



MODIFICATION N°4 du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Oise

Pièce n°1 – Notice de présentation de la modification

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

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

Modification n°2 du PLU approuvée le 15 décembre 2021

Modification n°3 du PLU approuvée le 18 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 8/07/2024.....

Jean-François DARDENNE
Maire de Nogent-sur-Oise

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION..... 4

**2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES
..... 5**

**3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET
DE SA MISE EN VALEUR 17**

1. OBJET DE LA MODIFICATION

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

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

Une 2^e 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 (ilot du Pont Royal, ancien bâtiment administratif).

Une 3^e modification a enfin été approuvée par le Conseil Municipal en date du 18 décembre 2023, afin de revoir quelques points règlementaires, d'apporter des modifications aux OAP et aux documents graphiques permettant la réalisation de projets communaux et pour mettre à jour les annexes.

Depuis, de nouvelles modifications sont apparues nécessaires. Les objectifs poursuivis par la Ville sont les suivants :

- reclasser une partie de la zone UE en zone UC (sur le site actuel des déménageurs Bretons)
- reclasser la partie arrière du terrain, occupée par des équipements, en UF.
- supprimer et créer des emplacements réservés, et reclasser en UC un espace anciennement dévolu à des équipements rue Jean Jaurès
- revoir quelques autres points règlementaires.

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 n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD, comme nous le démontrerons dans la présente notice.

En revanche, 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,
- le plan de zonage modifié
- les annexes modifiées.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

1) Evolution du site des « déménageurs bretons »

a) Classement en UC (dominante habitat) d'un espace anciennement classé en UE (activités économiques)

Il s'agit d'un espace situé au Nord du territoire, actuellement classé en zone UE, donc à vocation économique et qui accueillait une entreprise de déménagement.

Suite à la cessation de cette activité, la Ville souhaite favoriser la mutation de cet espace pour y développer un programme d'habitat. La construction de 120 à 130 logements environ y est envisagée.

Comme on le voit sur l'extrait de zonage en vigueur ci-dessous (source géoportail de l'urbanisme), une zone UC à vocation d'habitat jouxte le secteur au Nord-Ouest, tandis que les abords Ouest et Sud accueillent des équipements sportifs (zone UF). La vocation d'habitat est donc appropriée pour la reconversion de cette friche.



Le secteur a donc été reclassé en zone UC, qui présente une vocation dominante d'habitat.

Tableau comparatif des deux zones et de l'évolution des règles de constructibilité

	zone UE	zone UC	évolution
vocation dominante	activités	habitat collectif	
implantation	Alignement ou 5 m des voies	Alignement ou 3 m des voies	0 car alignement possible dans les 2 zones
Recul / RD 1016	10 m / RD 1016	10 m / RD 1016	0
Implantation / limites	lim sép ou retrait H/2	lim sép ou retrait de 5 m	0 car implantation possible en limite dans les 2 zones
CES	75%	néant	+ 25 %
hauteur	12 m au faîtage	15 m au faîtage	+ 25 %

Le fait de reclasser cet espace en zone UC a pour conséquence d'augmenter la constructibilité sur le site de plus de 20 %, comme le montre le tableau ci-dessus. La Ville a donc fait le choix de mener une modification avec enquête publique.

b) Rectification d'une erreur matérielle aux abords du site des déménageurs bretons : classement en UF (équipements) d'un espace anciennement classé en UE (activités économiques)

