



MODIFICATION N°5 du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Oise

Pièce n°1-1 – Rapport 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 approuvée le 15 décembre 2021

Modification n°3 du PLU approuvée le 18 décembre 2023

Modification n°4 du PLU approuvée le 8 juillet 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du ...09/10/2025.....

Le Maire de Nogent-sur-Oise

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

SOMMAIRE

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE	4
I. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, POPULATION ACTIVE ET CONTEXTE ECONOMIQUE.....	5
A. DEMOGRAPHIE ET POPULATION ACTIVE	5
B. CONTEXTE ECONOMIQUE	11
C. OBJECTIFS ET BILAN DU PLU APPROUVE EN 2019 EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	14
II. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX ET DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISEES	16
A. LA NÉCESSITÉ DE DENSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	16
B. ÉTAT DES LIEUX DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	17
C. ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES DANS LES ZONES DEJA URBANISEES.....	19
D. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE	22
III. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	29
A. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	29
B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT.....	30
C. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ANNEXES	35
IV. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	36

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. »

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

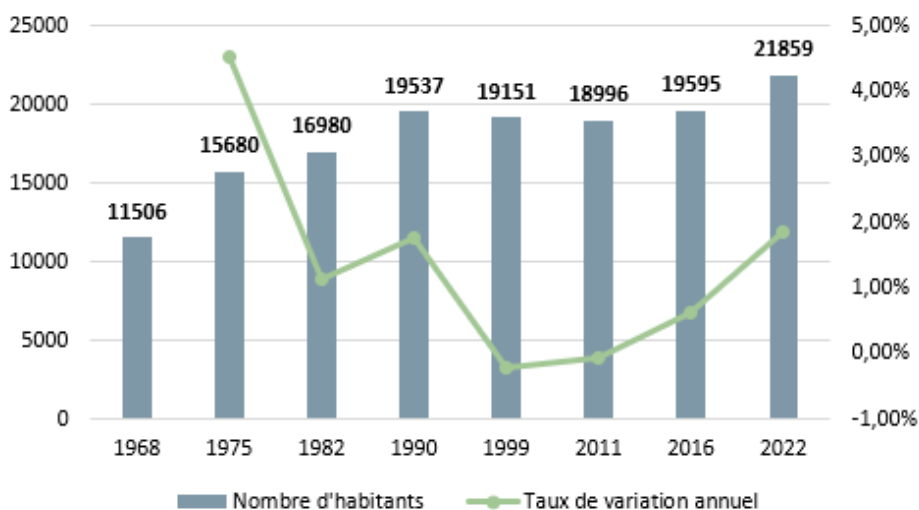
Afin d'identifier les enjeux et besoins de la commune en matière de démographie, d'emplois et de développement économique, un diagnostic de l'état actuel de Nogent-sur-Oise en la matière est nécessaire. Les données de ce chapitre sont issues des données INSEE disponibles en mai 2025, à savoir les données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

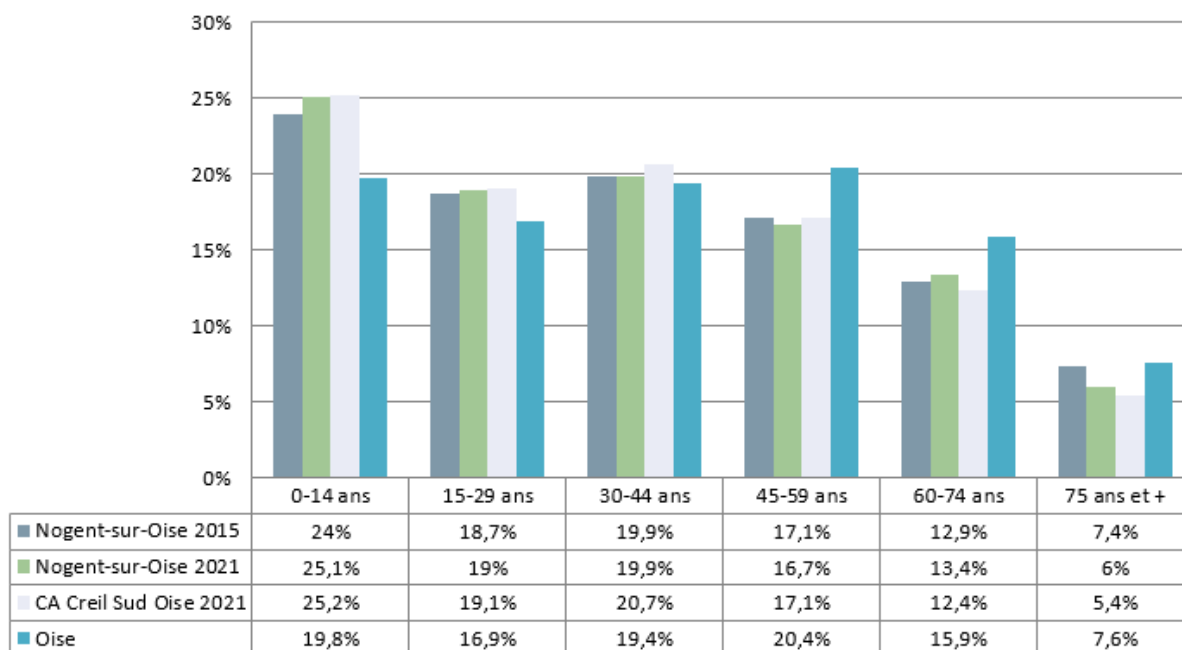
Entre 2011 et 2022, on constate un accroissement important de la population qui s'explique par la création de logements au sein du tissu urbain de la commune.

2. Une population qui rajeunit entre 2015 et 2021

	Nogent-sur-Oise				CA Creil Sud Oise	Oise
	2015	2015 (%)	2021	2021 (%)	2021 (%)	2021 (%)
0-14 ans	4658	24%	5371	25,1%	25,2%	19,8%
15-29 ans	3636	18,7%	4055	19%	19,1%	16,9%
30-44 ans	3861	19,9%	4248	19,9%	20,7%	19,4%
45-59 ans	3312	17,1%	3578	16,7%	17,1%	20,4%
60-74 ans	2510	12,9%	2857	13,4%	12,4%	15,9%
75 ans et +	1437	7,4%	1274	6%	5,4%	7,6%
Total	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
Moins de 20 ans	6 959	28 614	216 119
Plus de 60 ans	4131	15 820	194 952
Indice de jeunesse	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
Indicateur de concentration d'emploi en 2015	83,1	113	79,9
Indicateur de concentration d'emploi en 2021	74,5	108,3	78,5
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

