



## **Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Oise**

**Annexe à la délibération d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU**

**Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités  
d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de  
la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**

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

Le Maire de Nogent-sur-Oise

Envoyé en préfecture le 21/05/2025

Reçu en préfecture le 21/05/2025

Publié le



ID : 060-216004580-20250519-DEL2025\_072-DE

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE.....</b>	<b>4</b>
<b>I. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, POPULATION ACTIVE ET CONTEXTE ECONOMIQUE .....</b>	<b>5</b>
<b>A. DEMOGRAPHIE ET POPULATION ACTIVE .....</b>	<b>5</b>
<b>B. CONTEXTE ECONOMIQUE.....</b>	<b>11</b>
<b>C. OBJECTIFS ET BILAN DU PLU APPROUVE EN 2019 EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE .....</b>	<b>14</b>
<b>II. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX ET DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISEES.....</b>	<b>16</b>
<b>A. LA NÉCESSITÉ DE DENSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>16</b>
<b>B. ÉTAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL .....</b>	<b>17</b>
<b>C. ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES .....</b>	<b>19</b>
<b>D. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE .....</b>	<b>22</b>

## **PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE**

La Ville de Nogent-sur-Oise a approuvé son PLU par délibération le 10 octobre 2019. Quatre modifications ont ensuite été approuvées par le Conseil Municipal, les 18 février 2021, 15 décembre 2021, 18 décembre 2023 et le 08 juillet 2024.

Aujourd'hui, de nouvelles modifications réglementaires apparaissent nécessaires au regard de l'évolution des projets sur le territoire communal.

L'objectif poursuivi par la Ville est principalement d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU correspondant à des friches ferroviaires, pour une vocation d'activité.

En application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ;

En vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des régies du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique.

En effet, les dispositions de la présente modification, visant l'ouverture à l'urbanisation de deux zones non ouvertes à l'urbanisation et les évolutions apportées au règlement et aux OAP n'ont aucune incidence sur les orientations du PADD.

**En outre, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU doit être particulièrement justifiée au sein du rapport de présentation et de la délibération de prescription de la modification.**

### **Article L153-38 du CU :**

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une **délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

A ce titre, le présent rapport est destiné à être annexé à la délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU prévues au PLU approuvé.

## I. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, POPULATION ACTIVE ET CONTEXTE ECONOMIQUE

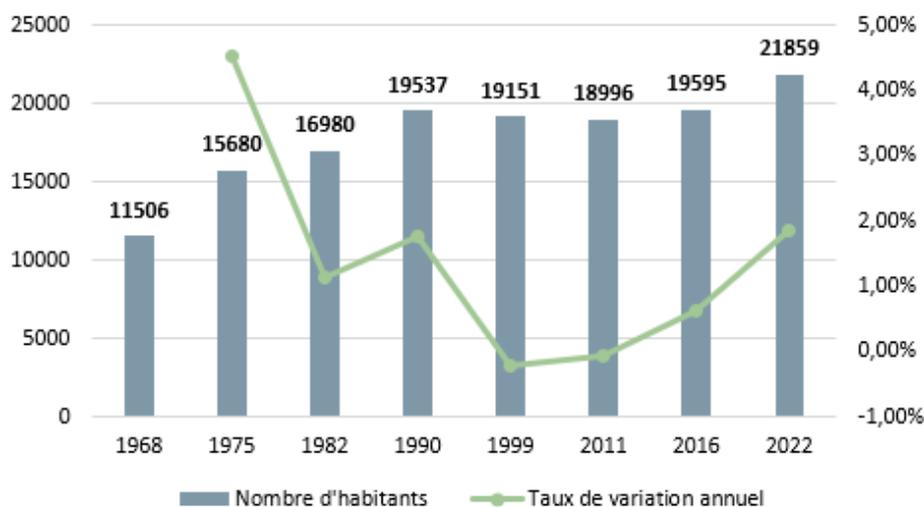
Afin d'identifier les enjeux et besoins de la commune en matière de démographie, d'emplois et de développement économique, un diagnostic de l'état actuel de Nogent-sur-Oise en la matière est nécessaire. Les données de ce chapitre sont issues des données INSEE disponibles en mai 2025, à savoir les données de 2022 concernant la population, et les données de 2021 concernant les autres thématiques (population, active, emplois...).

### A. DEMOGRAPHIE ET POPULATION ACTIVE

#### 1. Une croissance de la population fluctuante en cours de stabilisation

Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux de variation annuel
1968	11506		
1975	15680	4 174	4,52%
1982	16980	1 300	1,14%
1990	19537	2 557	1,77%
1999	19151	-386	-0,22%
2011	18996	-155	-0,07%
2016	19595	599	0,62%
2022	21859	2 264	1,84%

Evolution de la population de 1968 à 2022



**On recense 21 859 habitants sur la commune en 2022 (population légale INSEE 2025).**

Nogent-sur-Oise a connu une importante hausse de population entre 1968 et 1990, puis un léger déclin démographique entre 1990 et 2010 (-704 habitants sur la période). Entre 2016 et 2022, le niveau de population s'accroît de manière importante, avec une augmentation de 2 264 habitants en seulement 6 ans.

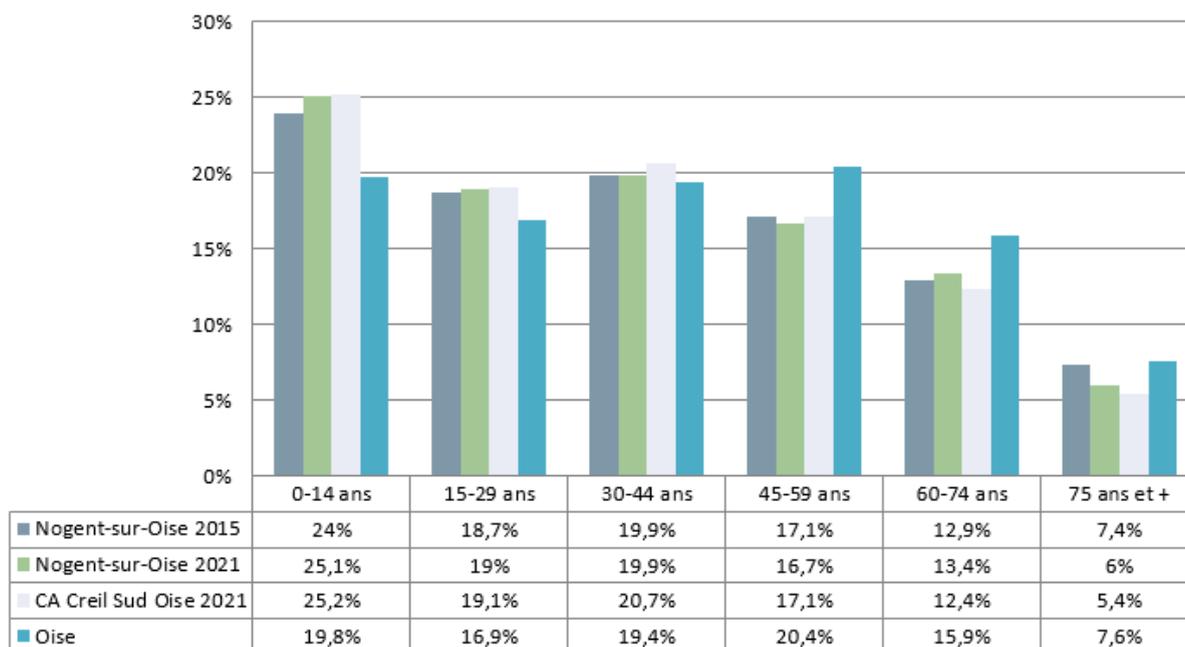
**Entre 2011 et 2022, on constate un accroissement important de la population qui s'explique par la création de logements au sein du tissu urbain de la commune.**

## 2. Une population qui rajeunit entre 2015 et 2021

	Nogent-sur-Oise				CA Creil Sud Oise	Oise
	2015	2015 (%)	2021	2021 (%)	2021 (%)	2021 (%)
<b>0-14 ans</b>	4658	24%	5371	25,1%	25,2%	19,8%
<b>15-29 ans</b>	3636	18,7%	4055	19%	19,1%	16,9%
<b>30-44 ans</b>	3861	19,9%	4248	19,9%	20,7%	19,4%
<b>45-59 ans</b>	3312	17,1%	3578	16,7%	17,1%	20,4%
<b>60-74 ans</b>	2510	12,9%	2857	13,4%	12,4%	15,9%
<b>75 ans et +</b>	1437	7,4%	1274	6%	5,4%	7,6%
<b>Total</b>	19414	100,0%	21382	100,0%	100,0%	100,0%

Entre 2015 et 2021, la part des classes d'âge de moins de 29 ans a augmenté sur la commune (+1,4%) tout comme celle des 60-74 ans (+0,5%). Cela traduit un vieillissement des ménages déjà présents sur le territoire mais également l'arrivée de nouvelles familles sur la commune.

