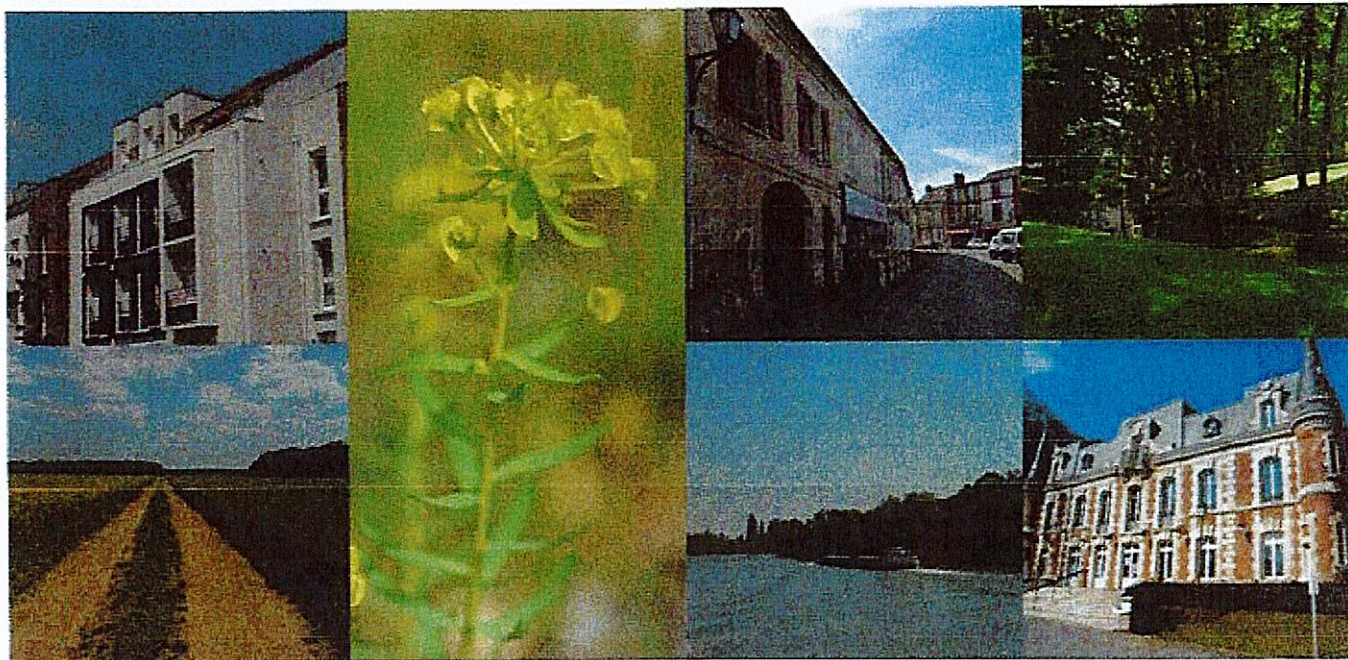


DÉPARTEMENT DE L'OISE



Modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Nogent sur Oise (60)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 1 er septembre au mercredi 1 er octobres 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Patrice LAINE
15 bis route de Compiègne
60300 CHAMANT

le 1/10/2025

OBJET DE L'ENQUÊTE	page 3
DÉMARCHES ADMINISTRATIVES	3
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
PRÉSENTATION DU PROJET	6
INCIDENCES DU PROJET	11
JUSTIFICATIONS DES CHOIX	13
CONSULTATIONS DES PPA	16
CONCLUSIONS	17
AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	18
P. JOINTES	19

1 OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique, concerne une procédure de Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NOGENT SUR OISE située dans le département de l'Oise. Le PLU couvre l'ensemble du territoire communal.