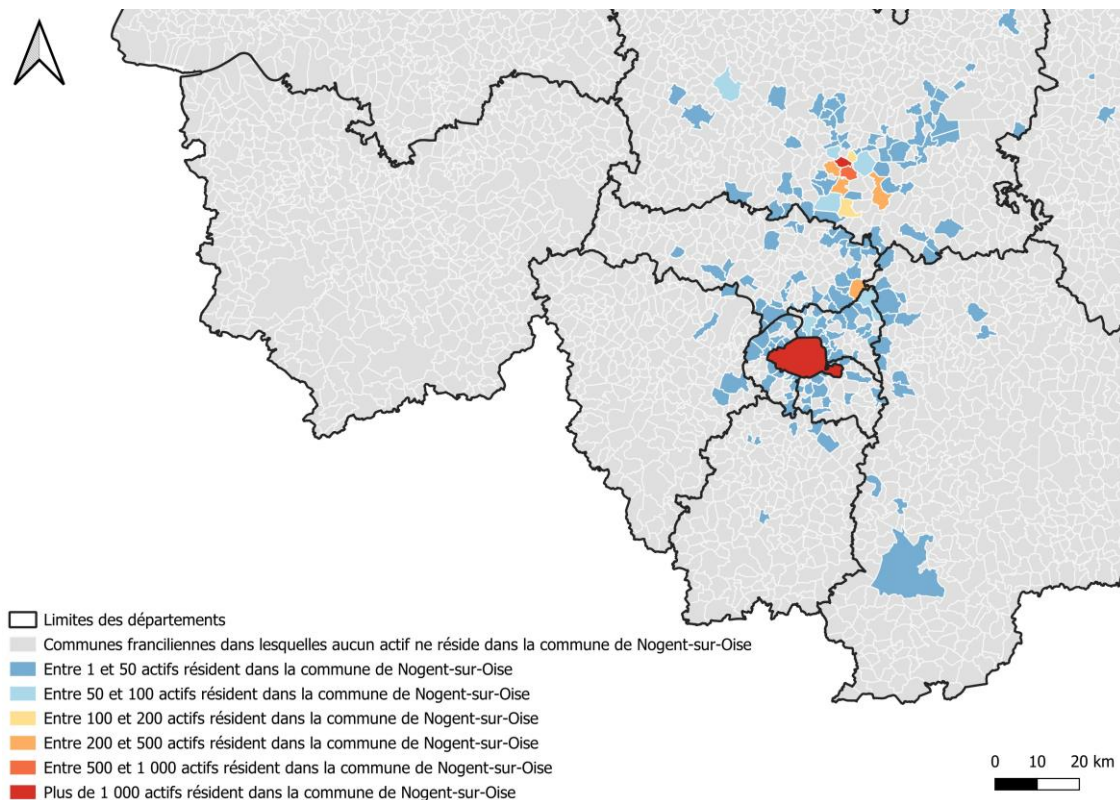
Zone du lieu de travail	2015	%	2021	%
Dans la commune de résidence	1 384	21,5 %	1 403	19,5 %
Dans une commune autre que la commune de résidence	5 039	78,5 %	5 786	80,5 %

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.

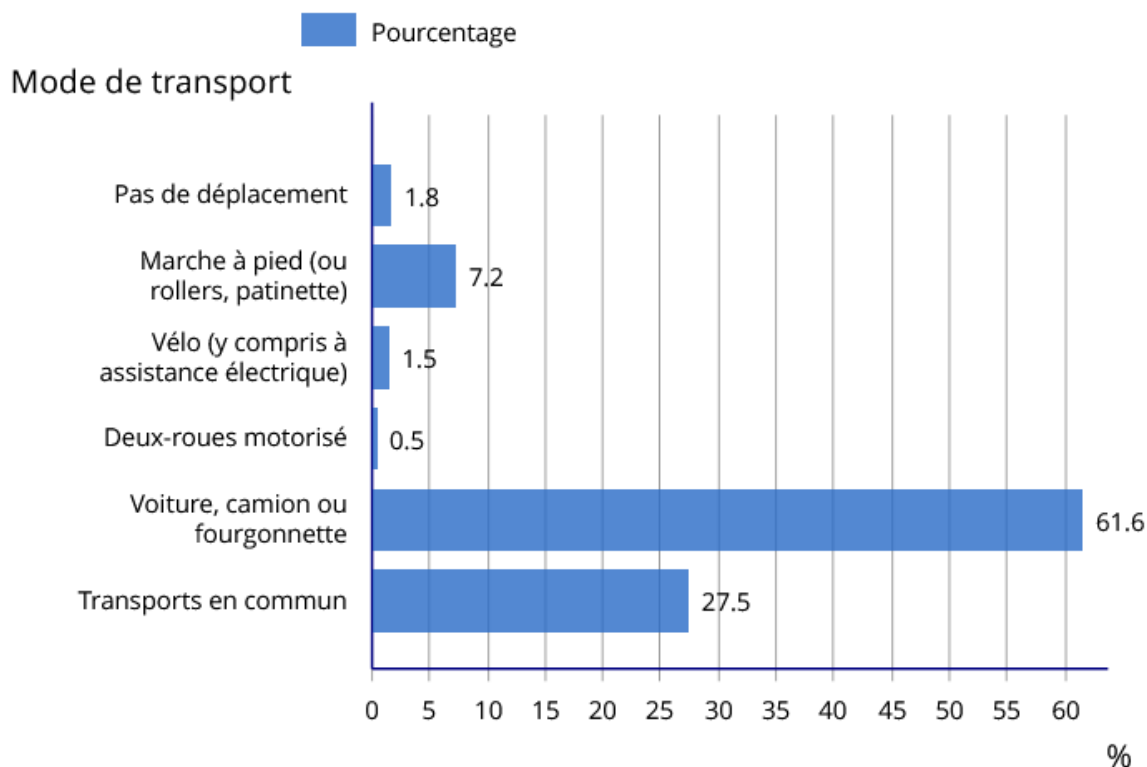
On observe sur la carte ci-après l'importance des mobilités domicile / travail depuis Nogent-sur-Oise en direction de Paris.

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	%
Ensemble	14 750	16 253	100%
Agriculteurs exploitants	0	0	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	280	375	2,3%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	597	808	5%
Professions intermédiaires	1 739	1 992	12,3%
Employés	2 861	2 942	18,1%
Ouvriers	2 435	2 552	15,7%
Retraités	3 440	3 202	19,7%
Autres personnes sans activité professionnelle	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	%
Ensemble	62 465	64 613	100%
Agriculteurs exploitants	49	36	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 290	1 453	2,4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 645	3 074	4,8%
Professions intermédiaires	7 600	7 887	11,8%
Employés	12 926	12 704	18,6%
Ouvriers	11 759	11 118	16,7%
Retraités	12 170	13 002	17,9%
Autres personnes sans activité professionnelle	14 025	15 339	27,7%

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

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

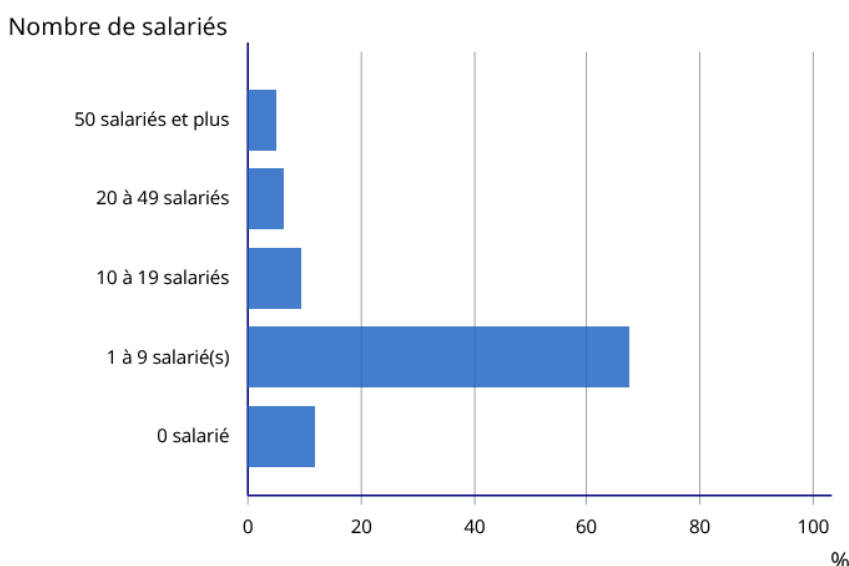
Les effectifs de toutes les CSP sont en hausse à l'exception des agriculteurs et des retraités sur le territoire de la commune. Ces chiffres traduisent une attractivité homogène du territoire pour les différentes CSP.

