

Affiché le : - 4 SEP, 2026

Retiré le :



VILLE DE

Nogent
sur-Oise

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRÊTÉ

**Refusant un permis de construire valant division
et valant démolition**

Au nom de la commune de Nogent sur Oise

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION :

Par : NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES

Demeurant à : 2 rue Olympe de Gouges

92665ASNIERES

Pour : Construction de 144 logements collectifs répartis en 3 bâtiments et 6 maisons individuelles.

Sur un terrain sis : 147, 149 avenue de l'Europe

Références Cadastres : AT128 AT337 AT114 AT115 AT116 AT117 AT118

Superficie du terrain d'assiette : 36952 m²

Surface de plancher créée 9872 m²

Places de stationnement couvertes créés : 0

Places de stationnement non couvertes créées : 182

Dossier n° :

PC 60463 26 T0006 @

Le Maire de Nogent-sur-Oise,

VU la demande de permis de construire présentée le 26 février 2026 et complétée le 11 juin 2026 par la société NEXITY IR PROGRAMMES DOMAINES, représentée par Monsieur Arnault DE LABRIFFE,

VU l'objet de la demande :

- Construction de 144 logements collectifs répartis en 3 bâtiments,
- Construction de 6 maisons individuelles,
- Sur un terrain situé : 147, 149 avenue de l'Europe à Nogent-sur-Oise (60180),
- Création de 9872 m² de surface de plancher,
- Démolition de 1121 m² de surface de plancher existante,
- Création de 182 places de stationnement, pour une emprise au sol de 2212 m²,

VU le récépissé de dépôt de la demande affiché le 03 mars 2026,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R 111-2,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2019, modifié les 18 février 2021, 15 décembre 2021, 18 décembre 2023, 08 juillet 2024, et 09 octobre 2025,

VU les plans et documents annexés à la demande susvisée,

VU les avis favorables avec prescriptions de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) en date des 20 avril 2026 et 29 juillet 2026,

VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 27 mars 2026, prescrivant une extension de réseau,

VU l'avis favorable de NATRAN en date du 13 mars 2026,

VU l'avis favorable avec réserve, du Conseil départemental de l'Oise, unité territoriale départementale (UTD), en date du 10 avril 2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions du service prévention des risques de la Direction Départementale des territoires (DDT) en date du 3 juin 2026,

VU l'avis favorable du groupement prévention du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) en date du 11 mai 2026,

VU l'avis favorable du service des Réseaux de Transport d'Electricité (RTE), en date du 23 mars 2026,

VU l'avis rendu par l'Agence Régionale de Santé en date du 16 juillet 2026,

VU la proposition de convention de projet Urbain Partenarial demandée par le pétitionnaire en date du 16 janvier 2026,

VU l'attestation n° PC 16-5 établie par la société Letourneur Conseil, en date du 5 juin 2026, 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 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,

1. Concernant la convention de projet urbain partenarial :

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire propose la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), sur le fondement de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Cette convention a pour objet de définir les modalités de financement de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de l'opération.

CONSIDÉRANT que la Ville de Nogent-sur-Oise n'entend pas donner une suite favorable au projet de convention de projet urbain partenarial proposé par le pétitionnaire.

En conséquence, le projet ne bénéficie pas de l'exonération de taxe d'aménagement prévue par l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme et le 7° du I de l'article 1635 quater D du Code général des impôts. Les constructions et aménagements projetés demeurent soumis à la taxe d'aménagement dans les conditions de droit commun, sous réserve des exonérations ou abattements légalement applicables.

2. Concernant la rétrocession de la parcelle à la commune :

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire propose, sur le fondement de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, le transfert à la commune de deux emprises foncières non aménagées situées le long de la rue de l'Europe et de la route départementale D1016. Ce transfert serait réalisé après achèvement des travaux, à titre gratuit, sous réserve notamment d'une délibération du conseil municipal autorisant Madame le Maire à signer l'acte correspondant. La conclusion de cette convention est subordonnée à l'accord de la commune et ne peut résulter de la seule volonté du pétitionnaire.

CONSIDÉRANT que la Ville de Nogent-sur-Oise n'entend pas donner une suite favorable au projet de convention de transfert proposé et ne souhaite pas intégrer les emprises concernées à son domaine public.

En conséquence, les voies, réseaux, espaces verts et équipements afférents demeureront privés. Leur gestion, leur entretien et leur pérennité resteront à la charge exclusive des propriétaires concernés.

3. Concernant la pollution du site :

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 L'article R 111-2 du Code de l'urbanisme qui stipule : « *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 publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CONSIDÉRANT la fiche de présentation du site LORGE établie par la DREAL en 2021, indiquant que la mise en sécurité du site et sa remise en état n'étaient pas effectives, et au vu des éléments disponibles, le site Lorge & Cie présente un niveau de menace fort sur les personnes, les activités humaines et les milieux.

CONSIDÉRANT que, dans la mesure où certains prélèvements de sol ont révélé des teneurs en plomb qui dépassent la valeur d'alerte fixée par le Haut Conseil de la Santé Publique, et l'instruction n°DGS/EA1/DGPR/DGAL/2017/145 du 27 avril 2017 relative à la gestion des sites pollués et de leurs impacts nécessitant la mise en œuvre de mesures de gestion sanitaire, il a été mis en place en 2022 un comité de coordination piloté par le préfet, s'appuyant sur les services de la DREAL et de l'ADEME et dont l'objectif était d'évaluer le risque sanitaire et d'établir une stratégie de communication auprès des élus et populations exposées.

