



ARRÊTÉ
Refusant un permis de construire
Au nom de la commune de Nogent sur Oise

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION :

Dossier n° :
PC 60463 24 T0011

Par : SAS NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES
Demeurant à : 2 Rue Olympe de Gouges
92600 ASNIERES-SUR-SEINE
Pour : Construction de 6 bâtiments dont 50 maisons individuelles
et 326 logements collectifs.
Sur un terrain sis : 147-149 avenue de l'Europe
Références Cadastres : AT114 AT115 AT116 AT117 AT118 AT128
AT337
Superficie du terrain d'assiette : 36700 m²
Surface de plancher créée 25551.5 m²
Places de stationnement couvertes créées : 0
Places de stationnement non couvertes créées : 433

Le Maire de Nogent-sur-Oise,

VU la demande de permis de construire présentée le 30 avril 2024, complétée les 24 juillet 2024, 29 août 2024,

VU la notification de délais en date du 19 septembre 2024,

VU la demande de permis de construire modifiée le 03 décembre 2024, complétée le 20 mars 2025,

VU la notification de délais en date du 24 avril 2025,

VU l'objet de la demande :

- Démolition de 550 m² d'habitation, de 2 533 m² d'entrepôt,
- Construction de 6 bâtiments de 326 logements collectifs
- Construction de 50 maisons individuelles
- Pour une surface de plancher de 25 551,5 m², dont 114,10 m² à destination d'une salle pour un établissement recevant du public
- Création de 357 places de stationnement non couvertes
- Sur un terrain situé : 147, 149 avenue de l'Europe à Nogent-sur-Oise (60180)

VU le récépissé de dépôt de la demande affiché le 06 mai 2024,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L111-11, R 111-2, R 431-16 (n), et R 431-24

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2019, modifié les 18 février, 15 décembre 2021, 18 décembre 2023 et le 08 juillet 2024,

VU les plans et documents annexés à la demande susvisée,

VU l'attestation n° PC 16-5 établie par la société Letourneur Conseil, en date du 15 mai 2024, garantissant que les mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines ont été prises en compte dans le cadre du projet précité,

VU la convention de projet Urbain Partenarial signée par l'ensemble des parties en date du 10 octobre 2024,

VU l'étude de circulation établie par la société CERIX Trafic System réalisée en 2024, mise à jour le 26 mai 2025 et transmise par mail le 03 juin 2025 par le pétitionnaire,

VU la décision du Préfet de la région Hauts-de-France, de non-soumission à la réalisation d'une étude d'impact du projet de construction de l'opération immobilière portée par Nexity, en date du 29 juillet 2024, retirant la décision en date du 04 juin 2024 soumettant le projet à la réalisation d'une étude d'impact,

VU le recensement du site dans les bases de données de la préfecture de l'Oise en tant qu'ICPE et dans la base de données CASIAS (PIC6000659) et BASOL (SSP0011198),

VU l'étude transmise par les services de la Sous-Préfecture le 15 septembre 2023

VU l'avis favorable tacite de GRDF en date du 23 juin 2024,

VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 30 mai 2024, prescrivant une extension de réseau,

VU l'arrêté n°60-2024-433-A3, en date du 21 août 2024, abrogeant l'arrêté n°60-2024-433-A1 de prescription de fouille archéologique préventive, notifié le 05 juin 2024,

Vu l'avis favorable avec réserve, du Conseil départemental de l'Oise, unité territoriale départementale (UTD), en date du 30 décembre 2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service accessibilité en date du 20 janvier 2025,

VU l'avis favorable en date du 22 janvier 2025 de Réseau de Transport d'Electricité (RTE),

VU l'avis défavorable de la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), en date du 16 janvier 2025,

VU les avis défavorables de l'Agence Régionale de Santé en date des 14 juin 2024, 04 novembre 2024, et 30 juin 2025,

Vu les avis défavorables de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) en date des 07 juin 2024, 14 août 2024, 08 janvier 2025, et 16 juillet 2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du groupement prévention du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) en date du 15 juillet 2025,

Considérant l'ensemble de ces éléments :

1. Concernant la non-complétude du dossier :

Les articles R*431-4 et suivants du code de l'urbanisme listent les pièces nécessaires à l'instruction du dossier :

Considérant que le projet ne comporte pas toutes les pièces obligatoires nécessaires à son instruction :

- Considérant l'absence de convention de transfert des voies et espaces communs dans le domaine public signée avec la commune :

L'article R 431-24 stipule que « lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le

demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

- Considérant l'absence d'une ATES-ALUR conforme au projet déposé,

L'article R 431-16 du Code de l'urbanisme stipule que « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) n) Dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;»

Considérant que l'ATES-ALUR déposé le 24 juillet 2024 ne tient pas compte des modifications apportées en date des 29 août 2024, 03 décembre 2024, et 20 mars 2025,

⇒ En conséquence, les articles R*431-4 et suivants du code de l'urbanisme du Code de l'urbanisme ne sont pas respectés.