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

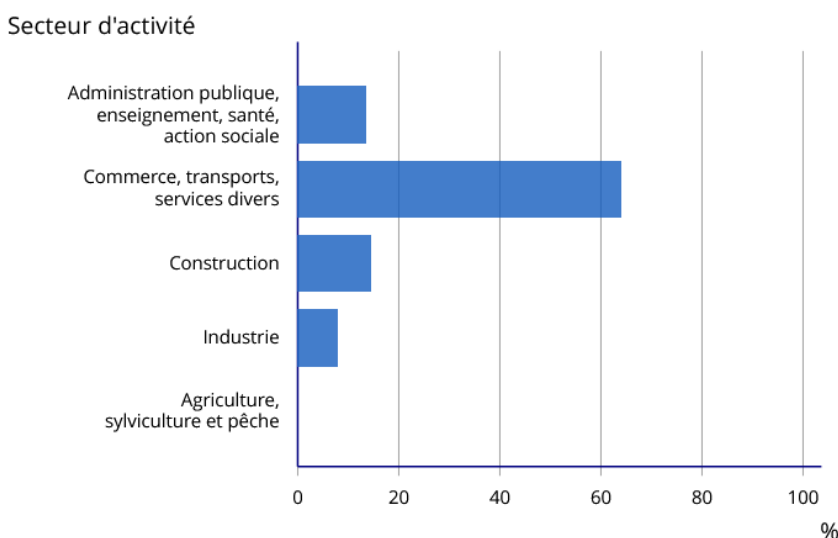


Le tissu économique de la commune de Nogent-sur-Oise est structuré autour d'un réseau de TPE de moins de 10 salariés qui représentent 67,4 % des établissements présents sur la commune. Notons que certaines locomotives économiques sont présentes sur le territoire, notamment Auchan avec 250 à 499 employés,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

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

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

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.

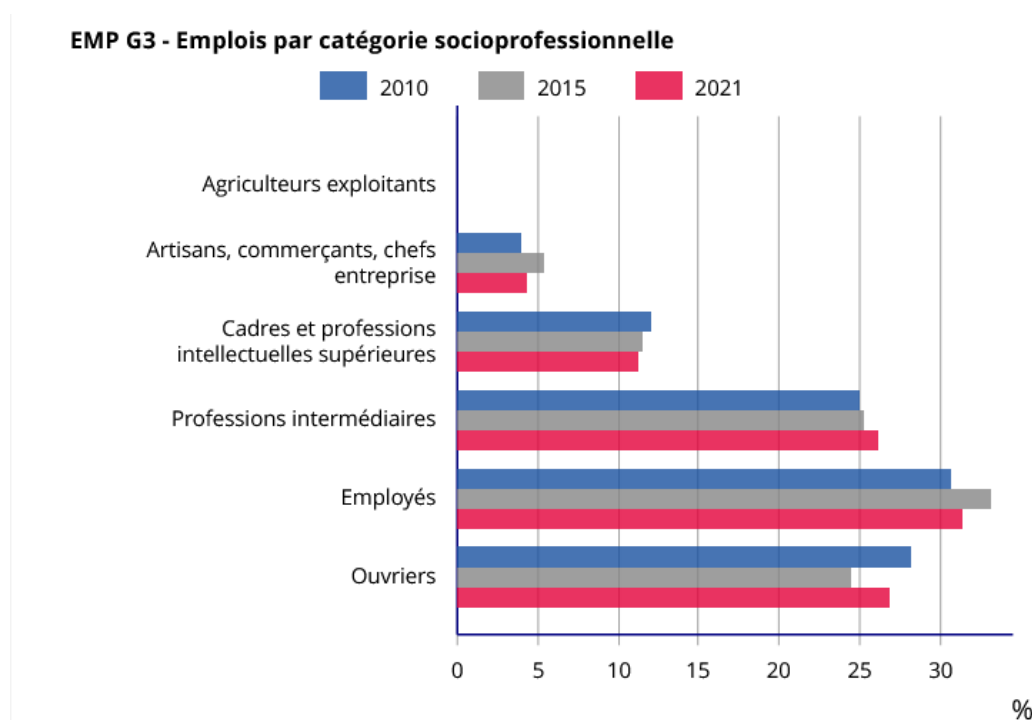
Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021

	Nogent sur Oise		CA Creil Sud Oise	Oise
Catégorie socioprofessionnelle	2021	%	%	%
Ensemble	5 162	100%	100%	100%
Agriculteurs exploitants	0	0%	0,1%	1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	224	4,3%	4,6%	6,5%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	582	11%	14%	14%
Professions intermédiaires	1 350	26,2%	28,0%	26,1%
Employés	1 614	31,3%	31,5%	27,9%
Ouvriers	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	%
Ensemble	14 750	16 253	100%
Agriculteurs exploitants	0	0	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	280	375	2,3%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	597	808	5%
Professions intermédiaires	1 739	1 992	12,3%
Employés	2 861	2 942	18,1%
Ouvriers	2 435	2 552	15,7%
Retraités	3 440	3 202	19,7%
Autres personnes sans activité professionnelle	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.



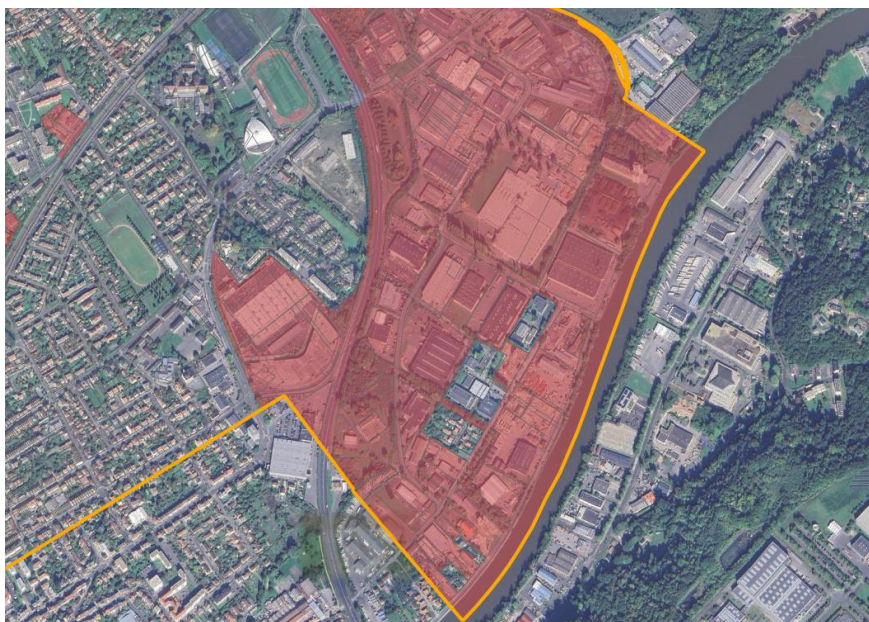
À Nogent-sur-Oise, les objectifs d'emplois affichés par le PLU de 2019 étaient de maintenir le ratio de d'emploi par actif. Cela nécessite d'encourager le développement économique avec la création de nouvelles zones d'activités. Pour cela, la commune dispose de deux espaces qui constituent des « friches 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