### Répartition de la population par âge



	Nogent-sur-Oise	CA Creil Sud Oise	Oise
	2021	2021	2021
<b>Moins de 20 ans</b>	6 959	28 614	216 119
<b>Plus de 60 ans</b>	4131	15 820	194 952
<b>Indice de jeunesse</b>	1,68	1,81	1,11

En 2021, la population de Nogent-sur-Oise est plus jeune que celle du département comme le montre l'indice de jeunesse, calculé en divisant la population des moins de 20 ans par la population des plus de 60 ans. Cependant, cet indice est inférieur à celui de la CA.

**Entre 2015 et 2021 on constate un rajeunissement de la population, avec une hausse des moins de 29 ans et un indice de jeunesse supérieur à celui du Département en 2021.**

### 3. Une population active en hausse et un nombre d'emplois stable depuis 2015

	Nogent-sur-Oise	CA Creil Sud Oise	Oise
Emplois présents sur le territoire en 2015	5 336	33 217	272 024
Emplois présents sur le territoire en 2021	5 360	32 379	271 725
Actifs de 15-64 ans présents sur le territoire en 2015	8 116	37 370	391 327
Actifs ayant un emploi résidant sur le territoire en 2021	7195	36 962	389 837
<b>Indicateur de concentration d'emploi en 2015</b>	<b>83,1</b>	<b>113</b>	<b>79,9</b>
<b>Indicateur de concentration d'emploi en 2021</b>	<b>74,5</b>	<b>108,3</b>	<b>78,5</b>
Taux de chômage des 15-64 ans en 2015	21,4 %	22 %	13,9 %
Taux de chômage des 15-64 ans en 2021	17,9 %	20,1 %	12,3 %

Source : Insee RP 2021

Le taux de chômage des 15-64 ans sur la commune de Nogent-sur-Oise en 2021 est très supérieur à celui du département (+5,6 points) mais reste inférieur à celui de la CA (-2,2 points). On observe une diminution du taux de chômage sur la période 2015-2021 malgré la hausse du nombre d'actifs et la stagnation du nombre d'emplois. Cette situation risque donc de ne pas être pérenne.

La stagnation du nombre d'emplois depuis 2015 entraîne une diminution de l'indice de concentration de l'emploi qui passe de 83,1 pour 100 actifs en 2015 à 74,5 en 2021.

#### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Nogent-sur-Oise

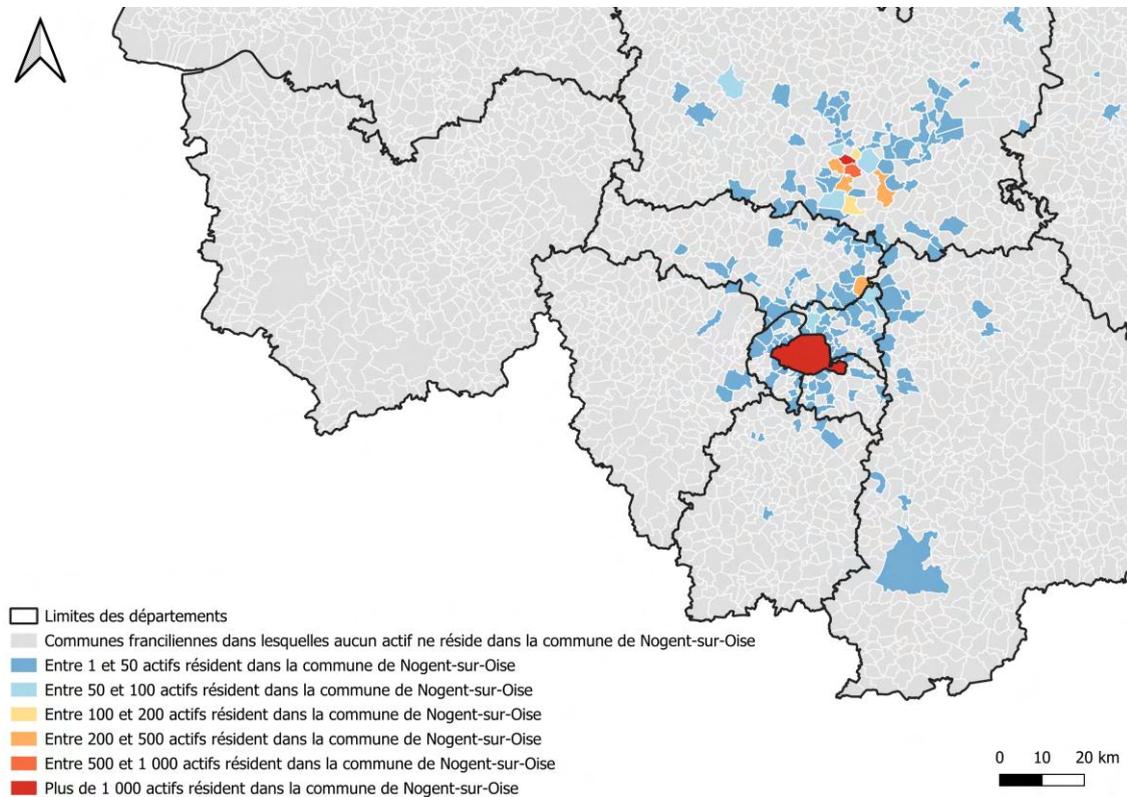
Zone du lieu de travail	2015	%	2021	%
Dans la commune de résidence	1 384	21,5 %	1 403	19,5 %
Dans une commune autre que la commune de résidence	5 039	78,5 %	5 786	80,5 %

Source : Insee RP 2021

La part des actifs occupés de 15 ans et plus résidant à Nogent-sur-Oise et travaillant dans une autre commune s'est accrue de 2 points en 6 ans. C'est une conséquence directe de la hausse importante de la population qui n'a pas été suivie d'une hausse similaire du nombre d'emplois sur la commune.

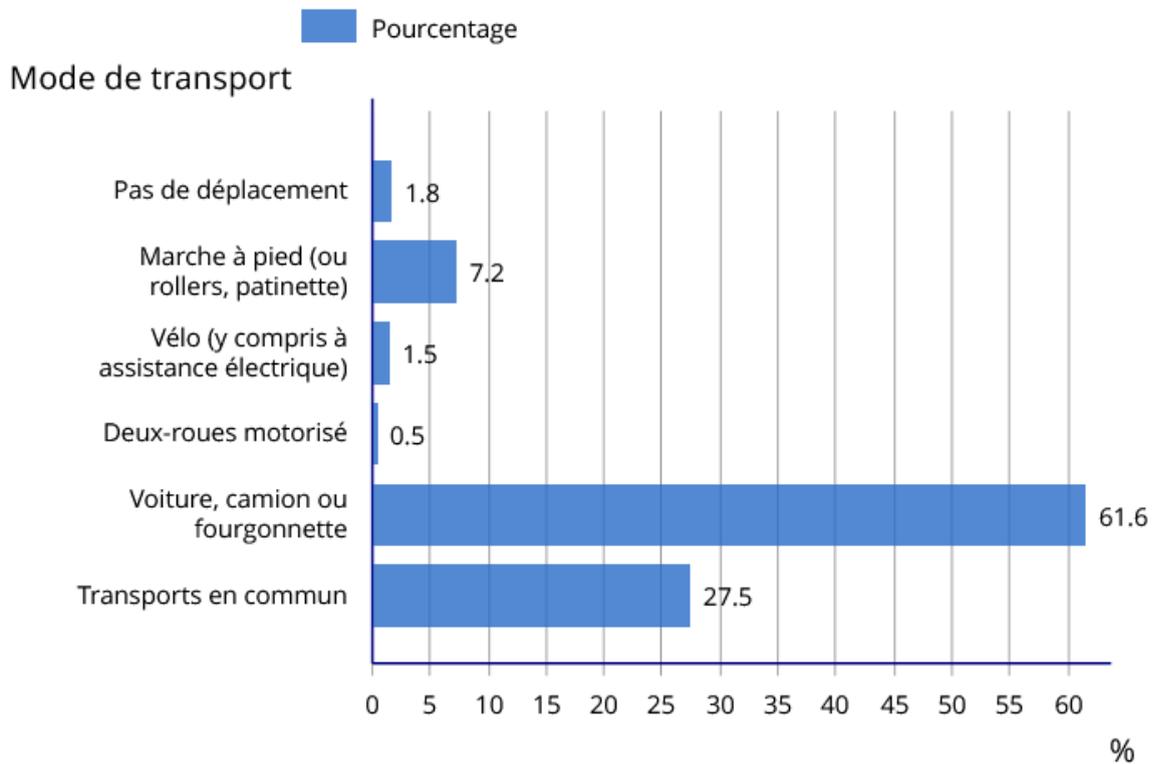
On observe sur la carte ci-après l'importance des mobilités domicile / travail depuis Nogent-sur-Oise en direction de Paris.

