

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 9 octobre 2025

Le Conseil Municipal de la Commune de Nogent-sur-Oise légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Jean-François DARDENNE, Maire.

#### Présents :

Jean-François DARDENNE, Valérie LEFEVRE, Claude ROBERT, Patricia RICHARD, Michel DUPLESSI, Ginette DECOURTRAY, Olivier CARRE, Sonia VIARD, Nicolas PROMSY, Imen BOUHARB, Nazaire TSIMBA PEPE, Jean-Michel ZAKHARTCHOUK, Annie DUPRESSOIR, Yves DUCHATEAU, Marie-Claude DECATOIRE, Léa Fatma KAYA, Malika AIT M'BARK, Maria LAGACHE FORTES, Habib KCHOK, Marie MARTIN, Didier CARON, Badia ZRARI, Loïc PEN, Pascal LAMBERT, Patrice ABRAN, Lauriane LERICHE, Martine CAGNARD, Gillian ROUX, Alain PETIT, Marie-josé FUENTES

#### Pouvoirs :

Mokhtar ALLOUACHE à Annie DUPRESSOIR, André MAHIEU à Nicolas PROMSY, Nuriye TOPAL à Sonia VIARD, Nasser NINI à Jean-François DARDENNE

#### Absents :

Marie-josé FURTADO

**Secrétaire de Séance :** Monsieur Michel DUPLESSI

### PATRIMOINE ET ADMINISTRATION DEL2025\_112 - Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération en date du 10 octobre 2019, le Conseil Municipal de Nogent-sur-Oise a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

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

Une 2ème modification a ensuite été approuvée par le Conseil Municipal en date du 15 décembre 2021, notamment pour assouplir quelques règles (stationnement, clôtures, hauteurs...) et favoriser le renouvellement urbain (îlot du Pont Royal...), puis une 3ème modification le 23 décembre 2023. Celle-ci portait sur la réintroduction d'une bande de constructibilité en zone UH, la suppression de la règle de recul de 15 m par rapport à la ZNIEFF en zone UH, la suppression de l'OAP n°1 (rue Anatole France), quelques apports dans la rédaction des OAP n°2 (site LORGE) et 4 (Quartier Carnot), des modifications aux documents graphiques permettant la réalisation de projets, la correction des erreurs matérielles et enfin la mise à jour des annexes.

Enfin, le 8 juillet 2024 ont été approuvées une procédure de modification simplifiée afin de créer un emplacement réservé sur le bâtiment situé 3 avenue Saint-Exupéry, puis une modification permettant de reclasser la zone UE (à vocation économique) en zone UC (zone à vocation d'habitat), sur l'emprise actuelle des « déménageurs Bretons », reclassée en UC en espace anciennement dévolu à des équipements rue Jean Jaurès, et modifier quelques points réglementaires.

Le PLU, dans sa version actuellement en vigueur, comporte 2 zones dites « 2AU », correspondant à

une partie de l'emprise ferroviaire le long de la rue de Verdun et de la rue Gambetta. Ces sites sont occupés en grande partie par le faisceau ferroviaire et quelques entrepôts.

Les zones « AU » ou « à urbaniser » des PLU sont définies par l'article R 151-20 du code de l'urbanisme. Cet article distingue deux types de zones AU.

D'une part, les zones 1 AU sont celles comportant des voies ouvertes au public et des réseaux existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (...). Les constructions peuvent y être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

D'autre part, les zones 2 AU sont celles où les voies ouvertes au public et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, si les zones 2 AU ne font pas l'objet d'une procédure de modification du PLU dans un délai de 6 ans suivant leur création, seule une procédure de révision générale du PLU permettra leur constructibilité.

Or, les zones 2 AU de Nogent-sur-Oise sont inscrites dans le projet urbain de « Gare Cœur d'Agglo », porté par l'Agglomération Creil Sud Oise et sont actuellement affectées à un important faisceau ferroviaire, dont l'évolution doit pouvoir être accompagnée et encadrée par la Ville de Nogent-sur-Oise.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « Loi ALUR »), puis la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et Résilience ») ont renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que les plans locaux d'urbanisme doivent faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, d'une procédure de modification avec délibération motivée.

Ces dispositions ont été codifiées à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que : *« 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. ».*

Dans ce cadre, une modification n°5 s'est imposée à la commune, sa prescription a été actée par délibération en date du 19 mai dernier. Cette modification est accompagnée d'un dossier justifiant l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU, pourtant déjà bâties, au regard des besoins communaux et intercommunaux. C'est pour cette raison que le rapport de présentation du dossier de la modification développe des justifications en matière de nécessité de développement, notamment économique.

La modification n°5 permet également d'annexer les dernières mises à jour effectuées ces derniers mois : dernières évolutions telles que le Droit de Préemption dans les Zones Naturelles (DPU-N), la délibération relative aux ZAENR, quelques modifications réglementaires concernant l'aspect des clôtures, et quelques mises à jour réglementaires.

Le 26 mai 2025, le dossier de modification du PLU a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité

Environnementale des Hauts-de-France (MRAE), qui, par un avis en date du 19 août 2025 n'émet pas d'observation sur l'évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées ont également été consultées en date du 13 juin 2025, le compte-rendu des observations figure en annexe de la présente délibération.

Par arrêté ARR2024\_033 de Monsieur le Maire, en date du 15 juillet 2025, une enquête publique a été ouverte du 1er septembre au 1er octobre 2025 inclus, concernant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Aucune remarque n'a été formulée sur l'objet des modifications proposées dans les documents du PLU.

Le commissaire enquêteur a établi un rapport, en date du 01 octobre 2025 portant sur les résultats de l'enquête publique relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme. Ses conclusions sont favorables, sans réserves.

Considérant que les évolutions envisagées entrent dans le cadre d'une modification du PLU avec enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;

Considérant le dossier annexé à la présente délibération, démontrant que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est utile au regard :

- De la nécessité de requalifier à vocation économique les friches ferroviaires classées en zone 2AU au PLU approuvé.
- De la nécessité de conforter le dynamisme économique afin notamment d'augmenter le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal.

Il est donc demandé au Conseil Municipal :

- D'approuver la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention en sera insérée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département, ci-après désigné : Oise Hebdo.

Le P.L.U. approuvé et modifié est tenu à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en Préfecture.

La présente délibération sera transmise au Préfet de Région.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet de l'Oise et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le rapport est adopté à l'unanimité.

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le



ID : 060-216004580-20251009-DEL2025\_112-DE

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,

Le Maire,