II DEMARCHES ADMINISTRATIVES

II 1 Délibérations du conseil municipal-Genèse du projet

- Par délibération séance du 19 mai 2025 du conseil municipal il a été prescrit la Modification n°5 du PLU et a défini les modalités de la concertation à mettre en œuvre et un arrêté pris prescrivant l'ouverture d'une enquête publique qui se déroulera en Mairie du lundi 1^{er} septembre au mercredi 1^{er} octobre 2025.
- La Modification du PLU a été adressé aux Services de l'Etat, aux PPA (Personnes Publiques Associées) ainsi qu'aux communes limitrophes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ayant demandé à être consultés. La phase de consultation étant d'une durée de trois mois.
Le dossier de Modification du PLU a été transmis à la MRAE qui n'émet pas d'observation quant à l'évaluation environnementale.
- Le PLU dans sa version actuelle 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. Ces secteurs sont actuellement inconstructibles, hormis pour des projets ponctuels pour le compte de la SNCF.
- Le but est de requalifier à vocation économique les friches ferroviaires classées en zone 2AU au PLU, mais aussi la nécessité de conforter le dynamisme économique afin notamment d'augmenter les nombres d'emplois sur la commune.
- Cette procédure de modification permettra également d'apporter quelques modifications au règlement et aux annexes : ajout des dernières évolutions telles que le Droit de Prémption dans les zones naturelles, la délibération relatives aux ZAENR, quelques modifications réglementaires concernant l'aspect des clôtures et quelques mises à jour réglementaires concernant l'emprise au sol.

II 2 -désignation du Commissaire Enquêteur

Par ordonnance du 27 juin 2025 N° E2500075/80 le Tribunal Administratif d'Amiens décide de désigner en qualité de commissaire enquêteur titulaire Monsieur Patrice LAINE, Capitaine de Police en retraite, demeurant 15 bis route de Compiègne a CHAMANT 60300 et M. Alain Giaroli en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

III DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

III- 1 -Réalisation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique concernant le projet de modification du PLU de la commune a été établi par le bureau d'études INGESPACES à Champs sur Marne.

III- 2-Documents mis à la disposition du public.

1-Notice de présentation de la modification.

2-Reglement modifié.

3-Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

4-Documents graphiques modifiés

-Piece 4 a- Plan de zonage d'ensemble au 1/5000 -ème -

Piece 4 b- Plan de zonage partie Ouest au 1/2500 -ème

Pièce 4c- Plan de zonage partie Est au 1/2500 -ème.

5-Annexes : servitudes de gaz et périmètre d'application de la TA majorée.

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant en ce qui concerne l'aspect technique que l'aspect législatif.

IV -PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

IV 1 -Réunion préalable à l'enquête publique

J'ai rencontré à plusieurs reprises Mme Ducarroz en charge de l'urbanisme qui m'a apporté des précisions sur le dossier.

Nous avons examiné le dossier d'enquête publique, les remarques des PPA et de la MRAE ainsi que les procédures préalables à l'enquête publique

IV- 2- Visite du site

J'ai visité les lieux afin de me permettre de mieux appréhender la configuration de cette commune et de me faire une idée précise du projet de modification de PLU .

3-Avis d'Affichage

J'ai constaté que l'avis de la présente enquête publique, avait bien été affiché sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet, dans la commune.

Nous avons également examiné les dispositions prises par la commune, pour le bon déroulement de l'enquête publique, local de permanence de l'enquête publique et son équipement en l'occurrence la salle de réunion du Conseil Municipal.

V- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

V 1 Dates de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 1^{er} septembre au mercredi 1^{er} octobre 2025 à l'hôtel de ville de Nogent sur Oise.

V 2 Les permanences

Les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées aux dates ci-dessous :

- Lundi 1^{er} septembre de 10h00 à 12h00
- Samedi 27 septembre de 9h00 à 12h00
- Mercredi 1^{er} octobre de 14h00 à 17h00

Au cours de mes permanences :

➤ Je me suis tenu à la disposition du public

V 3 Publicité

Les insertions légales d'avis au public ont été faites respectivement dans L'Oise Hebdo et dans le Grand Parisien.
L'affichage également visible sur les panneaux numériques de la ville et le dossier est consultable sur le site internet de la commune.

V 4 Registre d'enquête publique

Lors de la première réunion j'ai paraphé le registre d'enquête publique déposé en Mairie.

Le dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête, ont bien été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le registre d'enquête publique a été clos par Monsieur Patrice LAINE, Commissaire Enquêteur.

V 5 Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées à l'hôtel de ville de Nogent sur Oise.