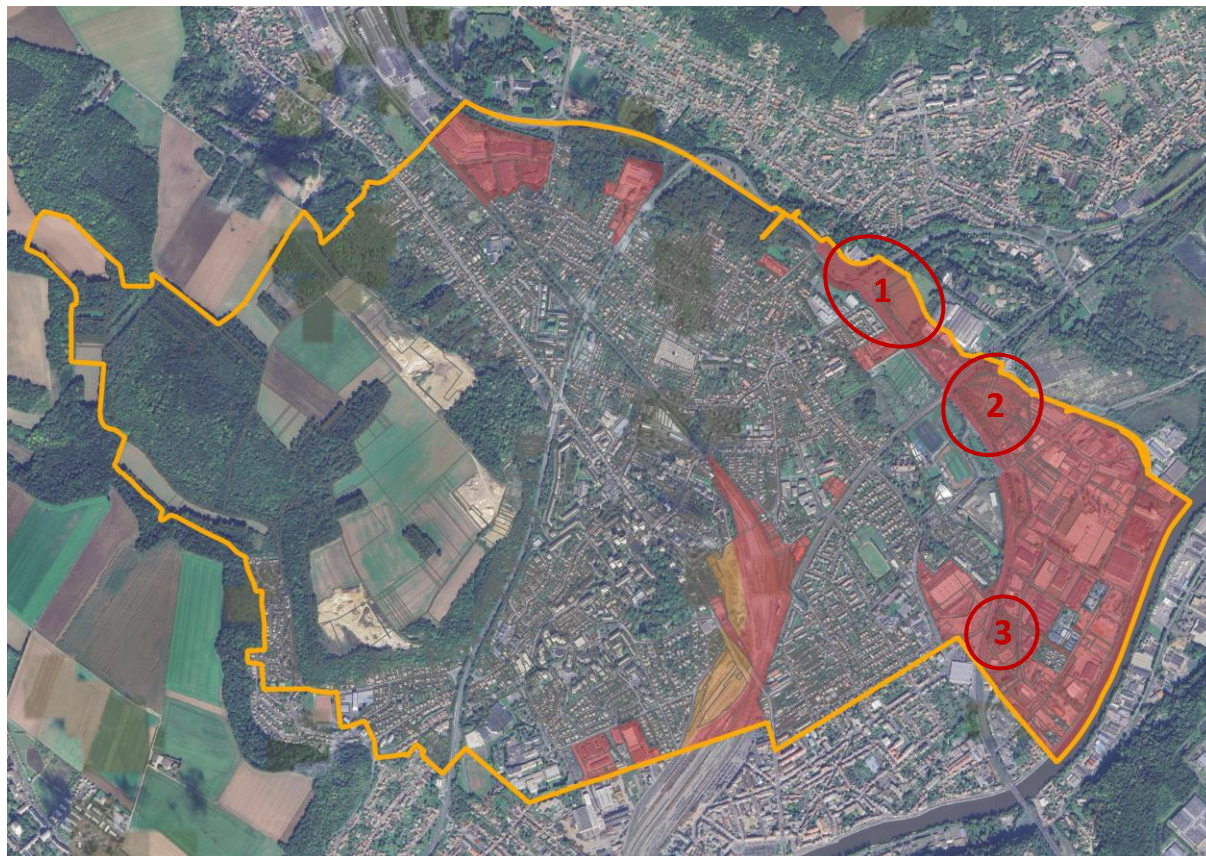
La mise en œuvre des orientations du PLU approuvé en 2019 a permis de soutenir l'implantation d'un CFA (pôle d'excellence en mécanique) au sein de la zone d'activité, de réaménager le pôle commercial sur l'îlot Curie qui compte une résidence pour personnes âgées, un centre de loisirs et un restaurant 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.

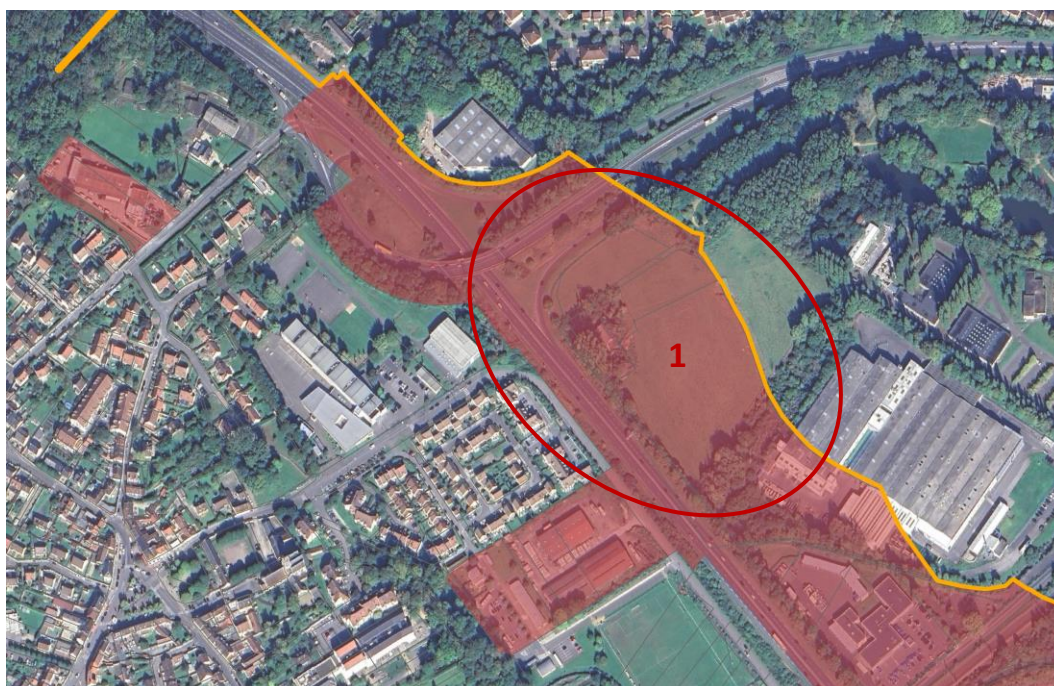
Zones UE au PLU approuvé et zone 2AU voués au développement économique



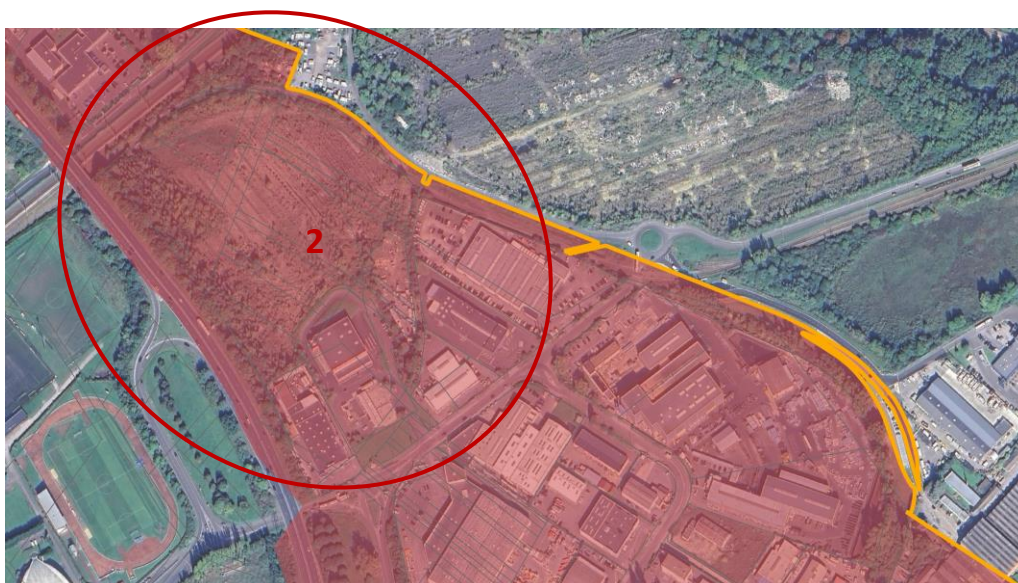
Les potentiels de densification au sein des zones UE actuelles sont situés au sein de la zone d'activité localisée à l'Est du territoire, comme l'illustre la carte visible ci-dessus.