### Mobilités professionnelles en 2021 : déplacements domicile - lieu de travail depuis la commune de Nogent-sur-Oise



Lieu de travail des actifs qui résident à Nogent sur Oise ->	Nogent-sur-Oise	Paris	Creil
Nombre d'actifs qui résident à Nogent-sur-Oise et qui travaillent à ...	1 494	1 101	881
Part des actifs qui résident à Nogent-sur-Oise et qui travaillent à ...	20,2 %	14,9 %	11,9 %

Source : Mobpro 2021 Insee

**ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021**

Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Plus de 60 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture, contre 27,5 % en transports en commun. Ces déplacements sont donc source de pollution atmosphérique et d'engorgement de la circulation. Néanmoins, plus d'un quart des trajets (notamment a priori les plus longs) s'effectuent en transport en commun.

#### 4. L'ensemble des catégories socioprofessionnelles en hausse à l'exception des retraités

##### Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle à Nogent-sur-Oise

Catégorie socioprofessionnelle	2010	2021	%
<b>Ensemble</b>	14 750	16 253	100%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	0	0	0%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	280	375	2,3%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	597	808	5%
<b>Professions intermédiaires</b>	1 739	1 992	12,3%
<b>Employés</b>	2 861	2 942	18,1%
<b>Ouvriers</b>	2 435	2 552	15,7%
<b>Retraités</b>	3 440	3 202	19,7%
<b>Autres personnes sans activité professionnelle</b>	3 398	4 381	27%

##### Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle dans la CA Creil Sud Oise

Catégorie socioprofessionnelle	2010	2021	%
<b>Ensemble</b>	62 465	64 613	100%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	49	36	0%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	1 290	1 453	2,4%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	2 645	3 074	4,8%
<b>Professions intermédiaires</b>	7 600	7 887	11,8%
<b>Employés</b>	12 926	12 704	18,6%
<b>Ouvriers</b>	11 759	11 118	16,7%
<b>Retraités</b>	12 170	13 002	17,9%
<b>Autres personnes sans activité professionnelle</b>	14 025	15 339	27,7%

##### Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle dans l'Oise

Catégorie socioprofessionnelle	2010	2021	%
<b>Ensemble</b>	638 289	667 264	100%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	3 508	2 857	0,4%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	18 436	20 885	3,1%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	47 314	55 916	8,4%
<b>Professions intermédiaires</b>	97 254	104 219	15,6%
<b>Employés</b>	112 876	111 393	16,7%
<b>Ouvriers</b>	105 198	94 380	14,1%
<b>Retraités</b>	148 081	164 828	24,7%
<b>Autres personnes sans activité professionnelle</b>	105 621	112 786	16,9%

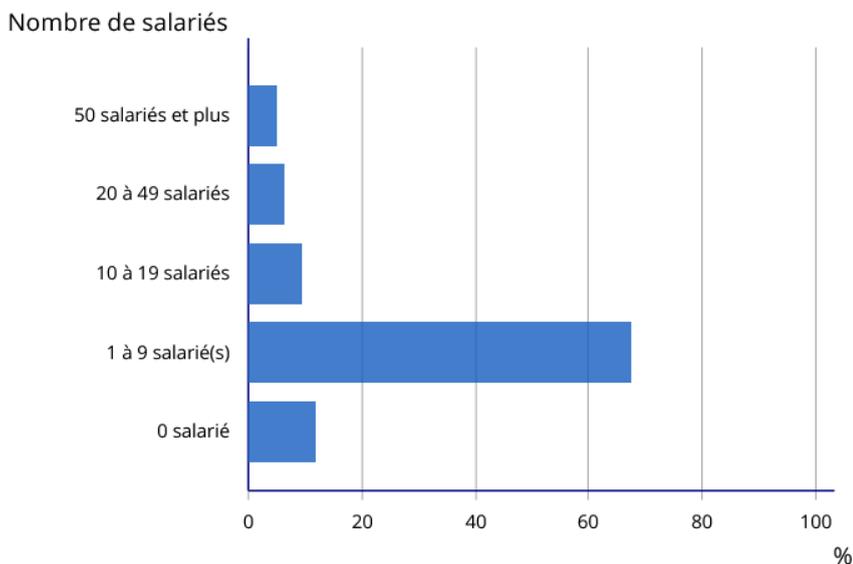
Les effectifs de toutes les CSP sont en hausse à l'exception des agriculteurs et des retraités sur le territoire de la commune. Ces chiffres traduisent une attractivité homogène du territoire pour les différentes CSP.

En proportion ce sont les cadres qui progressent le plus dans la population de Nogent-sur-Oise bien qu'ils soient très nettement sous représentés. Les cadres et les professions intermédiaires ne représentent que 17,3 % de la population de Nogent-sur-Oise contre 21 % à l'échelle du département. À l'inverse, les classes des employés et des ouvriers représentent 33,8 % de la population de la commune alors que ce chiffre n'est que de 30,8 % dans l'Oise. Enfin, il est important de noter que la part des retraités dans la population de Nogent-sur-Oise est inférieure de 5 points à la moyenne du département, ce qui traduit à nouveau la présence d'une population jeune et active à Nogent sur Oise.

## B. CONTEXTE ECONOMIQUE

### 1. Caractéristiques des établissements employeurs : une prédominance de TPE (de moins de 10 salariés) et une prédominance du secteur commercial et des transports

#### RES G2 - Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2022

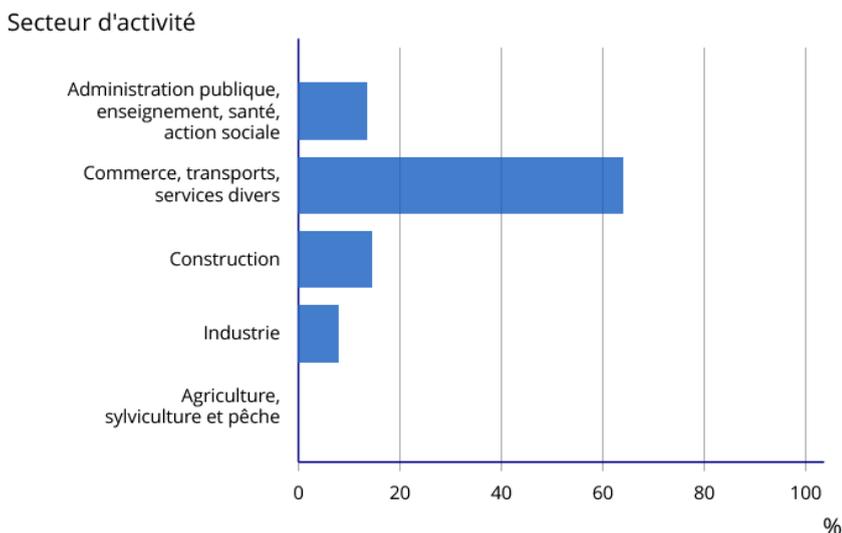


Le tissu économique de la commune de Nogent-sur-Oise est structuré autour d'un réseau de TPE de moins de 10 salariés qui représentent 67,4 % des établissements présents sur la commune. Notons que certaines locomotives économiques sont présentes sur le territoire, notamment Auchan avec 250 à 499 employés, et que 4,9% des établissements emploient tout de même plus de 50 salariés.

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié) en géographie au 01/01/2024.

#### RES G1 - Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2022



Le graphique ci-contre illustre l'importance du secteur du commerce, des transports et des services divers puisqu'il représente un peu plus de 60 % des établissements de Nogent-sur-Oise.

Notons également l'importance du secteur de construction, qui représente 14,6 % des établissements soit 2,4 points de plus que la moyenne dans l'Oise.

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Source : Insee, Flores (Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié) en géographie au 01/01/2024.

<b>Nombre d'établissements par secteur d'activité en 2021 (source : DEN T5, INSEE 2021)</b>				
	<b>Nogent-sur-Oise</b>		<b>CA Creil Sud Oise</b>	<b>Oise</b>
	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	883	100	100	100
<b>Industrie manufacturière, industries extractives et autres</b>	51	5,8	6	6,8
<b>Construction</b>	113	12,8	10,8	12,3
<b>Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration</b>	372	<b>42,1</b>	<b>41,3</b>	<b>26,7</b>
<b>Information et communication</b>	25	2,8	3	2,9
<b>Activités financières et d'assurance</b>	22	2,5	3,1	4,5
<b>Activités immobilières</b>	22	2,5	2,8	5,4
<b>Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien</b>	128	14,5	13,7	17,9
<b>Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale</b>	94	10,6	11,7	12,9
<b>Autres activités de services</b>	56	6,3	7,5	10,5

On constate que le nombre d'établissements au sein du territoire communal est largement dominé par le secteur commercial et des transports. Ce secteur est largement sur représenté par rapport au département (42 % des emplois nogentais contre 26,7 % au sein du département). Les secteurs tertiaires (activités financières, immobilières, d'assurances, activités de services, administration publique...) sont en revanche largement sous représentés par rapport au département. Enfin, le secteur industriel est présent quoique légèrement sous-représenté par rapport à la CA et au département, tandis que le secteur du BTP offre davantage d'emplois sur la commune que dans les autres territoires de référence, en particulier l'ACSO.

