



## **MODIFICATION N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Oise**

### **Pièce n°1 – Notice de présentation de la modification**

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2019

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 18 février 2021

Modification n°2 du PLU prescrite le :

Modification n°2 du PLU approuvée le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du .....

Jean-François DARDENNE  
Maire de Nogent-sur-Oise



**SOMMAIRE**

**1. OBJET DE LA MODIFICATION..... 3**

**2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS  
APPORTEES ..... 4**

**3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ..... 13**

**4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET  
DE SA MISE EN VALEUR ..... 13**

---



## 1. OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 10 octobre 2019, le Conseil Municipal de Nogent sur Oise a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Par la suite, une modification simplifiée du PLU a été approuvée le 18 février 2021 pour faire évoluer les documents graphiques afin d'y intégrer les secteurs nouvellement rattachés à la commune suite au changement des limites communales avec Monchy Saint Eloi.

Depuis, de nouvelles modifications sont apparues nécessaires :

- sur les documents graphiques :
  - modification du classement d'un îlot de UF vers UA, afin de permettre la réalisation d'un projet de logements au sein d'un ancien bâtiment administratif,
  - Création d'un sous-secteur UBa1 au droit de l'îlot du Pont Royal pour y prévoir des dispositions règlementaires particulières en vue de favoriser le renouvellement urbain
  
- sur le règlement :
  - assouplir les règles concernant le stationnement des établissements d'hébergement et se conformer à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation concernant les cycles ;
  - assouplir les règles concernant les clôtures en limites séparatives en zones UB, UH et UC ;
  - augmenter d'un niveau la hauteur au sein de l'îlot Pont Royal et augmenter l'emprise au sol afin de favoriser le renouvellement urbain dans ce secteur, dans le cadre de l'aménagement de l'entrée de ville ;
  - Revoir des schémas qui n'étaient pas à l'échelle ;
  - Exempter les vérandas des règles concernant les pentes de toitures dans les zones UA, UB et UH.

La Municipalité a donc décidé de lancer une modification du PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte uniquement sur le règlement et les documents graphiques du PLU et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD.

Elle a pour conséquence de majorer de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone (modification de la hauteur et de l'emprise au sol).

Elle doit donc entrer dans le cadre d'une modification avec enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- le règlement modifié,
- plan de zonage modifié.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

## 2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

### 1) Modifications apportées aux articles des zones urbaines sur le stationnement

a) La commune a souhaité harmoniser les règles concernant le stationnement vélo et surtout se conformer strictement en la matière à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi les dispositions antérieures du règlement concernant le stationnement des vélos sont supprimées dans les zones urbaines, et le règlement est désormais rédigé comme suit.

« En vertu de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du

service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;

- lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;

- lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;

- lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements. »

**Ainsi le règlement du PLU de la commune est parfaitement conforme à la réglementation en matière de stationnement pour les cycles.**

b) Par ailleurs, la Ville a souhaité réajuster la règle du stationnement motorisé en zones urbaines car elle s'est avérée trop contraignante pour les établissements d'hébergement (résidences universitaires ou 3<sup>e</sup> âge, foyers,...). Elle était en effet la même que pour les logements, alors que les établissements d'hébergement génèrent moins de besoins en stationnement. En effet, ils sont destinés à loger une à deux personnes au maximum par chambre, qui ont un faible taux de motorisation (personnes âgées, étudiants, personnes en situation de précarité,...).