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.

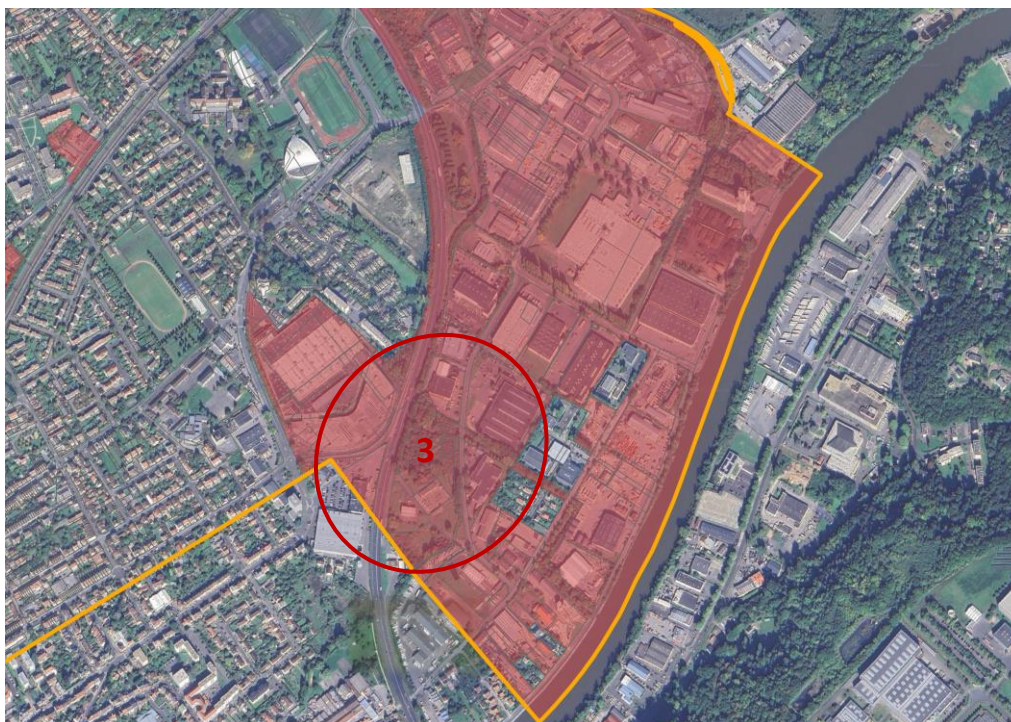
Le secteur n°1 est détenu par l'entreprise GRISET en vue d'une potentielle extension du site sans qu'il n'y ait pour l'heure aucun projet.



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

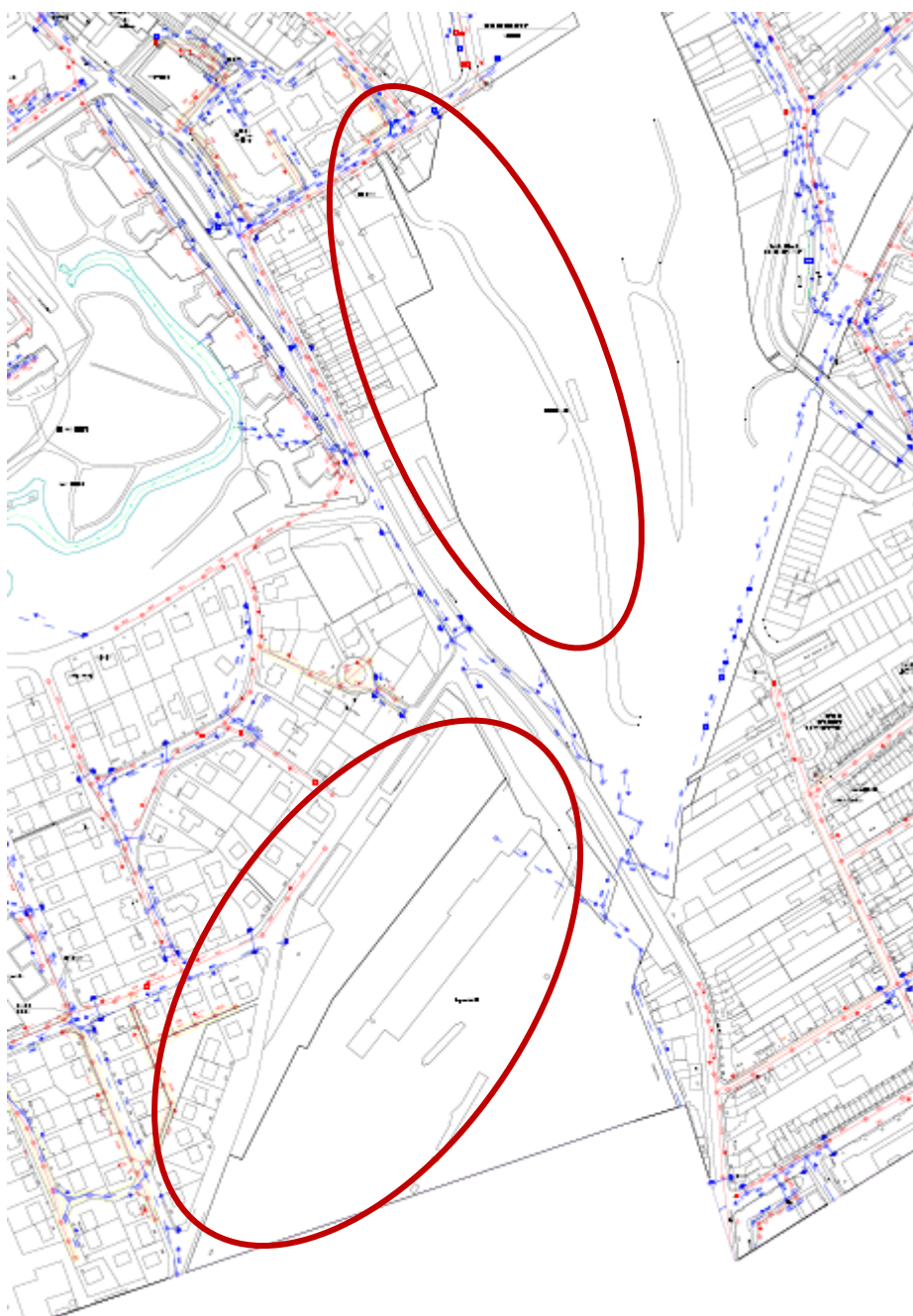
L'alimentation en eau potable est assurée par une station de pompage située sur la commune de Précý-sur-Oise. Après pompage dans la nappe, l'eau est traitée dans une station située à proximité des puits de forage.

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.