Modification du PLU-Fréquentation

Lors des trois permanences je n'ai rencontré qu'une seule personne à qui j'ai présenté le projet et qui l'a trouvé intéressant. Pas de remarque défavorable, pas de note dans le registre.

Le dossier d'enquête complet et bien présenté pouvait être consulté sur le site de la ville de Nogent Sur Oise-<https://www.nogentsuroise.fr>, ainsi qu'en mairie aux horaires d'ouverture.

Les éventuels contributeurs pouvaient également adresser un courrier postal au commissaire Enquêteur ou par mail à l'adresse suivante : urba@nogentsuroise.fr.

VI- PRESENTATION DU PROJET

Objet de la modification

- Par délibération séance du 19 mai 2025 du conseil municipal il a été prescrit la Modification n°5 du PLU et a défini les modalités de la concertation à mettre en œuvre et un arrêté pris prescrivant l'ouverture d'une enquête publique qui se déroulera en Mairie du lundi 1^{er} septembre au mercredi 1^{er} octobre 2025.
- La Modification du PLU a été adressé aux Services de l'Etat, aux PPA (Personnes Publiques Associées) ainsi qu'aux communes limitrophes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ayant demandé à être consultés. La phase de consultation étant d'une durée de trois mois.
- Le dossier de Modification du PLU a été transmis à la MRAE qui n'émet pas d'observation sur l'évaluation environnementale.
- Le PLU dans sa version actuelle 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. Ces secteurs sont actuellement inconstructibles, hormis pour des projets ponctuels pour le compte de la SNCF.

Le but est de requalifier à vocation économique les friches ferroviaires classées en zone 2AU au PLU, mais aussi la nécessité de conforter le dynamisme économique afin notamment d'augmenter les nombres d'emplois sur la commune.

Cette procédure aura aussi comme effet d'apporter quelques modifications au règlement et aux annexes : ajout des dernières évolutions telles que le droit de préemption dans les Zones naturelles, la délibération relative au ZAENR, quelques modifications réglementaires concernant l'aspect des clôtures et quelques mises à jour concernant l'emprise au sol.

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

Cette modification porte uniquement sur le règlement, les OAP, les documents graphiques et les annexes du PLU et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD. Elle a pour conséquence de modifier les possibilités de construire et doit donc entrer dans le cadre d'une modification avec enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

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

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

II. Présentation et justification des modifications et des projets d'urbanisation

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 résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles 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. »

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.

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

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.

