

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

1. NOTICE EXPLICATIVE

Avril 2023

OBJETS ET MOTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pontoise a été approuvé le 20 Octobre 2011 et a ensuite fait l'objet d'une modification par délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2015. Il a été mis en révision le 21 décembre 2017.

Or, pour permettre la mutation du centre commercial des Louvrais, en déshérence, en une opération résidentielle d'environ 150 logements comprenant en rez-de-chaussée quelques commerces et services et une maison médicale ainsi que du stationnement, une procédure de modification simplifiée du PLU est nécessaire.

Les motifs de la modification simplifiée N°1 du PLU engagée au titre des articles du Code de l'urbanisme L.153-45 à L.153-48 portent uniquement sur :

- La création d'un secteur UCc pour adapter les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6 du règlement) afin d'autoriser les balcons dans la marge de reculement de 8 mètres par rapport à l'alignement
- La suppression de l'Emplacement Réservé N°3 qui était prévu afin de pouvoir relier les rues Matisse et Dunant.

Les pièces du PLU en vigueur concernées par cette procédure de modification simplifiée sont les suivantes :

- **Le plan de zonage :**

- Suppression de l'Emplacement Réservé n°3
- Création d'un secteur UCc délimité à l'assiette foncière du projet de construction.

- **Le règlement :**

- Inscription du nouveau secteur UCc dans le corps du règlement de la zone UC
- Adaptation de l'article 6 de la zone UC avec un nouveau secteur UCc

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

Les modifications apportées au PLU en vigueur portent sur la suppression de l'Emplacement Réservé n°3 et la création d'un secteur UCc permettant des adaptations règlementaires pour ce seul secteur.

La portée limitée des évolutions implique la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée lorsque ces changements n'ont pas pour effet :

- de modifier les orientations du PADD ;
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), naturelle (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels.

LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de modification simplifiée contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU en vigueur :

1. L'arrêté municipal du 9 mars 2023 prescrivant l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU
2. Une notice explicative
3. Un rapport de présentation constituant un additif au rapport de présentation du PLU
4. Un règlement
5. Un document graphique modifié (plan de zonage au 1/5000^e) du PLU

Les pièces inchangées (P.A.D.D., O.A.P. et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.