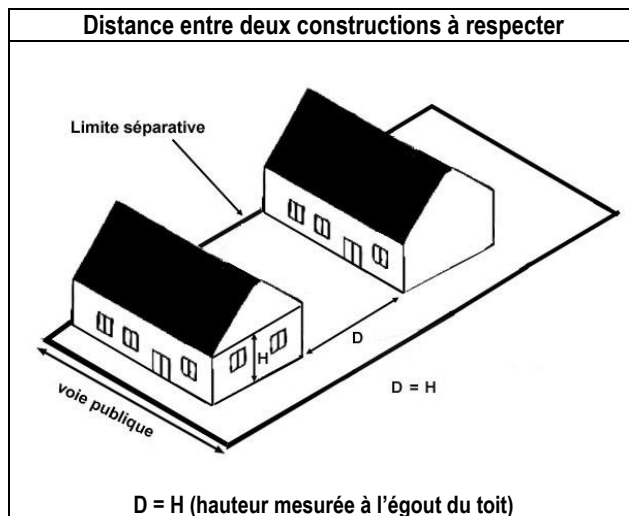
L'article sur le stationnement des véhicules motorisés est donc désormais rédigé ainsi :  
Il est exigé : « **Pour les établissements d'hébergement (personnes âgées, étudiants, foyers,...) situés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par unité d'hébergement** » ;

Au lieu de 1 place par logement à l'extérieur du rayon de 500 m par rapport à la gare antérieurement dans les zones urbaines.

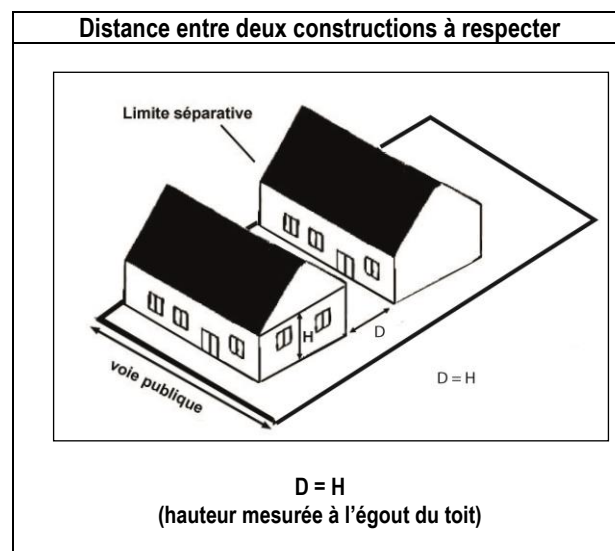
## **2) Modification apportée à l'article concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UA, UB et UH**

Le schéma présenté dans cet article a été modifié car il n'était pas à l'échelle (la distance était supérieure à la hauteur).

## Schéma avant modification



## Schéma après modification



### 3) Modification apportée à l'article concernant la hauteur des constructions en zone UH

Le schéma présenté dans cet article a été modifié car il n'était pas à l'échelle (la longueur du linéaire de bâti était équivalente à la hauteur, alors qu'elle doit être inférieure).

En effet, la règle illustrée est la suivante :

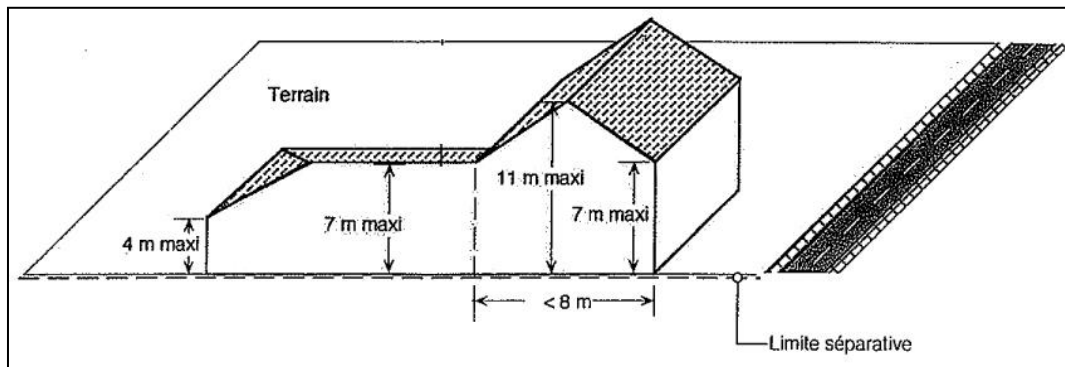
« Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur maximum ne peut être atteinte que dans les conditions suivantes :