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le

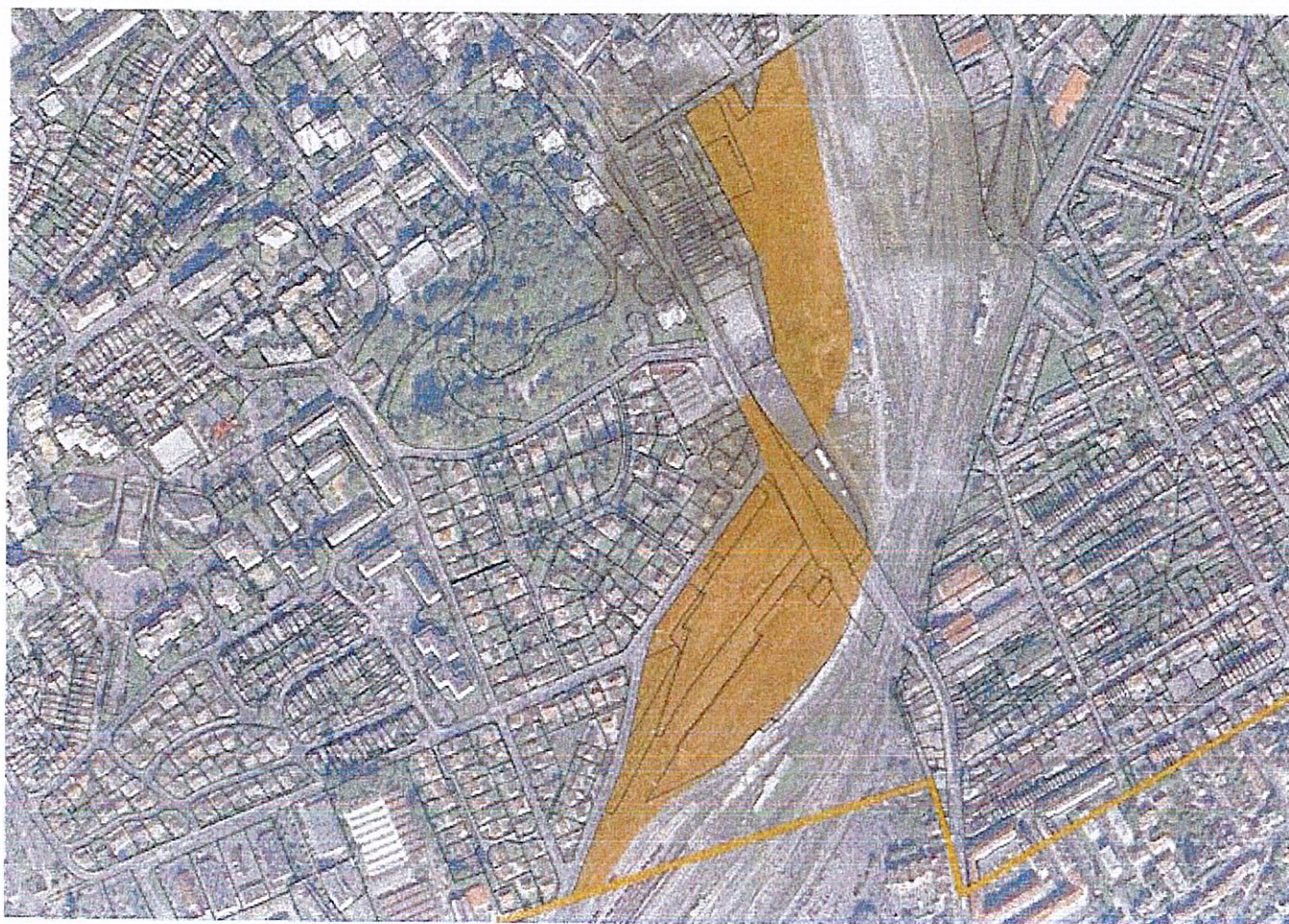


ID : 060-216004580-20251009-DEL2025_112_A-DE



FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE

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



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 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.

Un propriétaire foncier unique

Nous constatons sur la carte ci-contre que la totalité des zones 2AU appartient 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.

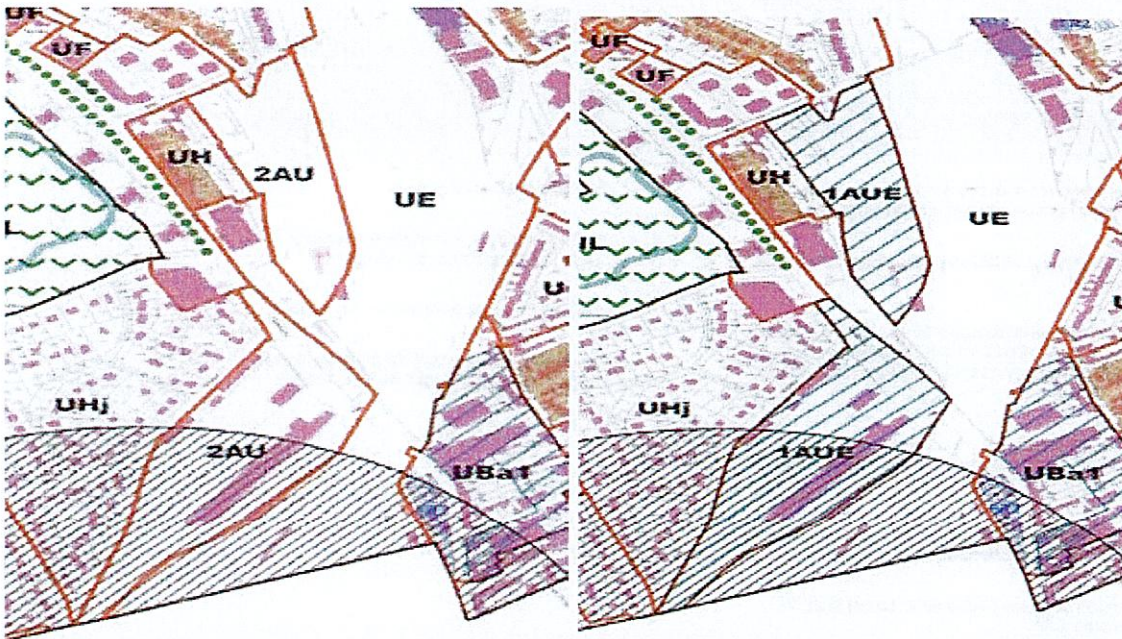
Le SRADDET 2020 des Hauts-de-France définit les zones 2AU comme des espaces déjà artificialisés. Il s'agit de deux friches ferroviaires qui accueillent actuellement des espaces de stockage.