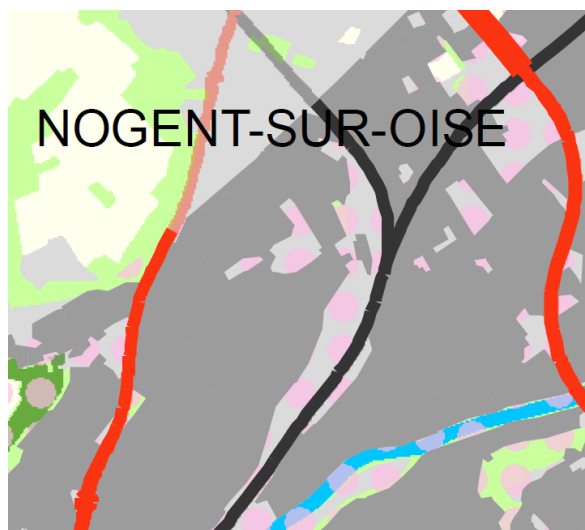
La Voirie

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.

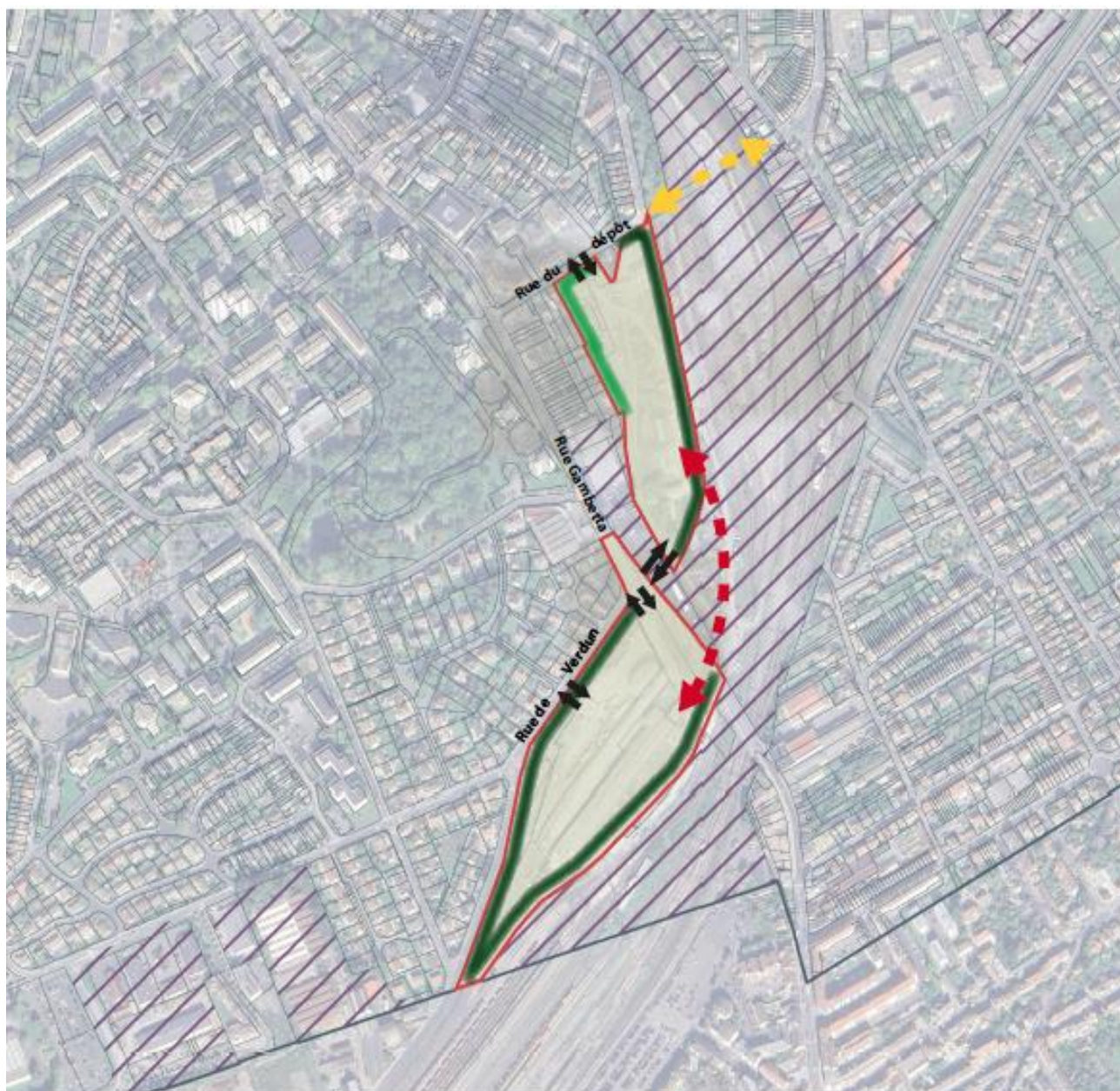
Extrait du SRADDET 2020 des Hauts-de-France : les parcelles en gris clair le long des infrastructures ferroviaires sont identifiées comme des zones artificialisées



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.

OAP SUR LES ZONES 1AUE AUX ABORDS DE LA RUE GAMBETTA

-  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

III. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU RÈGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. Nouvelle OAP sectorielle

Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent à des emprises ferroviaires le long de la rue de Verdun et de la rue du dépôt, de part et d'autre de la rue Gambetta.

Ce site, occupé en grande partie par le faisceau ferroviaire, par quelques entrepôts et par un bâtiment à vocation d'hébergement, est appelé à muter 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".

L'aménagement de la zone sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements, afin de permettre une certaine souplesse dans l'aménagement à court/moyen terme, dans l'attente de la réflexion à plus long terme sur le devenir du site, en concertation avec la SNCF.

L'aménagement futur de cet espace représente un enjeu fort pour la Ville. C'est pourquoi des orientations d'aménagement spécifiques sont désormais définies dans le PLU pour garantir la qualité urbaine et paysagère des lieux. Elles sont présentées sur le schéma de la page précédente et sont également synthétisées et justifiées ci-après.

La qualité architecturale et urbaine

Les nouvelles constructions réalisées sur le site devront bénéficier d'un traitement architectural de qualité de manière notamment à valoriser les fronts de rue et les abords des voies ferrées, et valoriser ainsi l'image de la Ville depuis ces axes structurants.

Qualité paysagère et environnementale

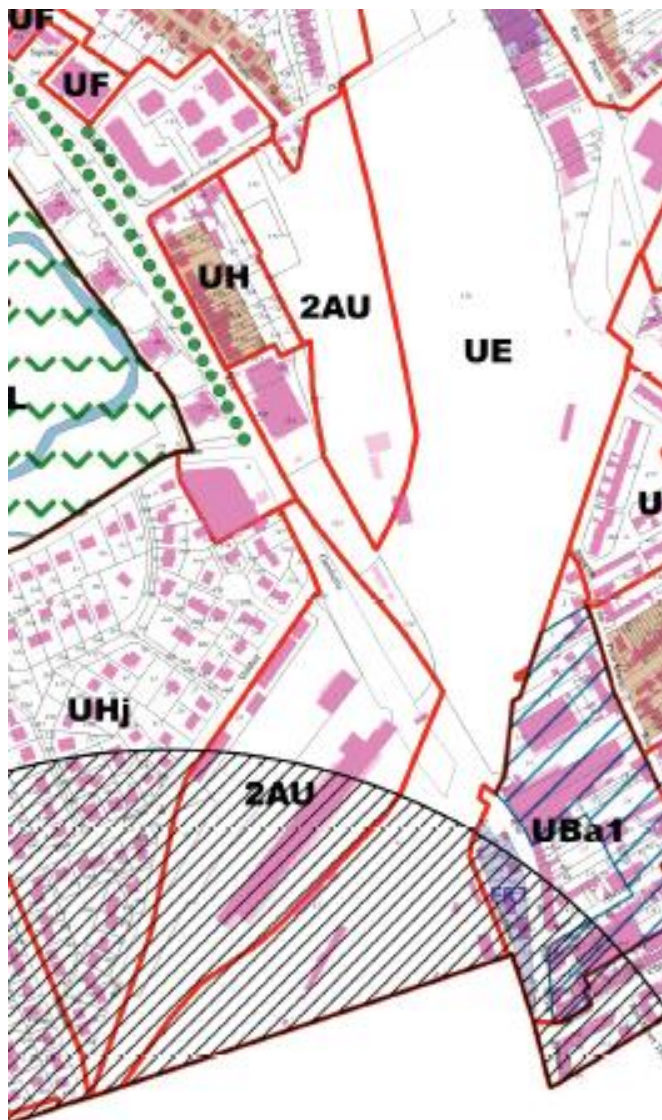
Chaque secteur fait l'objet d'orientations visant à assurer la préservation du paysage communal, en insérant au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement (vis-à-vis d'axes de circulation, de bâti voisin,...) et afin de permettre la préservation voire le développement de la trame verte communale et de la biodiversité. La gestion alternative des eaux pluviales est également encouragée.