- **une partie du linéaire bâti dont la longueur ne peut excéder 8 mètres peut s'élever à une hauteur de 7 mètres à l'épave et 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;**
- le reste du linéaire autorisé en limite séparative ne peut dépasser une hauteur de 4 mètres à l'épave et 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

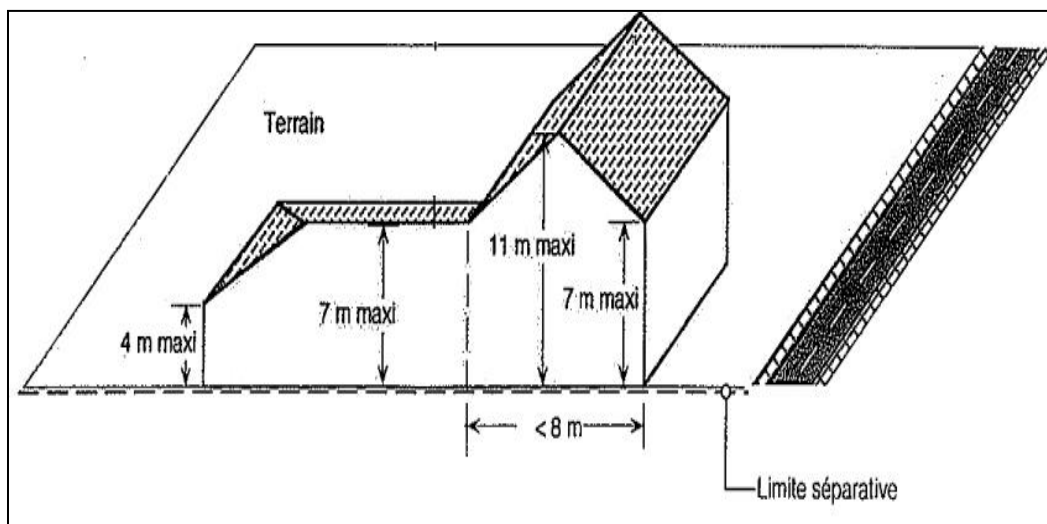


**Hauteur maximum de la construction implantée en limite séparative**

**Schéma avant modification**



**Schéma après modification**



**4) Modification apportée à la hauteur et à l'emprise au sol en secteur UBa**

La Ville mène actuellement un projet d'aménagement de l'entrée de ville Sud, au droit de la rue du Pont Royal.



**Rue du Pont Royal, entrée de ville Sud**

Pour ce faire, il convient de favoriser le renouvellement urbain, en augmentant de manière modérée la hauteur et l'emprise au sol au sein de l'îlot Pont Royal. Un sous-secteur UBa1 est donc créé, épousant les mêmes limites que l'emplacement réservé n°7 du PLU et qui a pour destination « aménagement de l'entrée de ville au niveau de la rue du pont royal ».

Ainsi, le règlement de la zone UB est désormais rédigé de la manière suivante :

#### **« UB-II-1-4 Emprise au sol des constructions »**

1 - L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances ne peut dépasser 70% de la surface du terrain. Toutefois, dans le sous-secteur UBa1, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances ne peut dépasser 80% de la surface du terrain. »

L'emprise au sol passe donc de 70 % à 80 % dans ce sous-secteur.

#### **« UB-II-1-5 Hauteur des constructions »**

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le calcul de cette hauteur maximale, les parties de constructions édifiées en superstructure (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.) ne sont pas prises en compte ; néanmoins, elles ne pourront dépasser de plus de 2m la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, dans le sous-secteur UBa1, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère »

La hauteur passe ainsi de 15 à 18 m au faîtage dans ce sous-secteur, soit 20 % d'augmentation.

### **5) Modifications apportées aux dispositions concernant les clôtures en zones UB, UC et UH**

La Ville souhaite désormais tolérer l'implantation de pare-vue bois en limite séparatives dans les zones UH, UB et UC.

