environnementale puisque, bien que n'étant pas assujettie à l'obligation d'établir une évaluation environnementale<sup>1</sup>, elle a choisi de procéder à une telle évaluation, telle que codifiée aux articles L.121-10 et R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. La commune a confié la réalisation de cette prestation à des cabinets extérieurs spécialisés.

- par les actualisations de toutes natures, y compris statistiques, la commune ayant évolué en l'espace de 5 années.

La contribution de l'ensemble des services de la Ville de Pontoise a permis de mettre à jour les données afin d'obtenir un diagnostic complet du territoire.

## Composition du PLU

Le PLU comprend différentes pièces :

- **le rapport de présentation** : il expose, dans une première partie, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (lequel a été élaboré par le cabinet d'études Urban-Éco spécialisé en environnement). Dans la mesure où la Commune de Pontoise a souhaité se soumettre à une évaluation environnementale au sens de l'article R 123-2-1, le rapport de présentation du PLU vaut évaluation environnementale.

Les incidences des orientations du plan sur l'environnement sont également évaluées. En effet, dans sa seconde partie, le rapport de présentation énonce les motivations et justifications du projet décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sa traduction réglementaire dans le règlement écrit et les documents graphiques. Il doit également justifier des règles déterminées dans les orientations d'aménagement s'il y en a, ce qui est le cas pour le PLU de Pontoise.

Le diagnostic permet de décliner les grands équilibres territoriaux. La politique d'aménagement et d'urbanisme doit répondre aux enjeux formulés dans ce document

<sup>1</sup> Les critères, pour être assujetti à l'évaluation environnementale, sont les suivants :

- projet situé dans un site Natura 2000
- projet situé dans le périmètre d'un SCoT, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, non encore approuvé
- territoire du PLU  $\geq$  5 000 ha , population  $\geq$  10 000 habitants , création de plus de ( $\geq$ ) 200 hectares en secteurs agricole ou naturel

diagnostique. Le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers.

- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il s'agit d'un document à visée plus politique et à portée générale qui décline le projet d'aménagement et d'urbanisme que la Commune souhaite voir mis en oeuvre. Il s'agit d'une prospective territoriale à moyen terme (échéance de 10 à 15 ans) qui prend appui sur les enjeux et besoins formulés dans le diagnostic prospectif.

La Commune a toute latitude pour décliner son projet s'il reste compatible avec les documents supra communaux. Le PADD est un document non opposable aux tiers.

- **les Orientations d'aménagement** (*«orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager»* : article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). Elles sont au nombre de 5 dans le PLU de Pontoise. Elles sont importantes pour poser clairement la volonté de la municipalité pour l'aménagement de certains secteurs stratégiques pour le développement de la commune. Elles sont opposables aux tiers et aux aménageurs dans un principe de compatibilité.

- **les Documents graphiques** : il s'agit :

1) du plan de zonage qui cartographie les zones U (urbaines), N (naturelles) ou A (agricoles).

2) le plan des emplacements réservés (ER) qui gèle tout changement d'affectation des sites grevés; ces ER sont destinés à remplir une fonction d'intérêt public.

3) le plan des espaces boisés classés (EBC) qui interdit tout changement de destination de nature à compromettre la protection instaurée.

4) les éléments de patrimoine remarquables au sens des articles L 123-1 7° et L 123-1 9° du Code de l'urbanisme qui protègent, en les rendant inconstructibles, les sites ou bâtiments soumis à cette protection.

Pour des raisons pratiques et de lisibilité au plan juridique, le zonage, les ER, les EBC et les éléments de patrimoine remarquables protégés sont cartographiés au sein d'une seule et même carte (1 carte globale + 3 cartes sectorisées (Nord, Centre et Sud) pour davantage de lisibilité).

Ces documents sont tous opposables aux tiers.

- **le Règlement écrit** : il détermine les dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire communal ainsi que les règles applicables à chaque zone du document graphique. Il est également par nature opposable aux tiers.

- **les Annexes telles que définies aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme** : notamment, annexes sanitaires, liste exhaustive des servitudes d'utilité publique, ...