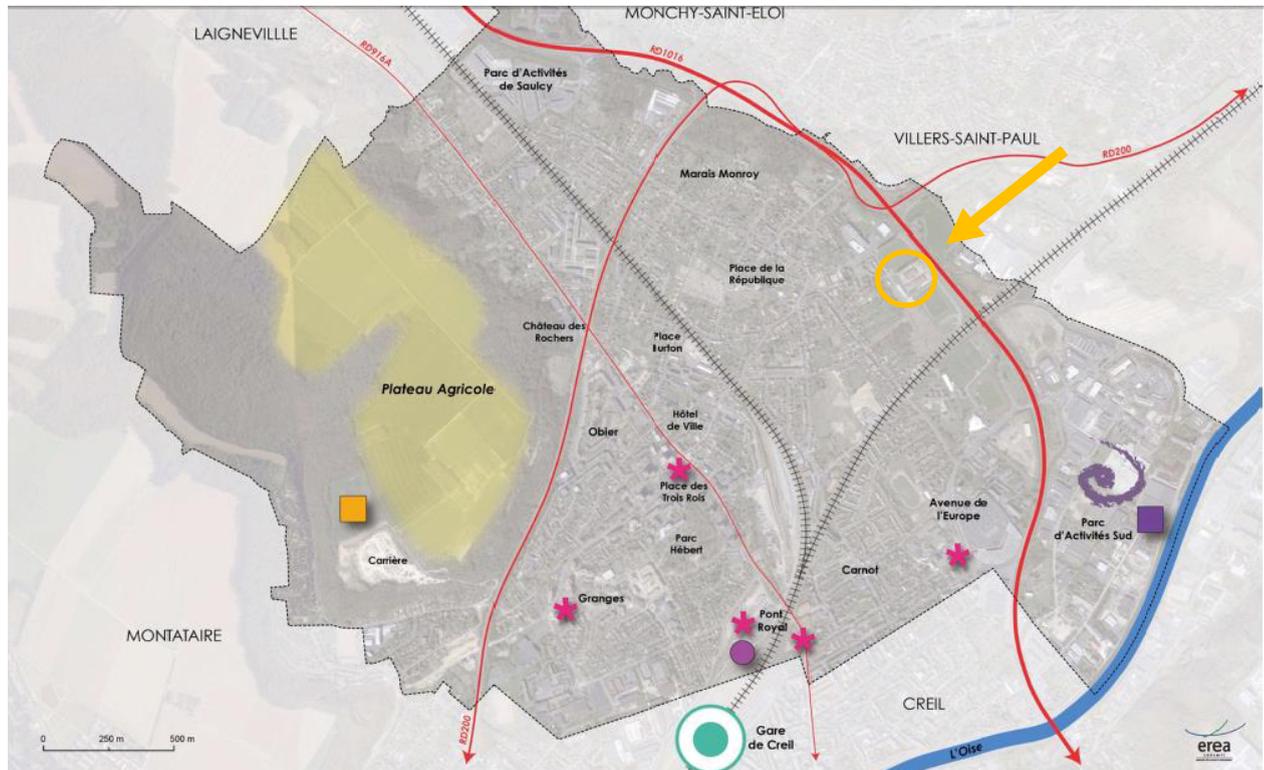


A l'arrière des anciens entrepôts de l'entreprise de déménagement se trouvent des équipements publics (gymnase, terrains de sport,...), qui ont par erreur été classés en zone d'activité économique (UE) au PLU en vigueur. La modification du PLU est donc l'occasion de rectifier cette erreur et de reclasser les espaces concernés en zone d'équipements UF.

Le secteur Nj qui jouxte cet espace n'est pas concerné par la modification.

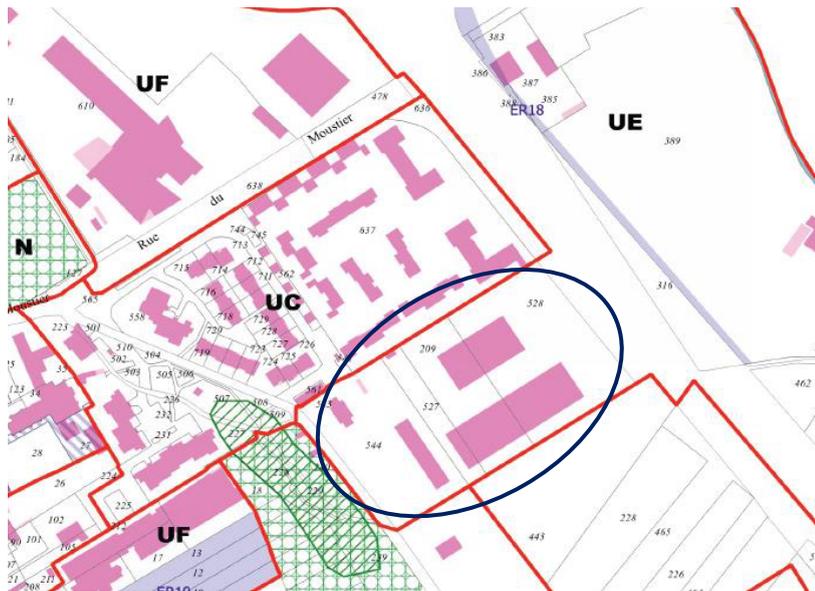
Justification du changement d'affectation du secteur des déménageurs bretons au regard du PADD du PLU approuvé en 2019

Le secteur n'est concerné par aucune orientation spécifique au regard des quatre axes du PADD. En particulier le secteur n'est pas identifié comme espace à enjeu sur la carte relative au développement économique (axe 4).