Pour garantir une bonne accessibilité avec des déplacements simples, les orientations définies visent une desserte optimale et en toute sécurité pour tous les usages, notamment piétons et cyclistes, ainsi que des modalités de stationnement adaptées aux usages des habitants et des autres usagers.

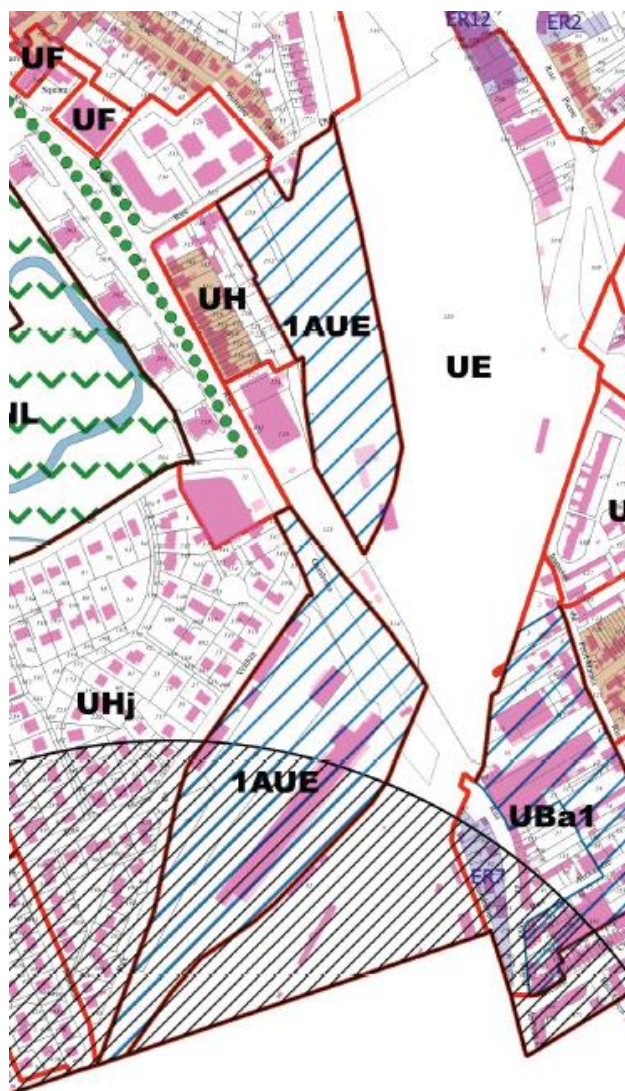
2. Modification des documents graphiques : création d'une zone 1AUE

Les zones 2AU ont été reclassées en zone **1AUE** à la suite de leur ouverture à l'urbanisation. Elles sont aussi désormais identifiées comme secteur soumis à OAP.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après



B. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

1. CREATION D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE POUR LA NOUVELLE ZONE 1AUE

Cette zone était classée en 2 AU (non ouverte à l'urbanisation) dans le PLU approuvé. La présente modification du PLU vise à l'ouvrir à l'urbanisation. Elle est donc désormais classée 1AUE, et elle est destinée à recevoir principalement des activités économiques.

Elle correspond à un secteur soumis à OAP identifié sur les documents graphiques du règlement.

L'aménagement de cette zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au sein du PLU. Les constructions et aménagement pourront y être mis en œuvre au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (cf justification dans le chapitre lié à l'OAP).

Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Le paragraphe 1 du règlement vise à autoriser, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP, l'ensemble des destinations définies par le code de l'urbanisme, à l'exception des exploitations agricoles et forestières, des carrières, des cinémas et des centres de congrès, destinations peu adaptées à la configuration du site, à sa localisation et à sa nature actuelle. Ainsi, tous types d'activités et d'équipements sont autorisés afin de permettre à un large spectre de destinations de s'y développer et ainsi de favoriser la reconversion et la requalification de cette friche ferroviaire.

Le logement et l'hébergement ne sont autorisés que sous condition : le logement n'est destiné qu'au gardiennage et doit être intégré aux bâtiments d'activités. Un bâtiment à vocation d'hébergement existe depuis de nombreuses années sur le site (anciens logements de cheminots), il pourra faire l'objet d'aménagements mais sans extension ni surélévation.

De plus, les mêmes restrictions sont prévues qu'en zone UE concernant les ICPE, afin qu'elles demeurent compatibles avec le milieu environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et desserte en réseaux

S'agissant de secteurs englobés dans une emprise ferroviaire plus vaste, dont une large partie est classée en zone UE, il est important de prévoir un règlement qui s'harmonise avec celui applicable dans les zones adjacentes. C'est pourquoi les règles d'implantation, les hauteurs maximales et les règles liées au stationnement et à la desserte en VRD sont identiques à celles de la zone UE à vocation d'activités.

Les règles d'aspect extérieur sont également identiques, cependant, pour des raisons liées à la sécurité aux abords de voies ferrées, la hauteur des clôtures est cependant portée à 2 m (contre 1,80 en zone UE).

L'emprise au sol est légèrement moindre en zone 1AUE qu'en zone UE (60 % contre 75 % en zone UE) afin de privilégier le maintien d'espaces végétalisés (20 % minimum de la parcelle sont imposés) : sur un projet de renouvellement urbain comme celui-ci il est important de prévoir l'infiltration des eaux pluviales et de favoriser la biodiversité urbaine. La plantation d'arbres permettra aussi de lutter contre les effets d'ilots de chaleur.

2. Autres modifications apportées au règlement

- Modification concernant les clôtures en zone UH :

UH-II-2-10 Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la façade du bâtiment existant, la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs en pierre existants sont à conserver. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures. L'emploi de fibrociment, fausses haies, cannisses et brises vues est également interdit en bordure des voies et du domaine public.

Dans le secteur UHj, les clôtures sur rue peuvent/doivent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'une grille, d'un grillage, en simple torsion, ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre. Cette grille, ce grillage ou ce barreaudage doivent être doublés d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé.

Dans le reste de la zone UB, les clôtures sur rue doivent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'un dispositif rigide (à claire-voie ou non) d'une grille, d'un grillage, en simple torsion, ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de préférence souple, de 2 mètres de haut maximum doublé 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.

Afin de favoriser la qualité urbaine, il a été précisé que l'emploi de fibrociment, fausses haies, cannisses et brises vues est également interdit en bordure des voies et du domaine public. En contrepartie, un assouplissement des règles d'aspect a été effectué, pour correspondre davantage aux clôtures qui sont demandées par les pétitionnaires, à savoir des dispositifs rigides (à claire-voie ou non) surmontant les murets.