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.

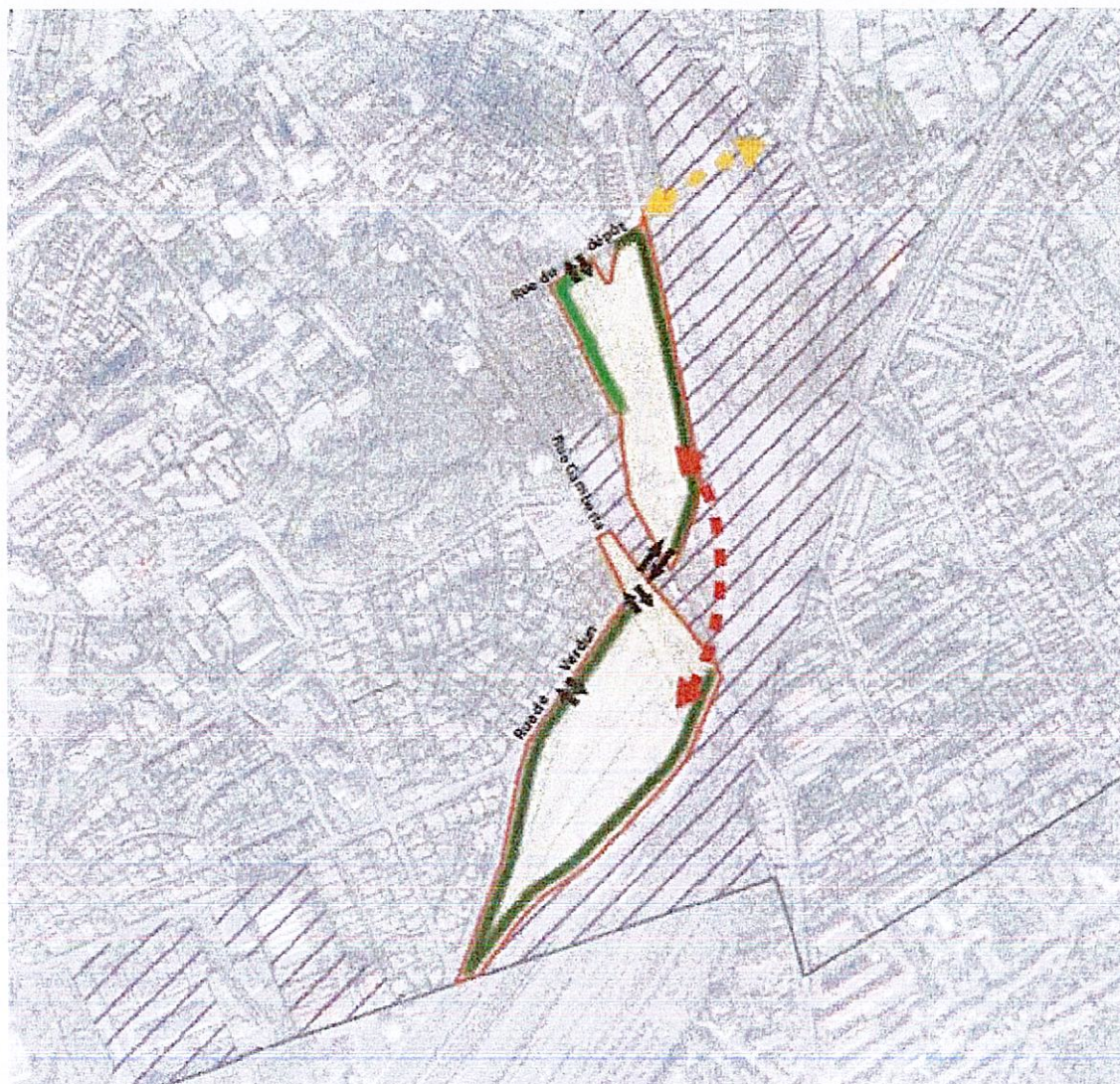
1. L'orientation d'aménagement et de programmation envisagée sur le site