## 2. Répartition des emplois : une prédominance du secteur commercial et des transports, et un déséquilibre entre les emplois offerts et la population active résidente

Emplois selon le secteur d'activité

<b>Secteur d'activité</b>	<b>Nogent sur Oise</b>				<b>Oise</b>
	<b>2010</b>		<b>2021</b>		<b>2021</b>
	<b>Nombre</b>	<b>%</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	4 975	100	5 162	100	100
<b>Agriculture</b>	5	0,1	1	0	2
<b>Industrie</b>	629	12,6	690	<b>13,4</b>	<b>15,6</b>
<b>Construction</b>	349	7	296	5,7	6,4
<b>Commerce, transports, services divers</b>	2 580	51,9	2 361	<b>45,7</b>	<b>43,6</b>
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	1 412	28,4	1 813	<b>35,1</b>	<b>32,4</b>

En termes d'emplois offerts, on retrouve la prédominance du secteur commercial et des transports, mais elle moins marquée par rapport au département (45,7 % contre 43,6 % dans l'Oise). Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale est davantage représenté à Nogent que dans le Département, mais cela s'explique par le caractère urbain de la commune, qui engendre la présence de nombreuses administrations notamment scolaires, sociales et sanitaires.

### **Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021**

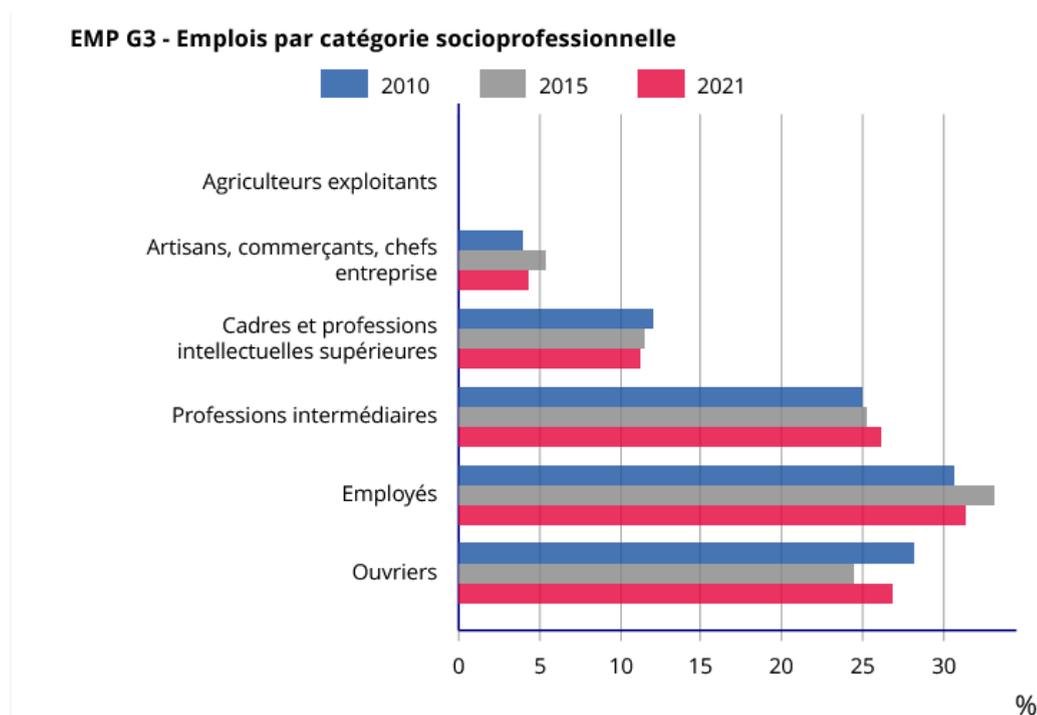
Catégorie socioprofessionnelle	Nogent sur Oise		CA Creil Sud Oise	Oise
	2021	%	%	%
<b>Ensemble</b>	5 162	100%	100%	100%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	0	0%	0,1%	1%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	224	4,3%	4,6%	6,5%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	582	11%	14%	14%
<b>Professions intermédiaires</b>	1 350	26,2%	28,0%	26,1%
<b>Employés</b>	1 614	31,3%	31,5%	27,9%
<b>Ouvriers</b>	1 391	26,9%	21,8%	24,8%

### **Rappel : population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle à Nogent-sur-Oise**

Catégorie socioprofessionnelle	2010	2021	%
<b>Ensemble</b>	14 750	16 253	100%
<b>Agriculteurs exploitants</b>	0	0	0%
<b>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</b>	280	375	2,3%
<b>Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	597	808	5%
<b>Professions intermédiaires</b>	1 739	1 992	12,3%
<b>Employés</b>	2 861	2 942	18,1%
<b>Ouvriers</b>	2 435	2 552	15,7%
<b>Retraités</b>	3 440	3 202	19,7%
<b>Autres personnes sans activité professionnelle</b>	3 398	4 381	27%

La comparaison des deux tableaux ci-dessus nous permet de constater le déficit d'emplois sur la commune de Nogent-sur-Oise à la vue des effectifs importants d'actifs qui y résident. Aucune catégorie socio professionnelle ne compte plus d'emplois que d'actifs à Nogent-sur-Oise. Il n'y a que 0,54 emplois d'ouvrier par ouvrier résidant sur le territoire, même chose pour les employés. Ce chiffre est de 0,72 pour les cadres et 0,77 pour les professions intermédiaires. On constate donc qu'il y a sur le territoire un important déficit d'emplois de tout type mais plus spécifiquement un déficit d'emplois d'ouvriers et d'employés. Pourtant, la commune de Nogent-sur-Oise compte une plus forte proportion d'emplois d'ouvriers et d'employés que la moyenne départementale (52,7 % pour l'Oise et 58,2 % pour la commune).

## Evolution des emplois par CSP depuis 2010



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

En termes d'évolution, on constate que la part des emplois d'ouvriers et de cadres a baissé depuis 2010, tandis que celle des employés et professions intermédiaires a progressé. Les artisans et commerçants ont quant à eux vu leur part légèrement progresser depuis 2010.

### C. OBJECTIFS ET BILAN DU PLU APPROUVE EN 2019 EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

**Le scénario retenu dans le cadre du PLU approuvé était le suivant :** « un maintien du nombre d'emplois par actif, identique au ratio constaté en 2014. Ce scénario s'appuie à la fois sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle liée à la croissance démographique et au renforcement des pôles d'emplois existants. » **Le PLU envisageait ainsi 6000 emplois environ à l'horizon 2030, soit + 754 emplois depuis 2014.**

**Comme vu précédemment, la création d'emplois a été faible au cours des 6 dernières années sur le territoire (+ 24 emplois), il convient donc d'intensifier le développement économique afin d'atteindre les objectifs prévus dans le PLU à l'horizon 2030.**

### Conclusion : besoins et enjeux sur la commune de Nogent-sur-Oise

L'analyse de la démographie et de la situation économique sur la commune permet de constater les besoins et enjeux suivants.