Exemples de dispositifs utilisés en clôture

- **Modification de l'article UH-II-2-11 - Dispositions particulières applicables au patrimoine bâti à protéger faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique**

Une coquille a été corrigée au §3 : traitée).

En outre, le paragraphe concernant les énergies renouvelables a été modifié pour l'assouplir. En effet, dans le PLU en vigueur, « Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables **sont interdits** ».

Afin de permettre l'utilisation de ces dispositifs (conformément aux Lois Grenelle), tout en respectant la qualité architecturale du bâti remarquable concerné par une protection au titre de l'article L.151-19 du CU, les dispositions suivantes ont été ajoutées :

« Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques feront l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade et seront implantés dans le plan de la toiture.

Afin de privilégier la respirabilité du bâti ancien et d'éviter les problèmes d'humidité, il est fortement recommandé de ne pas procéder à une isolation par l'extérieur des constructions en briques et pierres apparentes.

A l'alignement, sous réserve du respect des dispositions du règlement communal de voirie, ces dispositifs sont limités à une épaisseur de 15 cm, et pourront être interdits pour des raisons de sécurité (largeur de trottoir, accès des secours,...). De plus, en cas de présence de modénatures en façade sur rue, celles-ci devront être reproduites dans la mesure du possible après isolation extérieure.

Les éoliennes doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. »

- **Rectification de coquilles et erreurs matérielles**

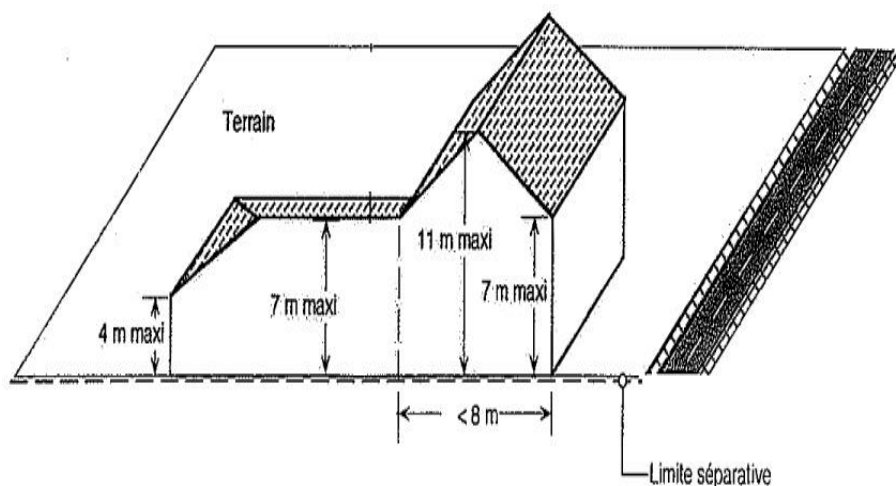
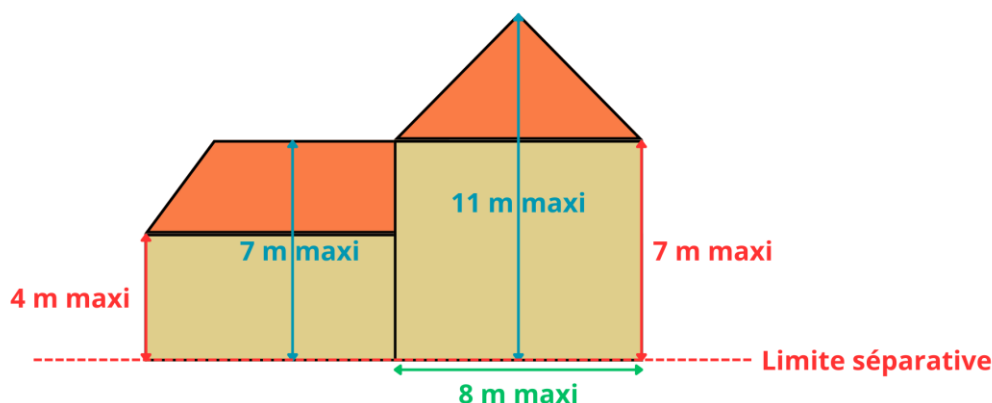
- ✓ Modification concernant le schéma de hauteur en zone UH :

En raison d'une erreur d'échelle et d'une mauvaise lisibilité, le schéma illustrant la section « UH-II-1-5 Hauteur des constructions » est modifié. Aucune valeur n'a été changée. Voici, ci-dessous la section du règlement modifié.

« UH-II-1-5 Hauteur des constructions »

2 - 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'égout 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'égout et 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ancien Schéma :**Nouveau Schéma :**

- ✓ **Modification concernant les exemptions à l'article UHII-1-1 Implantation par rapport aux voies**

[...]

« 4 - En outre, les constructions devront être implantées dans leur totalité à une distance maximale de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

5- Exceptions pour les constructions existantes

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-1, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements des accès tels que perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

Les règles du sous-paragraphe II-1-**1**-4 ne sont pas applicables :

- aux constructions situées à l'intérieur des périmètres soumis à OAP,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU dont l'implantation ne respecte pas

les règles de la zone, sous réserve que le retrait existant avant aménagement ne soit pas **diminué augmenté** et qu'aucun logement ne soit créé.

- aux installations sportives (piscines, tennis,...)
- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², sans création de logement. »

Cette modification vise à rectifier une erreur matérielle : s'agissant de la bande d'implantation de 30 m, le retrait ne doit pas être augmenté par rapport à cette bande de 30 m et non diminué. En outre, il manquait un « 1 » dans l'intitulé de l'article concernant l'exemption.

- ✓ **Modification concernant l'article UH-II-1-2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

« 6 - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-2, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, **et/ou** sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages. »

Cette modification vise à clarifier l'application de la règle.

C. MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES

Deux annexes sont ajoutées au PLU, conformément aux exigences du code de l'urbanisme :

- La délibération DEL2024_150 en date du 16 décembre 2024, instaurant le droit de préemption dans les zones naturelles
- La délibération DEL2024_148 en date du 16 décembre 2024, portant sur le bilan de la concertation et l'identification des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR).

En outre, suite à l'avis des PPA, des informations concernant les servitudes de gaz ont été ajou-

- tées aux annexes du PLU.

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

Les modifications apportées au PLU concernent le zonage, le règlement et la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone 2AU ouverte à l'urbanisation.

L'OAP encadrant l'aménagement de la zone 2AU va dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. Elle vise en effet une intégration urbaine et paysagère optimale du projet dans son environnement. La réalisation d'aménagements paysagers aux abords des voies et en franges urbaines permettra de favoriser la biodiversité urbaine et les continuités écologiques.

De plus, afin de favoriser la qualité environnementale et l'infiltration des eaux de pluie un coefficient végétal de 20 % est imposé au sein de la zone 1AUE.

Les dispositions réglementaires favorisent également la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la zone à urbaniser.

La modification concernant les clôtures en zone UH vise à assouplir le règlement en cohérence avec les nouveaux dispositifs présents sur le marché, mais en garantissant toujours la qualité urbaine et architecturale, par l'interdiction des brises vues qui ne seraient pas esthétiques et durables.

La modification concernant les énergies renouvelables vise à assouplir le règlement pour favoriser l'installation de ces dispositifs, ce qui va dans le sens d'une moindre consommation d'énergie fossiles, cela aura donc une incidence positive pour l'environnement.

Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement, en particulier en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUE, sont traitées de manière plus approfondies dans la pièce 1-2 « évaluation environnementale ».