En effet le règlement concernant les clôtures en limites séparatives s'est avéré trop contraignant, s'agissant de clôtures qui ne dénatureront pas l'espace public, puisque non visibles de celui-ci dans la plupart des cas. De plus, les pare-vues en bois demeurent des dispositifs qualitatifs qui s'intègrent bien au paysage des jardins.

Cette modification ne concerne cependant que les zones pavillonnaires et non le centre ancien (zone UA) afin de préserver au maximum le caractère traditionnel de celui-ci.

Le règlement est désormais ainsi rédigé :

**« UB, UC et UH -II-2-10 Clôtures**

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de 2 mètres de haut maximum doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

***L'implantation de pare-vue en bois est également admise en limite séparative. »***

**6) Modification apportée concernant la pente de toiture des vérandas**

La Ville a souhaité assouplir le règlement qui était trop contraignant concernant la pente de toiture des vérandas dans les zones UA, UB et UH.

L'article UA-II-2-2 concernant les toitures comprend donc désormais une exemption pour les vérandas :

**« UA-II-2-2 Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures des constructions à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°.

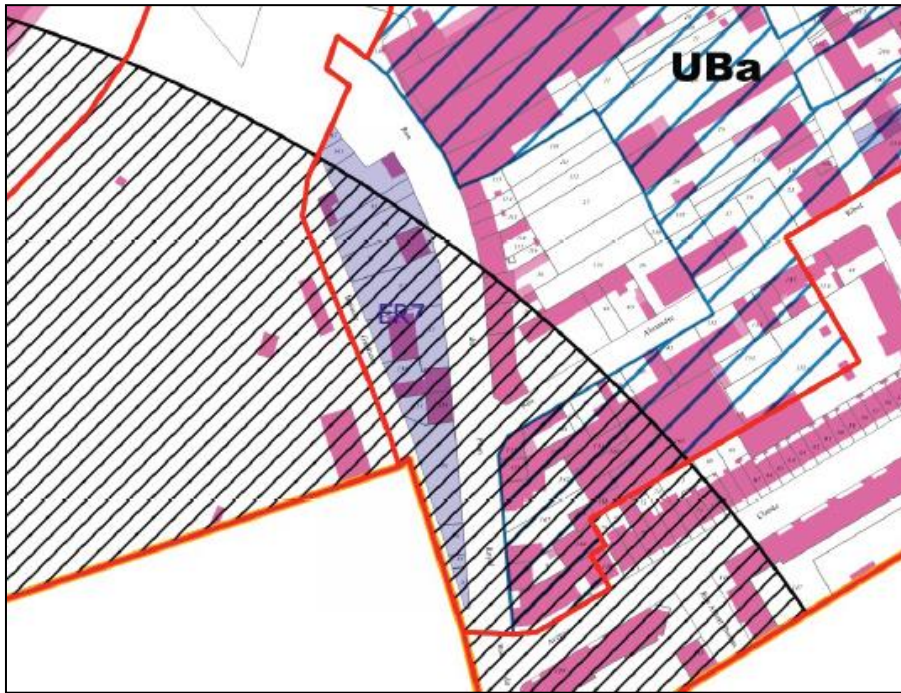
Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve qu'elles représentent 50% ou moins de la surface totale de la toiture. Elles devront préférentiellement être végétalisées.

Les règles du sous-paragraphe II-2-2 ne s'appliquent pas aux annexes ***ni aux vérandas. »***

En effet, ce type de construction nécessite plus de souplesse concernant la pente de toiture et la Ville souhaite pouvoir les autoriser, s'agissant de dispositifs qui contribuent à optimiser les apports solaires (donc à réduire la consommation d'énergies fossiles), et qui s'intègrent bien au paysage urbain.

**7) Modifications apportées aux documents graphiques**

En conséquence de la modification de règlement apportée à l'ilot Pont Royal (voir ci-avant), un sous-secteur UBa1 est créé, épousant l'emplacement réservé n°7 pour l'aménagement de l'entrée de ville.