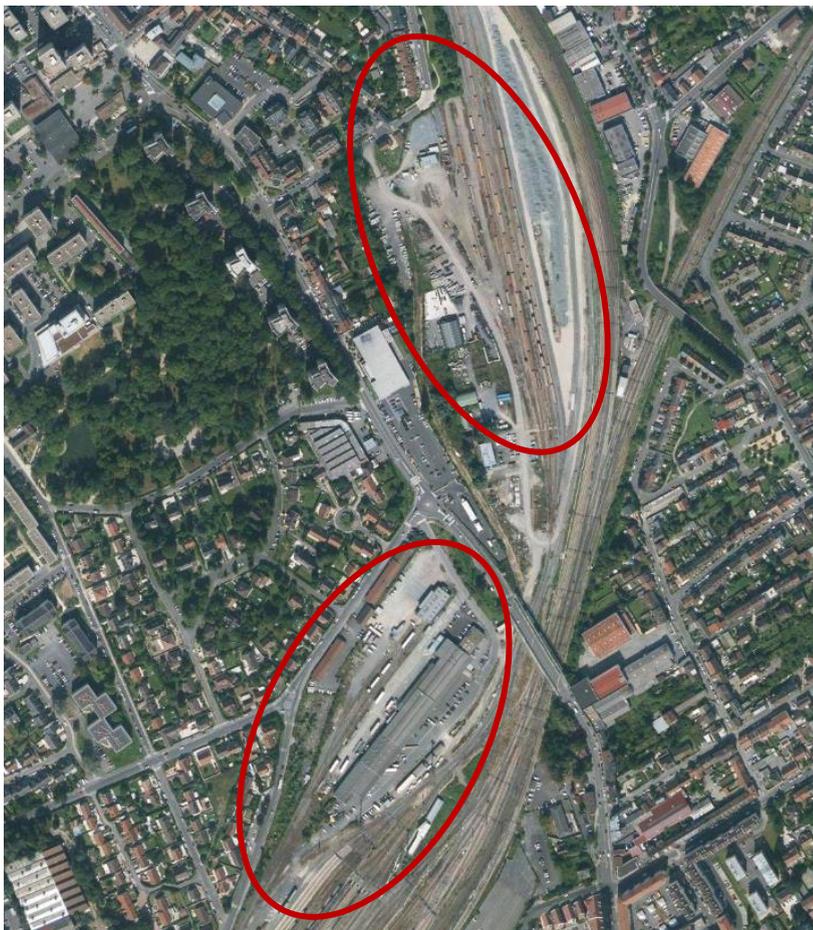
- Une **augmentation importante de population** depuis 2015 qui s'accompagne d'une augmentation du nombre d'actifs sur le territoire.
- Une **stagnation du nombre d'emplois** sur le territoire et une baisse sur l'ensemble de l'intercommunalité.
- Un **taux de chômage en baisse** sur la commune, **mais toujours supérieur de 5,6 points** au taux de chômage du **département**.
- L'augmentation du nombre d'actifs et la stagnation du nombre d'emplois entraîne mécaniquement une **diminution de l'indice de concentration de l'emploi sur la commune** de Nogent-sur-Oise, qui est passé de 0,83 emploi par actif en 2015 à 0,74 en 2021, tandis que l'objectif du PLU de 2019 était de maintenir ce ratio à l'horizon 2030.
- Cette baisse entraîne un **accroissement des migrations pendulaires** : 80 % des actifs quittent la commune pour aller travailler (contre 78 % en 2015), et plus de 1000 actifs doivent se rendre quotidiennement à Paris. De plus, **plus de 60 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en voiture**, ces déplacements sont donc source de **pollution atmosphérique et d'engorgement de la circulation**.
- Ce **déficit d'emploi** est davantage marqué en ce qui concerne les catégories des **employés et des ouvriers** (environ 0,54 emploi par actif).
- La commune de Nogent-sur-Oise compte **moins d'établissements tertiaires** (secteurs de l'information et des communications, secteur immobilier, financier activités spécialisées, scientifiques et techniques,...) que l'ensemble du département (22,3 % pour l'ensemble de ces secteurs dans la commune de Nogent-sur-Oise contre 30,7 % pour le département).
- **Ces constats démontrent la nécessité de l'accroissement du nombre de zones d'activités économiques au sein de la commune afin d'améliorer l'équilibre entre population et emploi sur le territoire, et de réduire les déplacements pendulaires en dehors de la commune.**

## II. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX ET DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISEES

### A. LA NÉCESSITÉ DE DENSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le chapitre précédent a démontré qu'il apparaît nécessaire de développer de nouveaux espaces dédiés à l'activité économique afin de rattraper le retard que la commune affiche aujourd'hui par rapport aux objectifs économiques fixés dans le PLU de 2019. Pour rappel, le nombre d'emplois a stagné depuis 2015 (+ 24 emplois en 6 ans).

Afin de favoriser le développement économique d'une part, et d'autre part de permettre le renouvellement urbain de friches ferroviaires, il est donc envisagé d'ouvrir à l'urbanisation deux zones classées en 2AU au PLU de 2019. Ces deux zones, visibles sur la carte ci-dessous, présentent l'avantage d'être situées dans le tissu urbain et leur développement n'entraînerait pas d'artificialisation du sol. De plus, le développement de ces deux zones permettrait de mieux doter la moitié Ouest de la commune en emplois, ces derniers étant pour beaucoup concentrés le long de l'Oise, à l'Est de Nogent-sur-Oise.



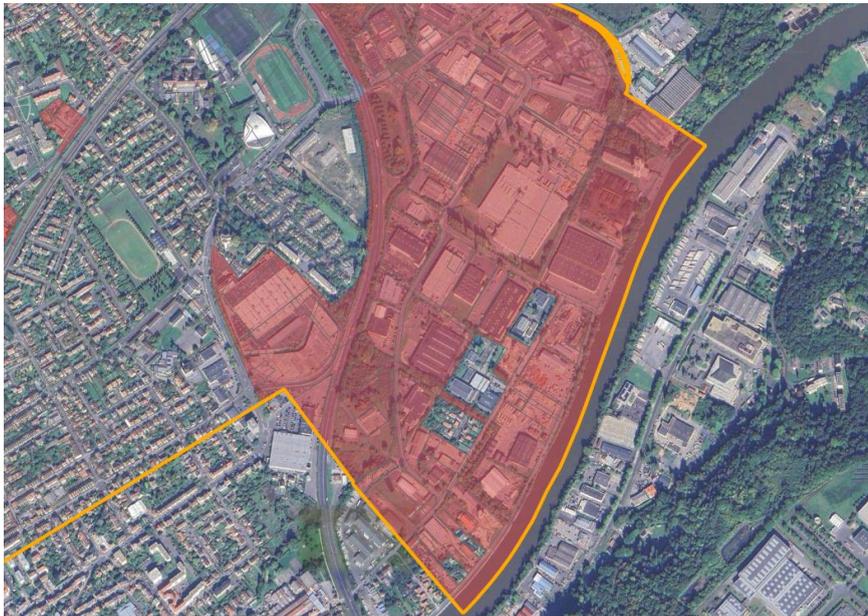
À Nogent-sur-Oise, les objectifs d'emplois affichés par le PLU de 2019 étaient de maintenir le ratio de d'emploi par actif. Cela nécessite d'encourager le développement économique avec la création de nouvelles zones d'activités. Pour cela, la commune dispose de deux espaces qui constituent des « friches ferroviaires », classées en zone 2AU et qui peuvent être urbanisées sans engendrer de nouvelle artificialisation des sols.

## B. ÉTAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Nogent-sur-Oise compte quatre grandes Zones d'Activités dont deux sont principalement destinées à l'activité artisanale et industrielle et deux à du commerce de détail. Une forte majorité d'entreprises de Nogent-sur-Oise sont liées au secteur du commerce, vient ensuite le secteur de la construction. Une très forte proportion d'entreprises sur le territoire communal emploie moins de dix salariés ce qui signifie que Nogent-sur-Oise n'est pas dépendante d'un acteur qui ferait office de géant économique pour le territoire.

Sur le territoire, l'inventaire des zones d'activités de la CCIT Oise identifie :

- Le parc d'activités Sud de Nogent-sur-Oise (76 ha à vocation industrielle)



- La zone d'activités « Avenue de l'Europe » (13 ha à vocation commerciale)



Ce secteur à vocation commerciale est structuré autour de l'enseigne « Auchan », le premier employeur privé de la ville avec un site qui compte entre 250 et 499 employés. La ZAC avenue de l'Europe constitue le pôle commercial central de la commune de Nogent-sur-Oise. Les trois domaines majoritairement représentés sont l'alimentation, l'habillement / chaussures et la Santé / Beauté.

- Le domaine d'activités de Saulcy (10 ha à vocation commerciale)



Autre pôle commercial, le Domaine d'Activités de Saulcy constitue un complément à la Zone d'Activités Nogent-sur-Oise Europe en termes d'offre puisqu'il s'agit d'enseignes principalement spécialisées dans le discount. Une enseigne de distribution de bricolage joue un rôle moteur pour le développement du site.

- Le domaine d'activités Pierre de Coubertin (à vocation industrielle)



Le domaine d'activités Pierre de Coubertin accueille une dizaine d'entreprise dont la plus importante (GSF Stella) compte entre 100 et 199 employés. C'est une zone d'activité de taille moyenne située à l'Ouest de la zone AU.