CONSIDÉRANT que les travaux d'études lancées par la DREAL et l'ADEME ne sont pas connus à ce jour de la Ville de Nogent-sur-Oise ;

CONSIDÉRANT que dans l'avis de l'ARS en date du 16 juillet 2026, la faisabilité du projet est conditionnée à la validation par l'ADEME, du plan de gestion actualisé en mai 2026 et que celle-ci n'est pas établie à ce jour.

CONSIDÉRANT par conséquent, qu'en l'absence de cette validation, les éléments du dossier ne permettent pas d'assurer la compatibilité du site avec l'usage d'habitation projeté, ni la protection de la santé des futurs occupants au regard des exigences de salubrité publique.

4. Concernant les caractéristiques de l'accès du site à l'avenue de l'Europe :

CONSIDÉRANT l'article UB-III-1-1 du Plan Local d'Urbanisme suivant lequel toute construction « peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes » ;

CONSIDÉRANT que l'avenue de l'Europe est un axe desservant une zone commerciale composée, notamment, d'un hypermarché AUCHAN, qu'elle comporte des raccordements en entrées et sorties de la RD 1016 reliant, notamment Creil à Beauvais et qu'elle est aussi la voie d'accès unique à la zone industrielle de Nogent-sur-Oise ;

CONSIDÉRANT que l'avenue de l'Europe, au droit du terrain d'assiette du projet, est composée de 4 voies de circulation dont le franchissement serait particulièrement dangereux pour accéder au site ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la réalisation de 150 logements et qu'il génèrera un flux nouveau de circulation sur l'avenue de l'Europe sans que la sortie unique du site ne soit aménagée d'un dispositif de sécurité ;

CONSIDÉRANT que le pétitionnaire ne justifie pas, dans son dossier de demande de permis de construire, de la réalisation d'une étude de circulation démontrant que la conception de son projet prend en compte les préoccupations de la sécurité des entrées et sorties des futurs habitants ;

CONSIDÉRANT enfin que le terrain d'assiette du projet n'est utilisé en totalité et que d'autres constructions futures renforceraient le trafic automobile de ce site ;

5. Concernant l'OAP n°2 : Secteur situé face au complexe sportif Georges Lenne

Desserte et maillage viaire

CONSIDÉRANT que l'axe principal prévu depuis l'avenue de l'Europe a vocation à structurer la desserte du secteur et que la trame viaire doit pouvoir, dans la mesure du possible, irriguer le site et se raccorder au tissu urbain environnant, notamment aux impasses du lotissement de l'avenue du Luxembourg.

CONSIDÉRANT que le projet prévoit une voie interne limitée à la desserte des bâtiments et des stationnements, sans possibilité de raccordement aux impasses de l'avenue du Luxembourg ni continuité avec le maillage viaire environnant.

Avenue de l'Europe et espace public d'entrée

CONSIDÉRANT que l'avenue de l'Europe doit être qualifiée en véritable boulevard urbain et que son débouché dans le secteur doit constituer une porte d'entrée identifiable, accompagnée d'un espace public de qualité assurant notamment un lien avec le complexe sportif Georges Lenne.

CONSIDÉRANT que le projet ne prévoit pas, au droit de cette avenue, d'aménagement sécuritaire permettant de traduire cette séquence urbaine, l'accès étant principalement traité comme une voie de desserte interne associée aux bâtiments et aux espaces de stationnement.

RD 1016 et liaisons douces

CONSIDÉRANT que le long de la RD 1016, le maintien et le renforcement d'un écran végétal sur une bande de 10 mètres sont préconisés, cette bande pouvant également accueillir une liaison douce comprenant une piste cyclable raccordée aux liaisons des avenues du Luxembourg et de l'Europe.

CONSIDÉRANT que les plans annexés au projet ne permettent pas d'identifier un traitement paysager renforcé et continu de cette bande ni une liaison douce assurant les raccordements précités.

Espaces publics et zone humide

CONSIDÉRANT qu'un espace public central paysagé, greffé à l'axe principal et destiné notamment à favoriser les rencontres et la convivialité des résidents, ainsi qu'un espace tampon paysager aux abords de la zone humide, sont préconisés au sein du secteur.

CONSIDÉRANT que le plan de masse fait apparaître des espaces verts et une noue paysagère, sans toutefois identifier un espace public central structurant ni un espace tampon spécifiquement aménagé aux abords de la zone humide.

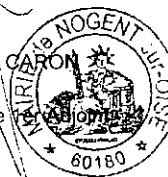
ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire est **REFUSE**.

Article 2 : La présente décision est adressée :

- Au pétitionnaire sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme, le - 4 SEP. 2026
- Au représentant de l'Etat dans le Département dans les conditions prévues par la réglementation

Signé électroniquement par : Didier CARON
Date de signature : 04/09/2026
Qualité : Par délégation du Maire, le 14/09/2026



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.

La légalité de la présente décision peut faire l'objet :

-d'un recours administratif dans le délai d'un mois : recours gracieux auprès de monsieur le Maire ou recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'urbanisme ou du Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours administratif.

-d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification et pour les tiers, dans le même délai à compter du premier jour d'une durée continue d'affichage du panneau réglementaire sur le terrain. A cet effet, le tribunal administratif d'Amiens -situé 14 rue Lemerchier à AMIENS (80000)-peut être saisi d'un recours contentieux, notamment au moyen de l'application informatique télérecours citoyen (www.telerecours.fr).

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 (DRAC) des Hauts-de-France
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.