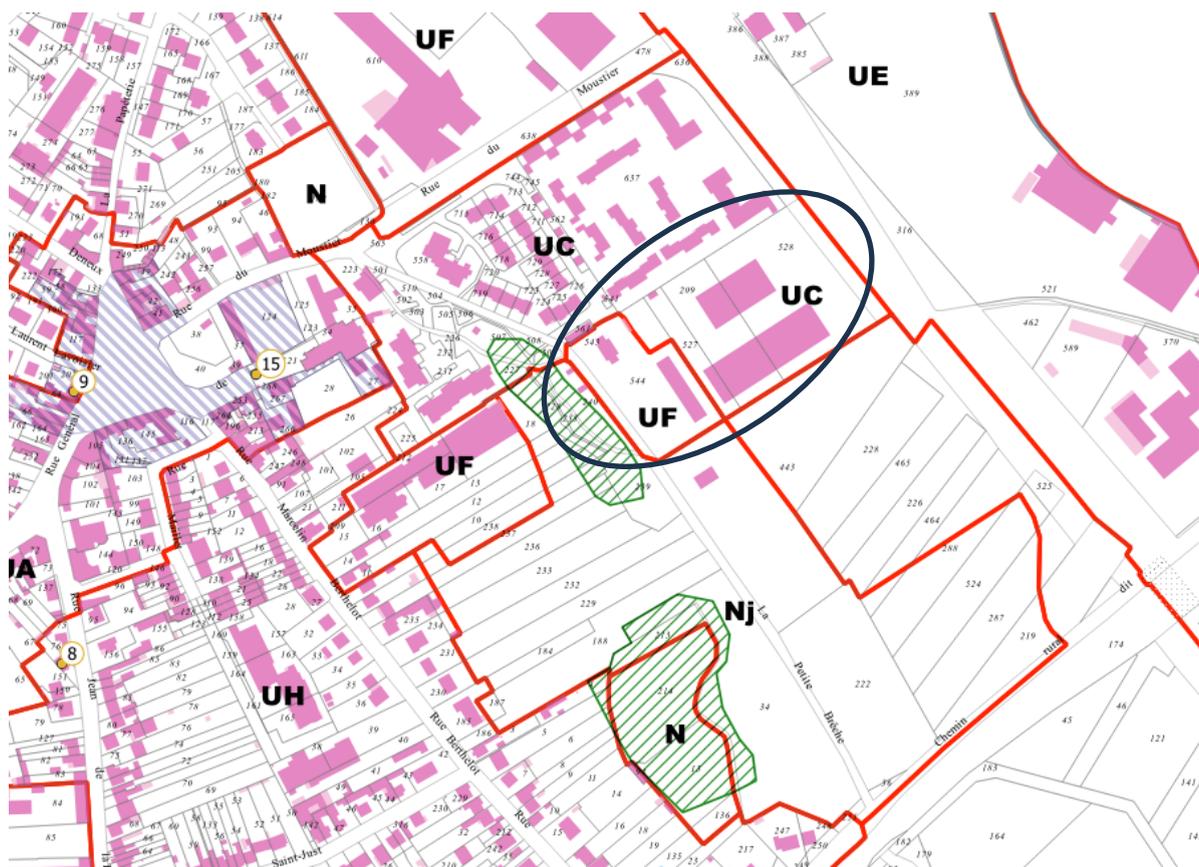


Le changement de zonage peut donc être effectué dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, puisqu'il ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



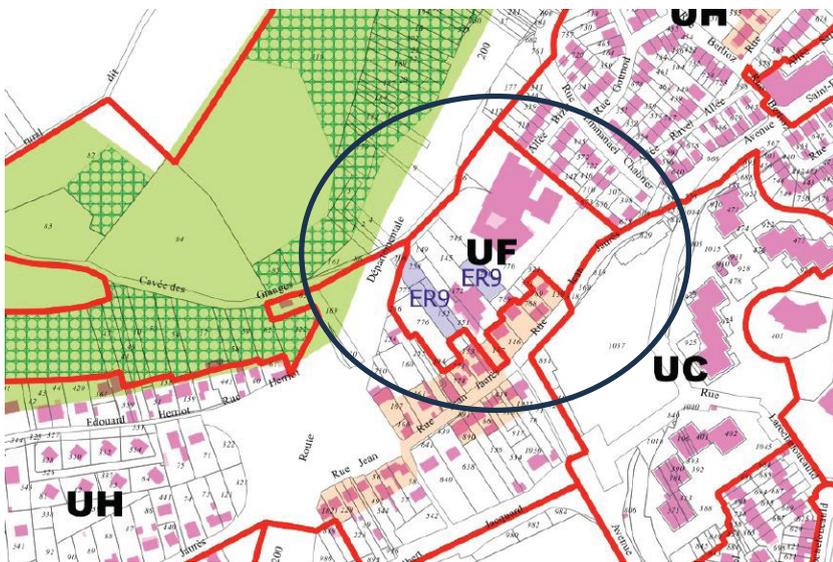
2) Emplacements réservés (ER) et mutation du secteur du centre de loisirs des Coteaux