## C. ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES

### Bilan du développement économique engagé depuis 2019

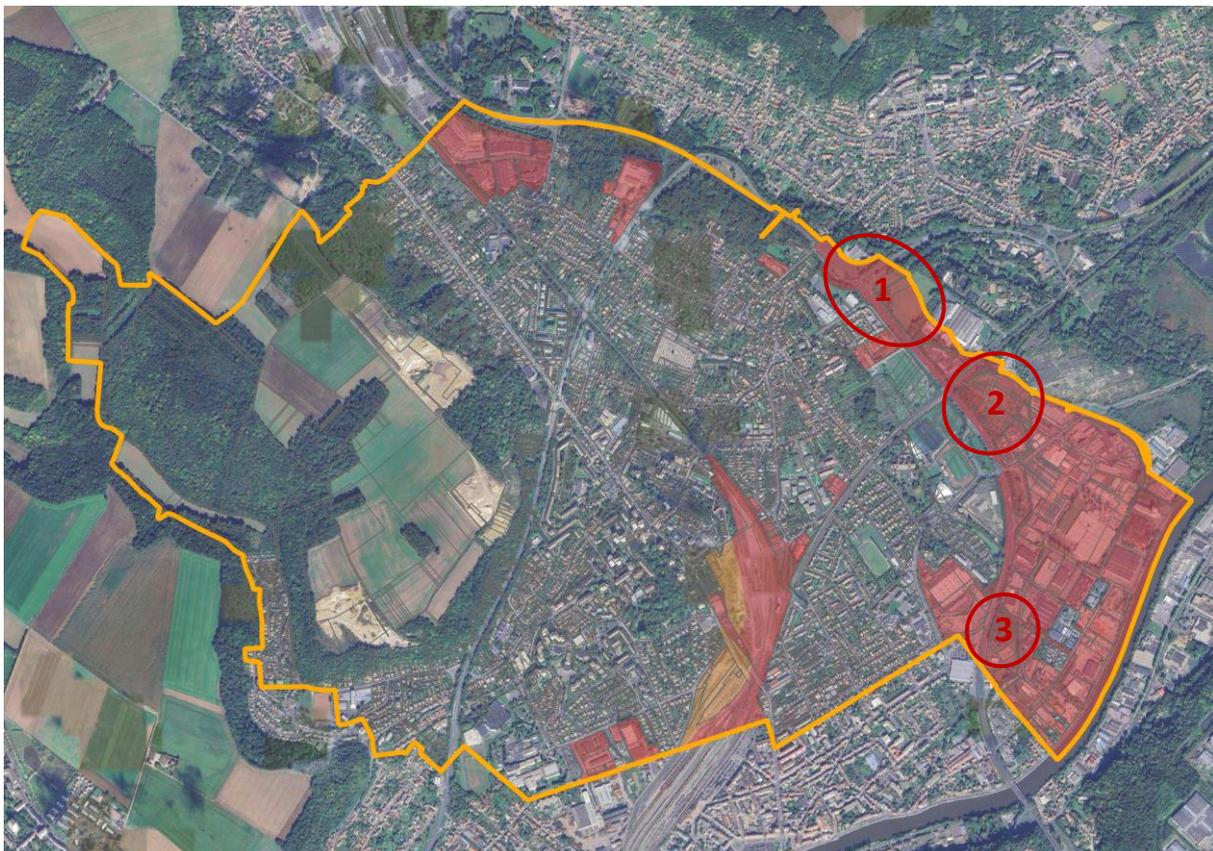
La mise en œuvre des orientations du PLU approuvé en 2019 a permis de soutenir l'implantation d'un CFA (pôle d'excellence en mécanique) au sein de la zone d'activité, de réaménager le pôle commercial sur l'îlot Curie qui compte une résidence pour personnes âgées, un centre de loisirs et un restaurant scolaire et un petit local commercial qui pourrait accueillir à terme une boulangerie. La construction d'une moyenne surface commerciale est également en projet. La commune a également développé des activités et des services aux entrepreneurs, en rapport avec l'économie sociale et solidaire, au sein du centre d'affaires Sarcus.

Le projet d'augmenter la surface de stockage du port de Nogent-sur-Oise par la reconquête de plusieurs entrepôts existants et l'accueil de nouvelles structures sur des terrains restant disponibles, prévus dans le PLU en 2019, est toujours à l'étude. Tout comme la volonté de mettre en valeur la zone s'étendant du port de Nogent-sur-Oise à la plate-forme chimique de Villers-Saint-Paul pour créer un éco parc.

### Potentielle densification réalisable au sein des zones UE

Les zones UE, visibles en rouge sur la carte-ci-après sont presque intégralement urbanisées avec seulement quelques espaces libres résiduels. Les deux zones AU sont représentées en orange sur la carte et jouxtent toutes les deux une vaste zone UE essentiellement composée d'infrastructures ferroviaires.

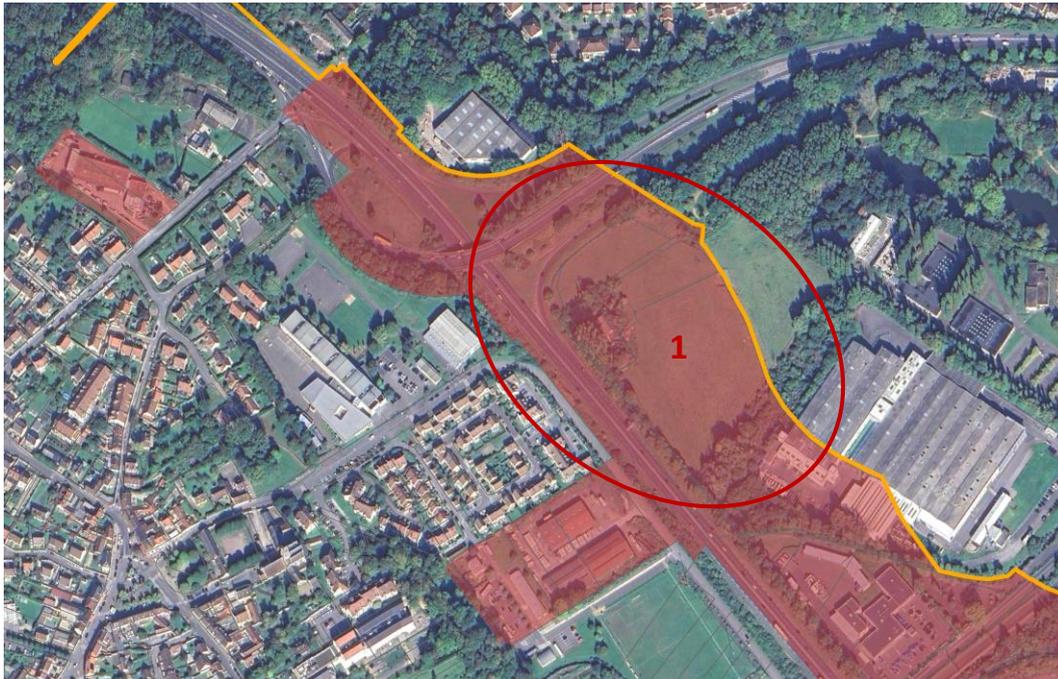
Zones UE au PLU approuvé et zone 2AU voués au développement économique



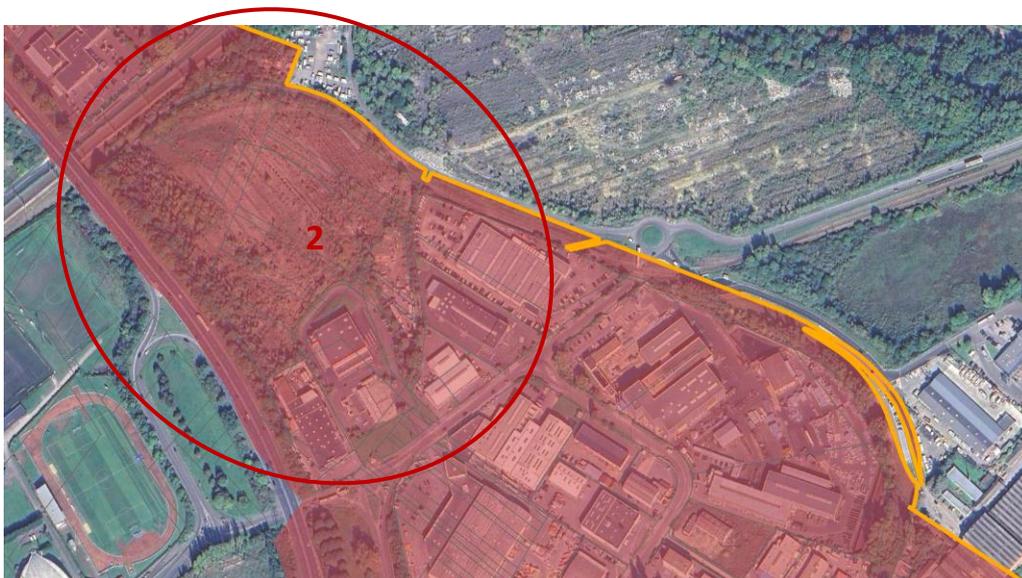
Les potentiels de densification au sein des zones UE actuelles sont situés au sein de la zone d'activité localisée à l'Est du territoire, comme l'illustre la carte visible ci-dessus.