Zonage de l'îlot Pont Royal avant modification



Zonage de l'îlot Pont Royal après modification

En outre, la Ville a souhaité modifier le zonage de la parcelle BH 47, sise au 72 rue du Général de Gaulle.

En effet, cette parcelle était classée en zone UF au PLU approuvé, mais il convient de la reclasser en zone UA, afin d'y permettre la création de logements.

En effet, elle accueille un bâtiment appartenant à la Ville où se trouvaient des services municipaux, mais il est aujourd'hui désaffecté.

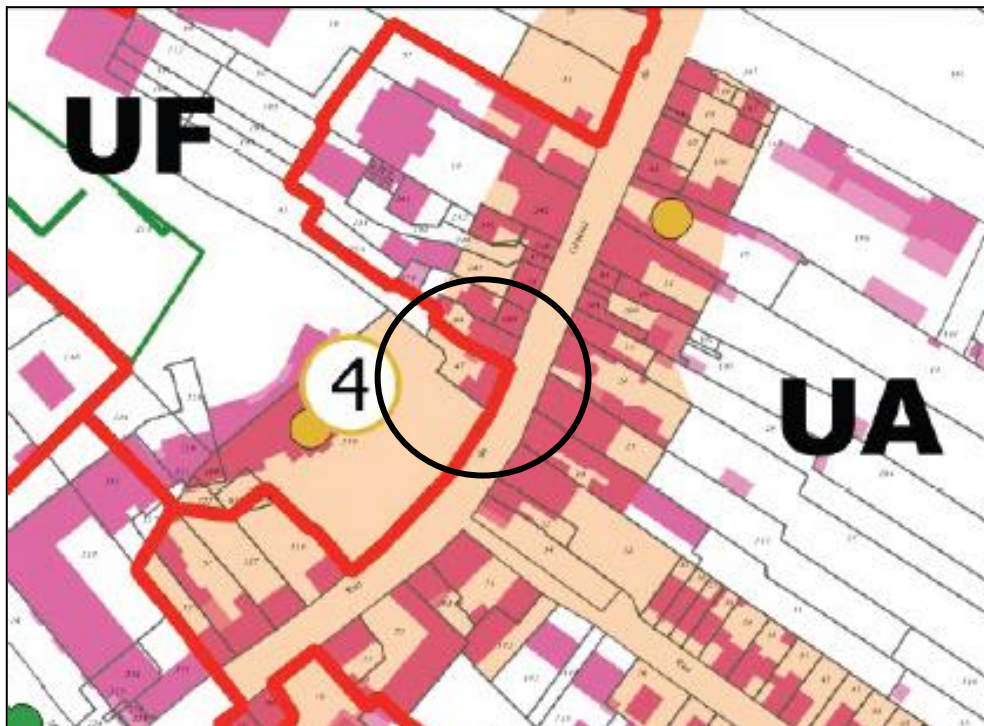
Dans le cadre de la politique de renouvellement urbain et de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles pour la création de logements, la Ville souhaite donc autoriser la création de logements sur cette parcelle, puisqu'elle n'en a plus d'utilité pour des équipements publics (bâtiment peu adapté).

En effet, la zone UF est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs, publics ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels, sportifs et d'une manière générale les équipements publics légers. Les logements n'y sont autorisés qu'à condition d'être destinés aux employés ou au personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.