a) Emplacement réservé n°9

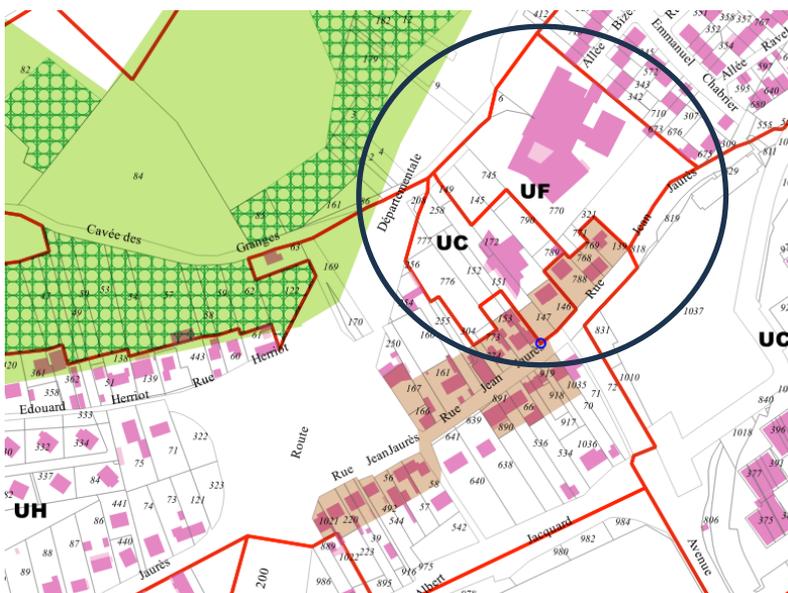
La Municipalité souhaite supprimer l'emplacement réservé n°9, initialement prévu pour la restructuration du centre de loisirs des coteaux, rue Jean Jaurès. En effet, un nouveau centre de loisirs et un nouveau restaurant scolaire ont été construits aux abords de ce secteur, donc la réhabilitation de cet ancien bâtiment devenu vétuste n'est plus à l'ordre du jour.

En parallèle de la suppression de l'ER 9, le secteur UF à vocation d'équipements de la rue Jean Jaurès est reclassé en zone UC, afin de permettre la mutation de cet espace vers une destination d'habitat. La parcelle BO 146, initialement en zone UH, est également intégrée à ce nouveau périmètre de zone UC, pour plus de cohérence dans l'aménagement futur de cet espace.