Cependant, les trois espaces en question présentent des contraintes qui complexifie ou rendent impossible leur utilisation pour le développement d'activités à court / moyen terme.

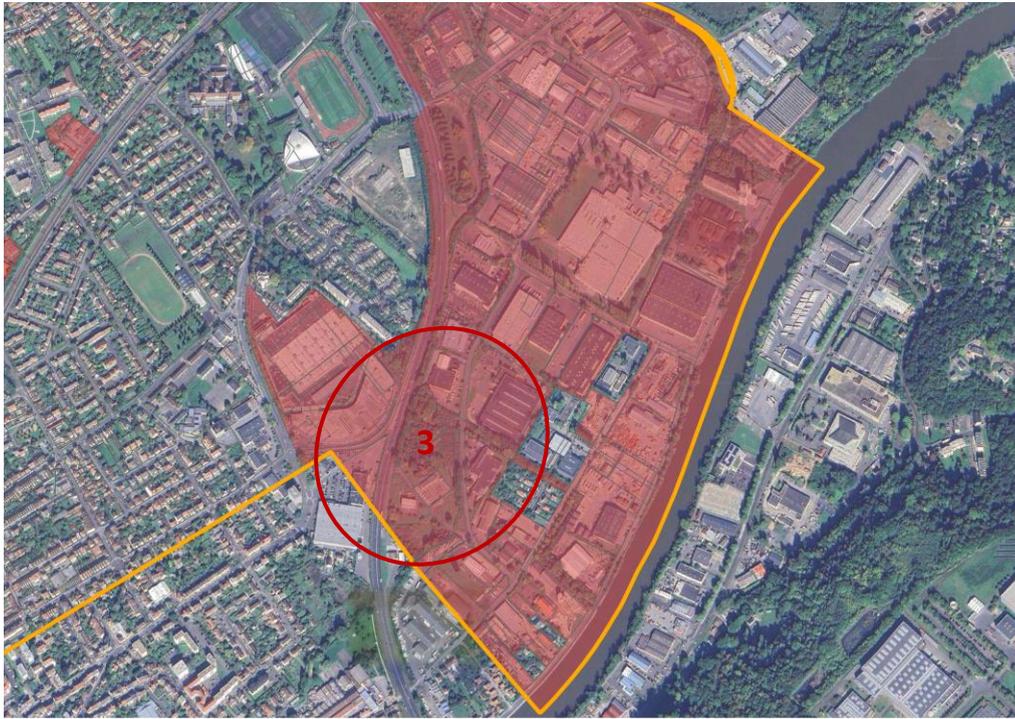
Le secteur n°1 est détenu par l'entreprise GRISET en vue d'une potentielle extension du site sans qu'il n'y ait pour l'heure aucun projet.



Le secteur n°2 est un ancien site de logistique (transports CAT fermé en 2003-2005). La plateforme a été démontée par le propriétaire actuel pour empêcher les intrusions. Plusieurs projets d'aménagement ont été étudiés, mais ils n'ont pas pu se concrétiser en raison de difficultés avec le propriétaire (à savoir une SCI d'investissement dont le siège est à Paris, mais dont le propriétaire est implanté à l'étranger).



Le secteur n°3 accueille une centrale électrique et ses abords sont constitués d'une multitude de parcelles détenues par plusieurs propriétaires et qui ne disposent que par un seul accès, à savoir celui de la centrale.



Ces éléments illustrent donc la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les deux zones 2AU situées sur des friches ferroviaires au centre de la commune. Cela permettra d'assurer un nouveau développement économique sur le territoire de Nogent-sur-Oise.

## D. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE

### 1. Localisation et présentation des zones à ouvrir à l'urbanisation



*Zones 2AU Rue du dépôt et Rue de Verdun (les n° renvoient aux photos ci-après)*



*Photo prise depuis la Rue Gambetta (N°1 sur la carte)*



*Photo prise depuis le pont de la Rue Gambetta (N°2 sur la carte)*



*Photo prise depuis la Rue du dépôt (N°3 sur la carte)*

## Un projet de mutation qui s'inscrit dans un projet global de requalification des abords de la gare de Creil :

Le site, occupé en grande partie par le faisceau ferroviaire et quelques entrepôts, est appelé à muter à moyen/long terme avec le réaménagement du cœur de l'agglomération creilloise, notamment de la gare de Creil/Nogent lié au projet de la "LGV Picardie Creil Roissy".

Une réflexion est actuellement en cours sur l'ensemble du site avec le projet de la gare double face Creil /Nogent. Une partie du foncier actuellement occupé par le faisceau et des entrepôts pourrait à terme être libéré et offrirait à la ville de Nogent une réelle opportunité pour valoriser une partie de la zone ferroviaire le long des rues de Verdun et Gambetta.

Un nouveau front urbain le long de ces rues pourrait voir le jour à terme, et ainsi en faire un lieu de vie porté par l'arrivée du barreau du TGV Creil – Roissy.

La présente modification ouvrant la zone à l'urbanisation vise à entamer ce processus de mutation, qui pourra être appelé à évoluer à plus long terme, vers une éventuelle mixité de fonctions.

## 2. Un propriétaire foncier unique



*Carte représentant le foncier détenu par la SNCF à Nogent-sur-Oise*

Nous constatons sur la carte ci-contre que la totalité des zones 2AU appartiennent à la SNCF, qui détient une importante quantité de foncier sur le territoire de la commune. Le fait que l'intégralité de la zone 2AU soit détenue par un seul acteur facilitera grandement la réalisation du projet.

### 3. Des réseaux disponibles à proximité

#### L'alimentation Eau Potable

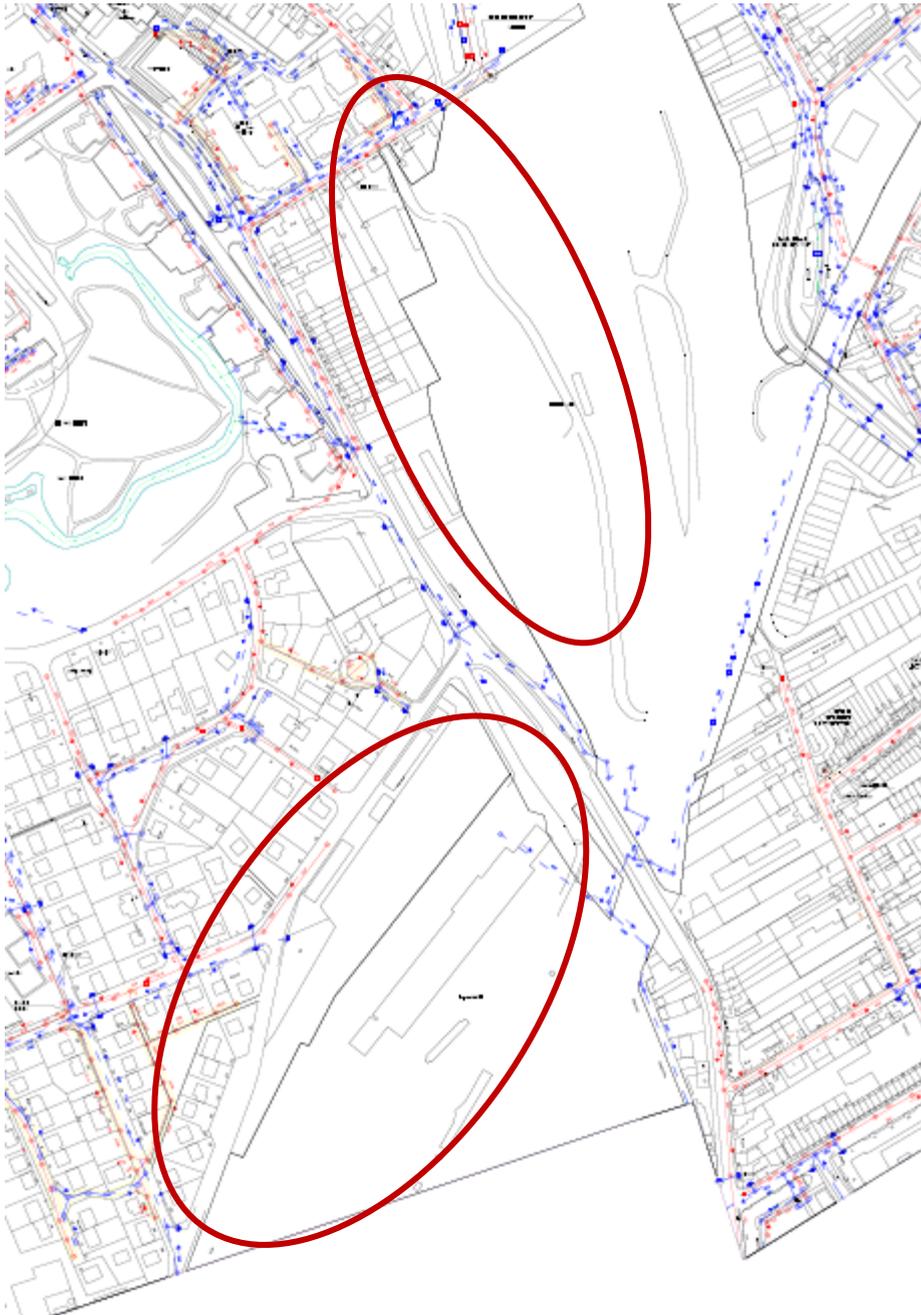
L'alimentation en eau potable est assurée par une station de pompage située sur la commune de Précý-sur-Oise. Après pompage dans la nappe, l'eau est traitée dans une station située à proximité des puits de forage.