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.

Schéma ci-dessous avant et après.



JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



 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 (carnière et double) 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

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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.

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.

1. 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.

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'îlots de chaleur.

2. Autres modifications apportées au règlement

- **Modification concernant les clôtures en zone UH :**

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.

- **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**

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.

»

MODIFICATIONS APPORTEES 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).

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 ».

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux articles L 123-6, 8 et 9 du Code de l'Urbanisme, le maire de la commune a consulté les personnes publiques ainsi que la MRAE.

Le Conseil Départemental de l'Oise ne fait aucune remarque quant au projet de modification du PLU.

La SNCF est particulièrement concernée par ce projet de modification du PLU.

Dans un courrier du 18 juillet 2025 la SNCF mentionne qu'elle n'est pas opposée au projet de modification n°5 du PLU mais qu'il doit s'entendre dans un processus de concertation étroite avec elle. Sans impact sur l'activité ferroviaire ni sur son entretien courant et sa maintenance, ni sur son possible développement dans le cadre de l'évolution du service public de transport.

La MRAE a été saisi le 26 mai 2025.

L'autorité environnementale n'émet pas d'observation sur l'évaluation environnementale.

La Chambre d'agriculture n'émet aucune remarque quant au projet.

La société Natran rappelle les servitudes liées au transport de gaz sur la commune de Nogent sur Oise et demande à ce qu'elles figurent dans les dossiers d'urbanisme de la ville.

Courrier de RTE (Réseau de transport d'électricité) du 10 septembre 2025 demande la prise en compte de certaines recommandations et prescriptions. Les demandes émises par RTE sont totalement hors sujet.

EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il y a eu une seule visite de M. BONINO Jean François lors de la dernière permanence à qui j'ai présenté le projet de modification du PLU et qu'il a trouvé intéressant. Aucune note dans le registre. Aucune remarque défavorable.

Personnellement je n'ai aucune remarque défavorable à formuler, cette modification ne peut qu'être valorisante pour le territoire de la commune.

CONCLUSIONS

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 résultante, 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.

La totalité du secteur concerné est déjà artificialisé.

Ces secteurs sont actuellement inconstructibles sauf pour des projets ponctuels de la SNCF.

La SNCF est l'unique propriétaire foncier de ce secteur.

Cette modification de PLU doit intervenir avant les 6 ans du PLU (10 octobre 2019) sinon elle entraînerait une révision complète.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Par délibération séance du 19 mai 2025 du conseil municipal il a été prescrit la Modification n°5 du PLU et a défini les modalités de la concertation à mettre en œuvre et un arrêté pris prescrivant l'ouverture d'une enquête publique qui se déroulera en Mairie du lundi 1^{er} septembre au mercredi 1^{er} octobre 2025.
- La Modification du PLU a été adressé aux Services de l'Etat, aux PPA (Personnes Publiques Associées) ainsi qu'aux communes limitrophes et aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale ayant demandé à être consultées. La phase de consultation étant d'une durée de trois mois.
- Le dossier de Modification du PLU a été transmis à la MRAE qui n'émet pas d'observation sur l'évaluation environnementale.
- Le PLU dans sa version actuelle 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. Ces secteurs sont actuellement inconstructibles, hormis pour des projets ponctuels pour le compte de la SNCF.

Le but est de requalifier à vocation économique les friches ferroviaires classées en zone 2AU au PLU en zone 1 AU mais aussi la nécessité de conforter le dynamisme économique afin notamment d'augmenter les nombres d'emplois sur la commune.