Extrait du plan de zonage avant modification

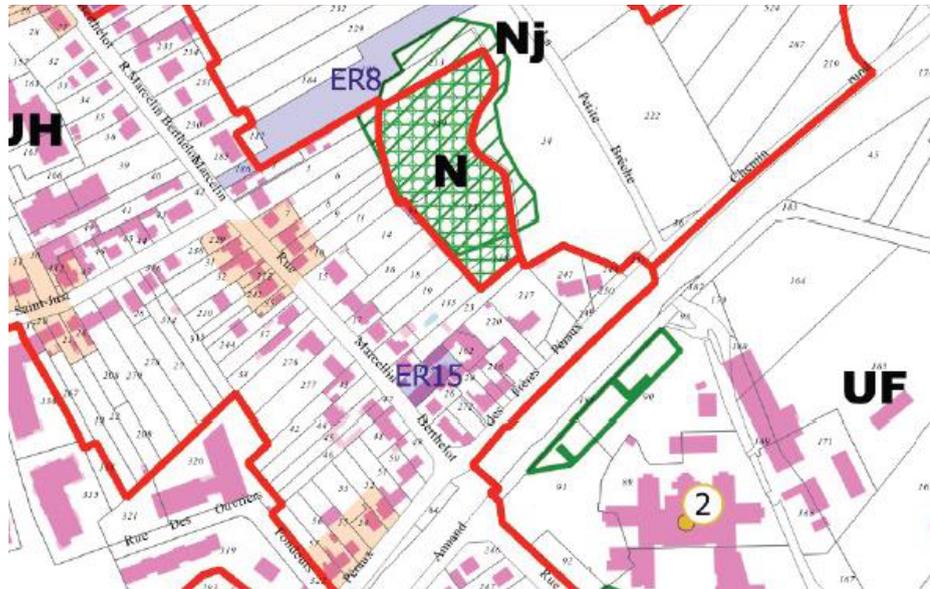


Extrait du plan de zonage après modification



b) Emplacement réservé n° 15

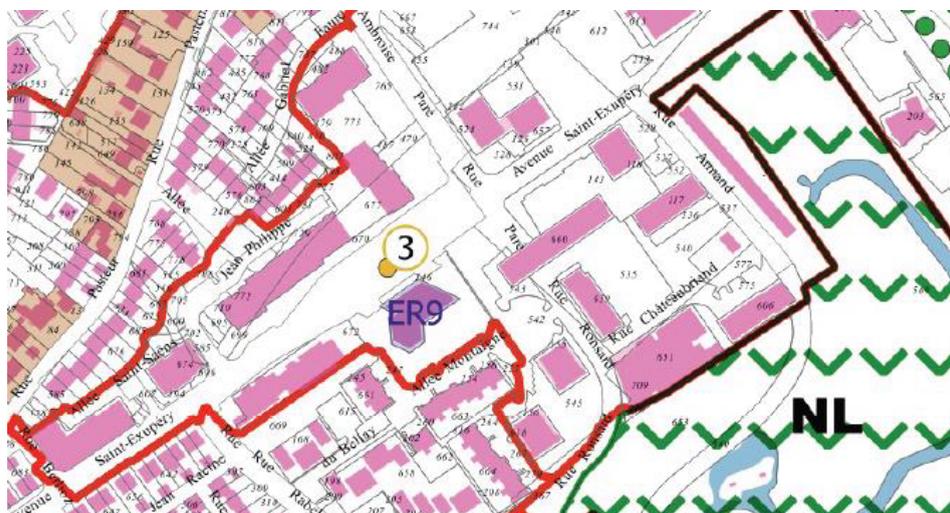
La Municipalité souhaite également supprimer l'emplacement réservé n° 15. Sa destination était « équipement collectif ». Initialement, un équipement de petite enfance y était envisagé (centre de loisirs), mais ce projet n'est plus à l'ordre du jour car les objectifs de la Ville sont atteints en la matière : d'autres équipements de ce type ont été construits ailleurs, notamment aux abords de l'ER 9 (voir ci-dessus).



c) Création d'un nouvel ER

La création d'un nouvel ER a été décidée sur la parcelle BL 146 (contenance : 840 m²), au 3 avenue St Exupéry au bénéfice de la commune. Cet emplacement réservé sera le nouvel ER 9.

Cette parcelle accueille actuellement une résidence pour personnes âgées, qui n'est pas forcément pérenne. La Municipalité souhaite que cette parcelle soit à terme plutôt destinée au développement d'activités tertiaires, elle souhaite donc créer un ER en vue de l'acquérir et d'y développer un projet d'activités.



Nouveau tableau des ER

Ce nouveau tableau a également été mis à jour en annexe du règlement du PLU.