L'ensemble des installations de distribution et de production d'eau destinée à la consommation humaine appartient à la l'Agglomération Creil Sud Oise, mais l'exploitation du réseau d'eau destinée à la consommation humaine a été déléguée à la société Suez Environnement.

Sur le plan ci-après, on constate que les terrains concernés par l'ouverture à l'urbanisation sont desservis à proximité par les réseaux d'eau potable.



## L'assainissement collectif



Comme le montre le plan ci-dessus, le terrain concerné est desservi à ses abords par les réseaux d'assainissement communaux. Nogent-sur-Oise possède un réseau séparatif, c'est-à-dire un réseau spécifique pour recevoir les eaux usées et un autre réseau pour collecter les eaux pluviales.

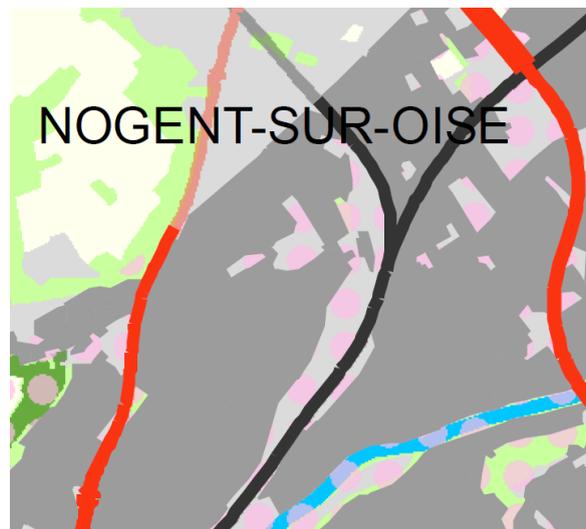
### La Voirie

Les voies bordant le terrain (Rue de Verdun et Rue du dépôt) sont des voies publiques ouvertes à la circulation automobile auquel peuvent se raccorder de nouveaux accès aux zones à ouvrir à l'urbanisation.

#### 4. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET 2020 des Hauts-de-France définit les zones 2AU comme des espaces déjà artificialisés. Il s'agit de deux friches ferroviaires qui accueillent actuellement des espaces de stockage.

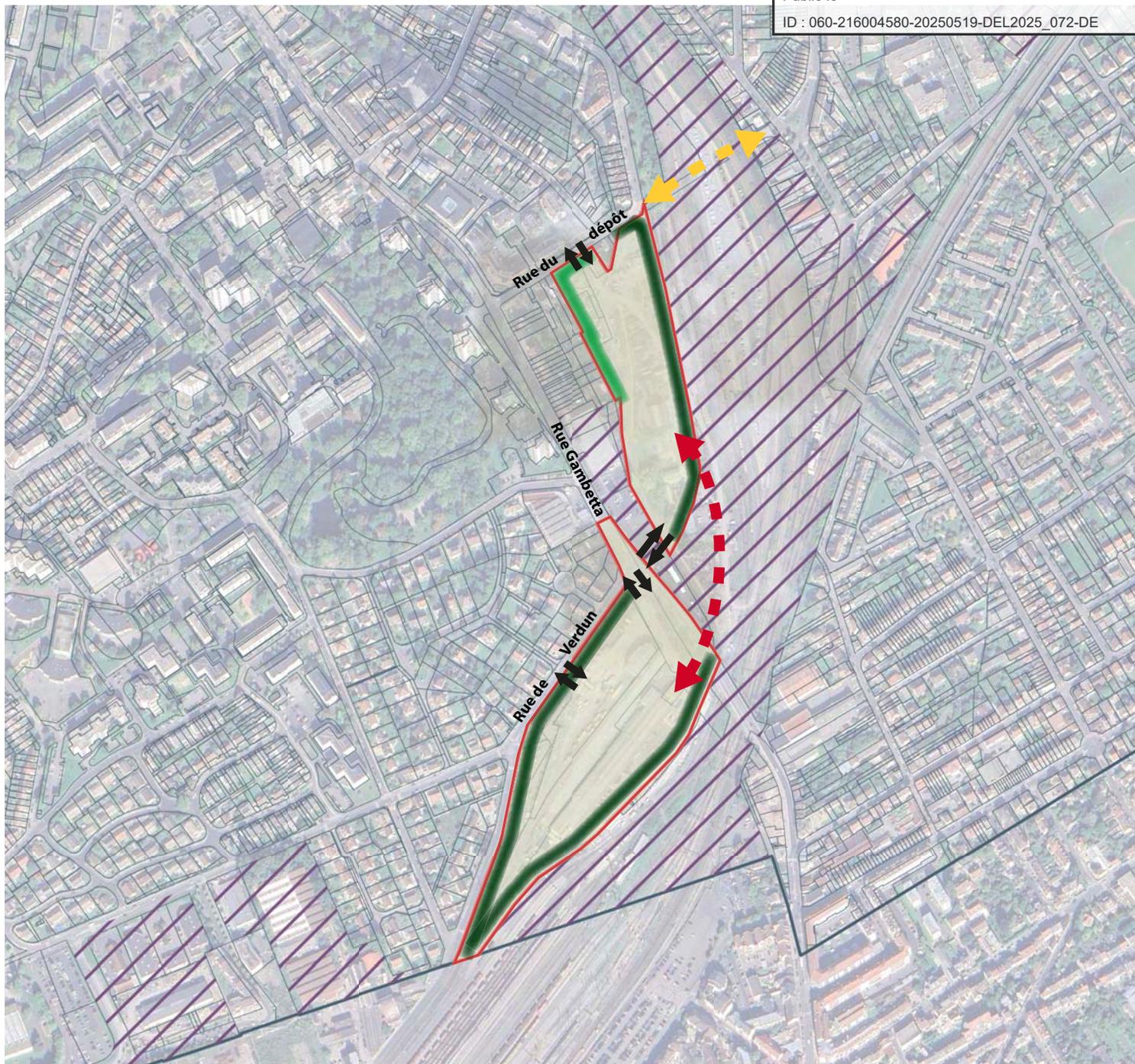
**Extrait du SRADDET 2020 des Hauts-de-France : les parcelles en gris clair le long des infrastructures ferroviaires sont identifiées comme des zones artificialisées**



De ce fait, le projet de développement économique sur les zones AU permettrait de poursuivre la politique de densification menée à Nogent-sur-Oise depuis l'approbation du PLU en 2019. L'espace étant déjà artificialisé et en plein cœur du tissu urbain, il apparaît comme cohérent de l'aménager pour qu'il soit pleinement intégré au tissu urbain de la commune et qu'il cesse d'être une friche dont l'exploitation actuelle n'est pas pleinement qualitative.

#### 5. L'orientation d'aménagement et de programmation envisagée sur le site

L'OAP réalisée dans le cadre du PLU vise à favoriser la sécurisation des déplacements automobile et doux, ainsi que l'intégration paysagère des futures zones d'activités. L'objectif étant que ce nouvel aménagement soit une réelle valeur ajoutée au cadre de vie nogentais. Le schéma de l'OAP est présenté page suivante.



 Secteurs soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation, destinés à accueillir des activités économiques

 Requalifier les deux secteurs par un traitement architectural, urbain et paysager de qualité

 Réaliser un front architectural et/ou paysager de qualité le long des axes routiers et ferroviaires afin d'intégrer visuellement les secteurs dans le tissu urbain et d'assurer une transition entre les différents espaces

 Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions adjacentes, en conservant dès que possible les plantations existantes

 Sécuriser les accès principaux à la future zone d'activité, et prioriser l'utilisation des accès existants pour la desserte de la future zone

 Favoriser une connexion sécurisée (carbonée et douce) entre les deux secteurs soumis aux OAP

## Contexte d'urbanisation

 Secteurs déjà dédiés à l'activité économique à proximité des secteurs soumis aux OAP

 Limite communale entre Nogent-sur-Oise et Creil

 Projet visant à créer un pont qui prolongerait la Rue du dépôt afin de traverser les voies ferrées