Cette procédure aura aussi comme effet d'apporter quelques modifications au règlement et aux annexes : ajout des dernières évolutions telles que le droit de préemption dans les Zones naturelles, la délibération relative au ZAENR, quelques modifications réglementaires concernant l'aspect des clôtures et quelques mises à jour concernant l'emprise au sol.

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

Cette modification porte uniquement sur le règlement, les OAP, les documents graphiques et les annexes du PLU et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD. Elle a pour conséquence de modifier les possibilités de construire et doit donc entrer dans le cadre d'une modification avec enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

La totalité du secteur concerné est déjà artificialisé.

Ces secteurs sont actuellement inconstructibles sauf pour des projets ponctuels de la SNCF.

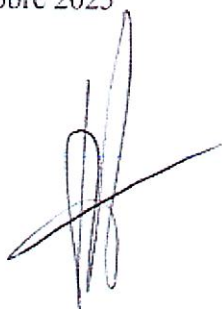
La SNCF est l'unique propriétaire foncier de ce secteur.

Cette modification de PLU doit intervenir avant les 6 ans du PLU (10 octobre 2019) sinon elle entraînerait une révision complète.

Je donne un AVIS FAVORABLE à ce projet de modification du PLU n°5 qui ne peut qu'être valorisant pour la commune.

Le Commissaire enquêteur

Chamant le 1er octobre 2025



Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le



ID : 060-216004580-20251009-DEL2025_112_A-DE

PÈCES JOINTES

-Un registre d'enquête.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le

S²LOW

ID : 060-216004580-20251009-DEL2025_112_A-DE

Objet de l'enquête :

Modification n° 5 du PLU de Nogent sur Oise

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 1025/233 en date du 15/04/2025 de

☒ M. le Maire de : Nogent/s

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête - Commissaire enquêteur :

M	qualité
Membres titulaires : M LAINÉ Patrick	qualité Titulaire
M	qualité
M	qualité
Membres suppléants : M GÉROLD Alain	qualité Suppléant
M	qualité
M	qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 1^{er} septembre 25 au 1^{er} octobre 2025

les lundi 1/09/2025 de 10 à 12h00 et de à

les mardi 2/09/2025 de 9 à 12h00 et de à

les mercredi 3/09/2025 de 14 à 17h00 et de à

Siège de l'enquête : Mairie Nogent sur Oise

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie de Nogent sur Oise

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de Nogent sur Oise

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les lundi 1/09/2025 de 10 à 12h00 et de à

les mardi 2/09/2025 de 9 à 12h00 et de à

les mercredi 3/09/2025 de 14 à 17h00 et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique ☐ a été ☒ ne pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

Jean Parn

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le lundi 1^{er} septembre 2025 à 10 heures 00

Observations de jour

Commission Enquêteur Patrice LAFITE - 10h00 à 12h00 -

12h00 - RNS.

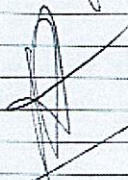
2

Jean Parn

Samedi 27 septembre de 9h00 à 12h00.

12h00 RNS.

2

Jean et
ServiceMardi 1^{er} octobre 2025 de 11h00 à 17h00 -15h10: Visite du n° Jean François Berrero ex à Ngar sur site
Population du projet - Traite le projet intéressant - 15h35-~~fin d'enquête le 1/10/2025 à 17h00~~~~~~

Le 11/10/2025 à 17 heures 00

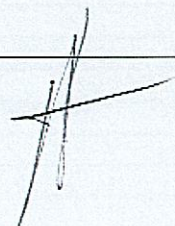
Le délai étant expiré,
je, soussigné(e) Peter LAINE déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 31 jours jours consécutifs,
du 11/09/2025 au 11/10/2025
de _____ heures à _____ heures et
de _____ heures à _____ heures

Les observations ont été consignées au registre
par 0 personnes (pages n° 2 à _____).

En outre, j'ai reçu Zero lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du _____ de M _____
- 2 lettre en date du _____ de M _____
- 3 lettre en date du _____ de M _____
- 4 lettre en date du _____ de M _____
- 5 lettre en date du _____ de M _____
- 6 lettre en date du _____ de M _____

signature



pl