Tableau des emplacements réservés				
ER N°	Affectation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m ²
1a	Élargissement de la rue de Bouleux	Commune	AL : 232p, 136p, 137p	79
1b	Élargissement de la rue de Bouleux	Commune	AO : 571, 578, 568, 569	698
2	Création d'un pont au-dessus de la voie SNCF et de stationnement public	Commune	AY : 86p, 89p, 92p, 201, 202	1 469
3	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue Désiré Véret	Commune	AI : 95	645
4	Aménagement du carrefour avenue de l'Europe / rue Carnot	Commune	AT : 145p, 146p, 102p	890
5	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue de la Paix	Commune	AI : 204p, 180p, 177, 221	722
6	Création d'un parc nature sur Marais Monroy	Commune	AK : 40, 41, 42p, 46, 50p, 51p, 395, 396, 397, 398, 658, 662 AO : 268, 65, 269, 125, 124, 253, 120, 119, 118, 68, 67, 69, 122, 123, 121, 128, 113, 114, 115, 116, 117, 111, 112, 254, 109, 110, 108, 261, 107, 106, 105, 263, 71, 496, 103, 104, 129, 130, 131, 255, 256, 404, 405, 272, 273, 99, 101, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 178, 185, 186, 133, 257, 131, 258, 137, 138, 139, 136, 140, 259, 141, 260, 142, 143, 301, 300, 146, 359, 299, 361, 362, 363, 328, 241, 327, 298, 365, 364, 305, 352, 366	86 232
7	Aménagement de l'entrée de ville au niveau de la rue du Pont Royal	Commune	AW : 92, 93, 94, 95, 96, 97, 101, 136, 137, 151, 134, 150, 89, 88, 87	2 800
8	Aménagement d'une liaison douce reliant le stade du Moustier à la rue Saint-Just	Commune	AP : 186, 188	3 677
9	Développement d'activités tertiaires	Commune	BL : 146	837
10	Restructuration du centre de loisirs Marcelin Berthelot	Commune	AN : 10p, 11, 12p, 13p, 14 AO : 238p	4 665
11	Réalisation d'une opération de maintien-développement de l'activité économique de l'avenue du 8 mai, et opération de redynamisation du centre urbain de la ville	Commune	BH : 67, 66, 123, 160, 161	4 427
12	Création d'un pont au-dessus de la voie SNCF	Commune	AY : 176, 187, 186, 177, 178, 192, 179, 199, 185, 180, 193 BD : 150, 134, 133, 131, 135, 151, 137, 152, 149, 132	4 282
13	Aménagement d'une voie reliant les rues Nelson Mandela et Désiré Véret	Commune	AK : 571, 523, 529	1 611
14	Opération de structuration urbaine du quartier Carnot	Commune	AV : 247, 240, 346, 315	1 390
15	[SUPPRIMÉ DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°4]			
16	Création d'un accès et d'un parking pour le futur cimetière	Commune	AD : 127, 128, 129, 130, 137	1 111
17	Création d'une voie reliant la RD 200 à la zone d'activités de Saulcy	Commune	AK : 654, 372p AO : 623p, 376, 270, 61p, 49p, 48p, 45p, 44p	8 737
18	Projet de mise à 2x2 voies de la RD 200 entre la RD 1016 et la RD 1017	Commune	AO : 164, 165, 169, 212p, 292, 279, 322, 329, 351, 354, 382p, 383, 385p, 387, 389p, 591, 593, 612p, 613p, 614p	8 479

p = partiel

3) Modifications règlementaires

a) Antennes relais en zone UH

La Ville souhaite permettre l'implantation d'une antenne relais en zone UH, sur le domaine public. **Les antennes relais constituent des équipements publics d'intérêt général**, selon la jurisprudence (Arrêt du 3 février 2012 - Cour administrative d'appel de Nantes - CAA Nantes du 3 février 2012, n° 10NT01244, « M. Y. c/ Commune de Pont-d'Ouilly »).

Les équipements sont autorisés en zone UH du PLU de Nogent sur Oise, et sont exemptés de la plupart des règles : articles II 1-1 (/voies), II 1-2 (limites séparatives), II 1-3 (implantation sur une même propriété) et II 1-4 (emprise au sol).

La règle de hauteur est la suivante : « 6 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5, *excepté pour les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 13m.* »

Il est décidé de supprimer cette exception spécifique qui n'est pas légale au regard de la Loi et de la jurisprudence. Les éléments qui suivent sont issues d'une fiche du service juridique de la DDT, s'appuyant sur diverses références législatives et règlementaires :

- **Loi constitutionnelle n°2005-205 du 1er mars 2005** relative à la Charte de l'environnement, définissant notamment le principe de précaution.
- **Loi n° 2015-136 du 9 février 2015** dite « loi Abeille » relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques.
- **Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002** pris en application du 12° de l'article L 32 du code des postes et télécommunications et relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.
- **Note d'information interministérielle du 9 mai 2017** relative à l'implantation ou la modification substantielle des installations radioélectriques.
- **Code de l'Urbanisme** : articles L 151-4, R 421-1, R 421-2 et R 421-9, R 421-14a) R 421-17a) et f)
- **Code des Postes et des Communications Électroniques** : articles L 32-1, L 34-9-1 et L 43, L 48 et R 20-58
- **Code Général des Collectivités Territoriales** : articles L 2212-1 et L 2212-2 **Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)**
- **Décret n° 2018-1123 du 10 décembre 2018** relatif à l'extension du régime de la déclaration préalable aux projets d'installation d'antennes-relais de radiotéléphonie mobile et à leurs locaux ou installations techniques au titre du code de l'urbanisme.