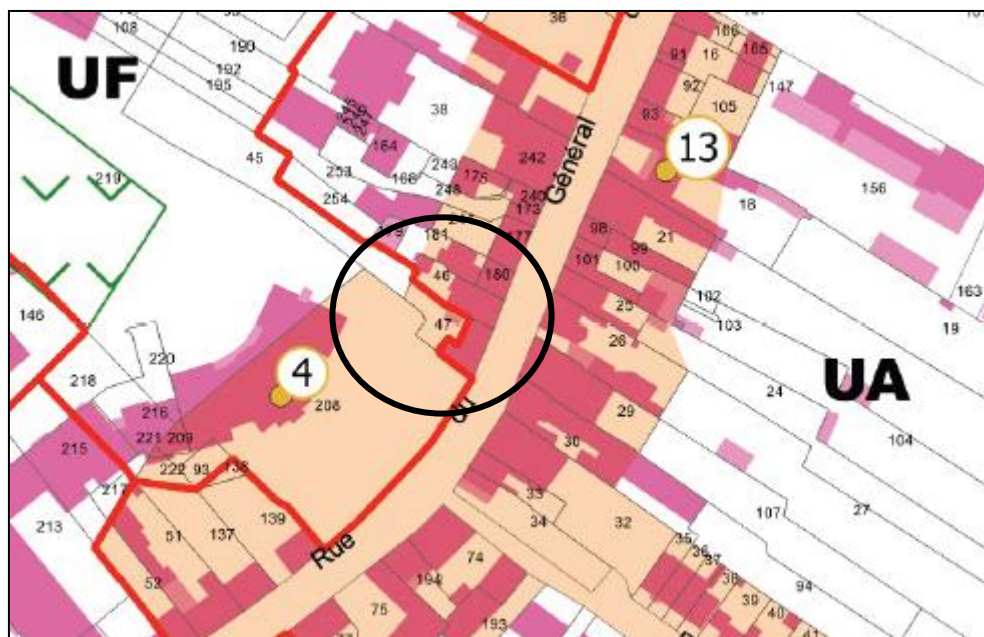
Le reclassement en zone UA, qui est une zone limitrophe de la parcelle concernée et qui est une zone mixte habitat, équipements et commerces, permettra ainsi d'y créer des logements.

Les modifications de zonage sont présentées sur les plans de la page suivante.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



### 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

---

Les évolutions apportées au PLU, telles que décrites précédemment ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD du PLU approuvé.

Au contraire, les évolutions règlementaires apportées au sous-secteur UBa1 (ilot Pont Royal) vont dans le sens de la mise en œuvre des orientations communales de Nogent sur Oise concernant la mise en valeur de cette entrée de ville.

Les autres modifications concernant les clôtures et le stationnement sont mineures (rappel de la réglementation, assouplissement des normes d'aspect des clôtures en limites séparatives hors centre-ville) et ne sont donc pas de nature non plus à remettre en cause les orientations du PADD.

Cependant, l'augmentation de l'emprise au sol dans le sous-secteur UBa1, qui passe de 70 % à 80 %, et l'augmentation de la hauteur de 15 à 18 m représentent une augmentation des capacités de construire (de 20 % concernant la hauteur). C'est pourquoi la Ville a choisi de mener une procédure de modification avec enquête publique.

### 4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

---

La modification apportée au PLU porte sur des modifications règlementaires et de zonage.

Cette modification est sans incidence sur l'environnement, notamment parce qu'aucune consommation d'espace naturel ou agricole n'en résulte. Au contraire, la modification vise l'intensification urbaine avec la reconversion d'un bâtiment à vocation d'équipement en logements et le renouvellement urbain au sein de l'ilot Pont Royal.

Cela va dans le sens de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour la création de logements.

De plus, les normes pour le stationnement des cycles ont été précisées conformément au code de la construction, pour favoriser l'utilisation de ce mode de transport économe en énergie et en émissions de gaz à effet de serre. De même, la réduction du nombre de places de stationnement imposées pour les véhicules appartenant aux personnes logées en foyers va dans le sens de l'optimisation de la consommation de foncier et favorise les déplacements doux au détriment de la voiture.

Les autres modifications envisagées sont sans incidence sur l'environnement (modifications concernant l'aspect des clôtures) ou ont une incidence positive, car en assouplissant les règles de pentes de toitures pour les vérandas, ces dispositifs seront plus facilement autorisés sur le territoire, or ils concourent à optimiser les apports solaires au sein des habitations et donc à moins recourir aux énergies fossiles et aux énergies émettrices de gaz à effet de serre.