2. Concernant le raccordement du projet aux réseaux :

L'article L111-11 du Code de l'urbanisme stipule que « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés »,

Dans son dernier avis en date du 16 juillet 2025 l'ACSO explique que le projet, prévoyant de rejeter ses eaux usées dans les réseaux publics situés avenue de l'Europe, secteur dans lequel les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Villers-Saint-Paul, peut difficilement se raccorder à cette dernière en l'état. En effet, cet équipement étant proche de ses capacités de traitement maximales, il ne peut accepter l'ensemble des rejets générés par l'opération, estimés à 1 074 équivalents habitants.

- Considérant que les équipements de traitement des eaux usées ont une capacité insuffisante pour absorber le projet de 376 logements,
- Considérant que les délais de réalisation de la mise en service de la future station d'épuration sont incertains,

⇒ Il en résulte donc que l'article L111-11 du Code de l'urbanisme n'est pas respecté.

3. Concernant la pollution du site :

L'article R 111-2 du Code de l'urbanisme stipule que « **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.** »,

Dans son avis en date du 16 janvier 2025, la DREAL précise que la compatibilité sanitaire de l'état du site avec l'usage futur n'est pas établie, et précise les éléments suivants :

- Des mesures de la qualité des gaz du sol ont été effectuées, mais la présence d'eau souterraine à faible profondeur rend incertaine leur représentativité, une nouvelle campagne estivale doit donc être menée,
- La méthodologie retenue par le bureau d'études pour estimer l'impact sanitaire des concentrations résiduelles d'hydrocarbures est minorante et doit être reprise,
- **Le plan de gestion est insuffisant**, et de ce fait, **aucune garantie ne montre que le demandeur s'engage à respecter la bonne gestion de la pollution**,

Dans ses avis en date des 14 juin 2024, 1^{er} novembre 2024 et 30 juin 2025, l'Agence Régionale de Santé informe des faits suivants :

- L'ARS ne dispose pas suffisamment d'éléments pour se prononcer
- La compatibilité sanitaire de l'état du site avec l'usage futur n'est pas établie pour les motifs suivants :
 - Des études complémentaires sur les milieux, un plan de gestion de la pollution associé à une analyse des risques sanitaires résiduels conformes avec la méthodologie de gestion des sites et sols pollués doivent être effectués,
 - L'attestation ALUR a été établie antérieurement, et n'a pas été rédigée sur la base de rapports finaux
 - ⇒ Les informations transmises ne permettent pas d'assurer de l'absence de l'impact sanitaire pour les futurs occupants.

Considérant la localisation du projet sur un site recensé dans les bases de données de la préfecture de l'Oise en tant qu'ICPE et dans la base de données CASIAS (PIC6000659) et BASOL (SSP0011198), dit site « LORGE », et la communication par les services préfectoraux à la commune de la présence d'une pollution de type PCB, métaux lourds et solvants notamment,

Considérant les avis consultatifs rendus par les services de l'ARS et de la DREAL précités, qui ne permettent pas de confirmer la bonne gestion de cette pollution par le porteur de projet, la commune ne possède pas les garanties suffisantes en matière de santé publique notamment permettant d'accorder le projet,

⇒ En conséquence, l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme n'est pas respecté.

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis de construire est **REFUSE**.

Article 2 :

Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de Nogent sur Oise est chargé de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation est :

- adressée à Monsieur le Préfet de l'Oise, le 24 JUL. 2025
- adressée au pétitionnaire, le 24 JUL. 2025

Le 18/07/2025


Jean-François DARDENNE

Tout nouveau projet qui lèverait les motifs de refus précités devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

La présente décision, accompagnée du dossier et des pièces d'instruction ayant servi à sa délivrance, est transmise ce jour au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues à l'article R 424-12 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de cette date.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux, notamment au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Dans le cas où le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords de monuments historiques et en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur un refus d'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le (ou les) demandeur(s) peut saisir le Préfet de la région Hauts-de-France d'un recours administratif contre cet avis, en application de l'article R 424-14 du Code de l'Urbanisme, à l'adresse suivante :

Direction Régionale des Affaires Culturelles CRPA – 2^{ème} Section (Architecture)
1-3 rue du Lombard – CS 80016
59041 LILLE Cedex

Ce recours effectué, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, est dans ce cas, un préalable obligatoire à tout recours contentieux.