En effet, pour lutter contre les "zones blanches" du réseau téléphonique et accélérer le déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire national, la loi ELAN a intégré de nombreuses dispositions permettant de faciliter l'implantation des antennes relais.

Ce texte a été complété par le décret n° 2018-1123 du 10 décembre 2018 relatif à l'extension du régime de la déclaration préalable aux projets d'installations d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et à leurs locaux ou installations techniques au titre du code de l'urbanisme.

Ainsi, une commune ne peut réglementer l'implantation d'antennes relais sur son territoire en invoquant le principe de précaution ; seules les autorités de l'État sont compétentes pour réglementer de façon générale l'implantation des antennes relais (pouvoir de police spéciale des télécommunications).

Le PLU ne peut donc interdire ou prescrire des dispositions spécifiques sans justifications d'urbanisme circonstanciées : le maire peut émettre des prescriptions sur l'implantation des antennes au regard :

- de la protection des monuments historiques ;
- d'un site patrimonial remarquable ;
- des sites classés ou inscrits ;
- des réserves naturelles ;
- de la protection de la navigation aérienne.

Dans le cas de Nogent sur Oise, la limitation de la hauteur des antennes à 13 m constitue une contrainte très forte qui n'est justifiée par aucun des points cités ci-dessus.

Il s'agit donc d'une disposition illégale qu'il convient de retirer dans le cadre de la présente modification du PLU.

Ancienne rédaction :

UH-II-1-5 Hauteur des constructions

« 6 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5, ***excepté pour les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 13m.*** »

Nouvelle rédaction :

« 6 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5 ».

b) Zone UB

Actuellement, seul le quartier de la gare est cité dans le chapeau de zone, il convient donc d'ajouter le secteur en reconversion situé au Sud-Est de l'avenue de l'Europe.

Par ailleurs, les constructions situées au sein des secteurs UBa sont désormais exemptées des règles concernant l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. Cette modification est cohérente avec les enjeux de reconversion des secteurs UBa sur le quartier de la gare et le secteur avenue de l'Europe. Ce sont en effet deux espaces en mutation, où des programmes à dominante d'habitat sont envisagés, en concertation avec les services de la Ville. Cette évolution permettra ainsi à la Ville de développer l'offre de logements et de répondre aux objectifs nationaux de reconversion de friches en vue de limiter l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles.

c) Définitions

- **Définition de l'extension**

Définition dans le PLU en vigueur :

« EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Toutefois, dès lors que l'extension représente une addition de surface supérieure à 50% au bâtiment existant et que l'aspect extérieur de ce bâtiment est notablement modifié (volume, hauteur ...), le projet de construction sera analysé en tant que construction nouvelle. »

Définition officielle retenue dans le lexique national d'urbanisme – décret du 28/12/2015 :

1.6. Extension

« L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

Nouvelle définition retenue dans le cadre de la modification du PLU :

« EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Toutefois, dès lors que l'extension représente une addition de surface supérieure à 50% au bâtiment existant et que l'aspect extérieur de ce bâtiment est notablement modifié (volume, hauteur ...), le projet de construction sera analysé en tant que construction nouvelle. »

Cette nouvelle définition s'appuie sur le lexique national d'urbanisme, pour plus de sécurité juridique. Elle conserve en outre un seuil d'application de la notion d'extension, afin de fixer une norme chiffrée et de simplifier ainsi l'instruction des dossiers.

- Définition de l'emprise au sol

Définition dans le PLU en vigueur :

EMPRISE AU SOL

Article R.420-1 du Code de l'urbanisme

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol comprend ainsi (liste non exhaustive) :

- les débords de toiture,
- les constructions annexes,
- les balcons,
- les pergolas et auvents les oriels,

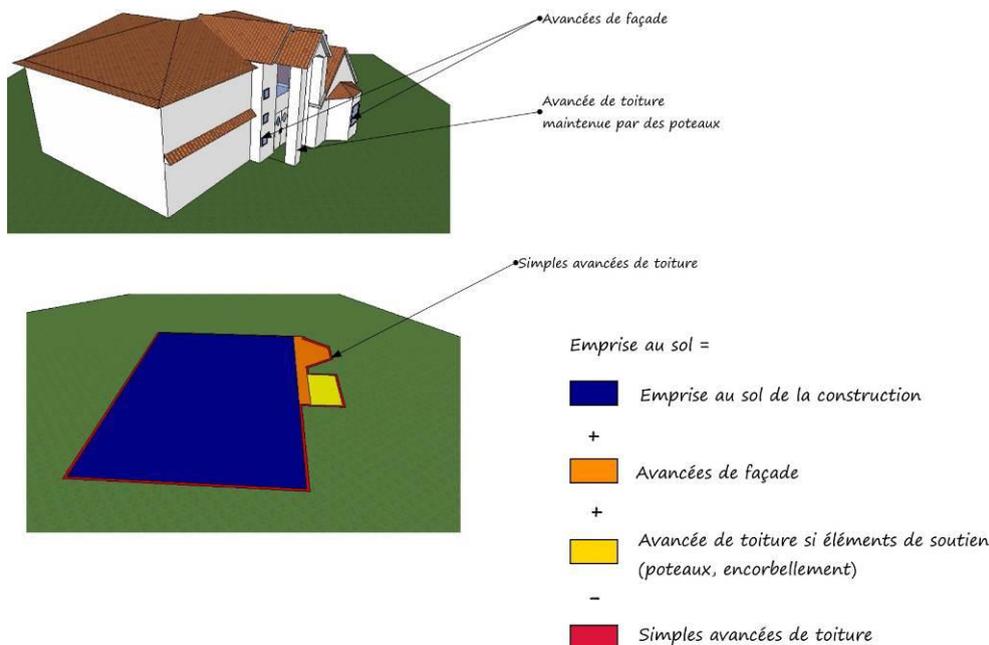
Toutefois, ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée si la hauteur par rapport au Terrain Naturel (TN) est inférieure à 60 cm,
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie.

Nouvelle définition :

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



- **Définition de la pleine terre**

La définition suivante a été ajoutée au lexique du règlement :

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et s'il ne comporte en souterrain que le passage éventuel de réseaux.

4) Mise à jour des annexes du PLU

Les nouveaux périmètres du permis de louer sont ajoutés en annexe du PLU :

La nouvelle délibération instaurant le permis de louer est ajoutée à l'annexe 6.c.1 – Annexes informatives.

En outre, l'ancien règlement local de Publicité est supprimé de cette notice. Depuis son approbation le nouveau RLP avait bien été annexé au PLU, dans une pièce annexe spécifique. Il convient donc de supprimer l'ancien RLP de l'annexe 6.c1.

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

a) Classement en UC (dominante habitat) d'un espace anciennement classé en UE (activités économiques)

Cette modification a une incidence positive sur l'environnement, car elle vise à favoriser la reconversion d'un ancien site à vocation d'activités, occupé par des hangars, vers une vocation d'habitat.

Cette évolution permettra ainsi de répondre aux objectifs nationaux en termes de « zéro artificialisation nette » à travers la reconversion de friches pour la création de logements.

b) Emplacements réservés et mutation du secteur du centre de loisirs des Coteaux

De même, les modifications concernant la suppression ou la création d'ER et la mutation du secteur du centre de loisirs des Coteaux visent à permettre le renouvellement urbain, en favorisant la mutation d'anciens secteurs à vocation d'équipements vers une destination d'habitat ou d'activités. Cette modification a donc une incidence positive sur l'environnement, puisqu'elle évite la consommation d'espaces agricoles ou naturels pour le développement de la Ville.

c) Antennes relais en zone UH

La Ville souhaite permettre l'implantation d'une antenne relais en zone UH, sur le domaine public. Ce projet n'était pas possible en raison d'une limitation trop importante de la hauteur des antennes dans cette zone. Or le **PLU ne peut en la matière interdire ou prescrire des dispositions spécifiques sans justifications d'urbanisme circonstanciées** : le maire peut émettre des prescriptions sur l'implantation des antennes au regard :

- de la protection des monuments historiques ;
- d'un site patrimonial remarquable ;
- des sites classés ou inscrits ;
- des réserves naturelles ;
- de la protection de la navigation aérienne.

Dans le cas de Nogent sur Oise, la limitation de la hauteur des antennes à 13 m constituait une contrainte très forte qui n'est justifiée par aucun des points cités ci-dessus.

Il s'agissait donc d'une disposition illégale qui a été retirée dans le cadre de la présente modification du PLU.

Pour rappel, le service départemental de l'architecture et du patrimoine sera consulté en cas de projet d'antenne au sein du périmètre délimité des abords de monument historique. Ainsi, le cas échéant, le projet pourra être refusé ou assorti de prescriptions visant sa parfaite intégration dans l'environnement communal.

Les incidences de ce projet sur l'environnement seront donc ainsi évitées ou limitées.

Les autres modifications concernent le lexique, et les annexes du PLU, elles sont sans incidences sur l'environnement.