



VILLE DE

Nogent
sur-Oise

GRANDIR
S'OUVRIR
TRANSMETTRE

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRÊTÉ

REFUSANT un permis de construire
valant permis de démolir et établissement
recevant du public

Au nom de la commune de Nogent-sur-Oise

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION : Par : SCI KAYA – Monsieur OUKACI Yazid demeurant à : 3 place Victor Hugo-60180 NOGENT SUR OISE Pour : Construction d'un immeuble comprenant 22 logements affectés en pension de famille + 30 places de stationnement + E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) + local vélos et local ordures ménagères + démolition d'un entrepôt Sur un terrain sis : 85 rue Jean de la Fontaine Références Cadastres : AY n° 83, 84, 86 et 159 Superficie du terrain d'assiette : 2032m ² Surface de plancher créée : 977,3 m ² Surface démolie : 245.9 m ² Places de stationnement non couvertes créées : 26	Dossier n° : PC 060463 24 T0001
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

Le Maire de Nogent-sur-Oise,

VU la demande de permis de construire valant permis de démolir et établissement recevant du public présentée le 08 janvier 2024, complétée les 27 mars 2024, 11 avril 2024 et 13 juin 2024, par la SCI KAYA représentée par Monsieur OUKACI Yazid demeurant 3 place Victor Hugo à Nogent sur Oise (60180),

VU l'objet de la demande :

- Construction d'un immeuble comprenant 22 logements affectés en pension de famille, de 30 places de stationnement, d'un Etablissement Recevant du Public (ERP), de locaux vélos et d'ordures ménagères,
- Démolition d'un entrepôt de 245,90 m²
- sur un terrain situé : 85 rue Jean de la Fontaine à Nogent-sur-Oise (60180),

VU le récépissé de dépôt de la demande affiché le 09 janvier 2024,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

VU les plans et documents annexés à la demande susvisée,

VU l'avis favorable avec prescription de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise en date du 30 avril 2024,

VU l'avis réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours,

Vu l'avis de ENEDIS en date du 19 février 2024,

VU l'arrêté portant inscription de la Croix des Vierges à l'inventaire des monuments historiques du département de l'Oise,

VU l'avis défavorable simple de l'architecte des bâtiments de France en date du 21 février 2024, Considérant que cet avis est simple,

Considérant que la commune n'a pas obligation de le suivre,

Considérant que de ce fait, cet avis peut être écarté,

Vu le Plan Local d'Urbanisme et notamment le non-respect de l'article suivant :

1. Considérant l'article UA-II-1-3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé qui énonce : « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » : « dans le cas de constructions de bâtiments non contigües, la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute des deux constructions, mesurée à l'épave du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres »,

Les plans font apparaître une hauteur de 13 mètres à l'acrotère, et un retrait de 8,23 m entre les deux constructions,

⇒ De ce fait, le projet présenté ne respecte pas les dispositions de l'article UA-II-1-3 sus visées,

2. Considérant que le plan de masse du projet fait apparaître une rétrocession de la voirie et de 15 places de stationnement à la ville, sans comporter ni de plan de division ni d'attestation de projet de constitution d'une association syndicale ni de convention prévoyant le transfert dans le domaine public de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ;
3. Considérant que le pétitionnaire ne dispose d'aucun titre l'habilitant (absence d'autorisation d'occupation par le propriétaire, de promesse d'achat, en cours de validité) à déposer un projet de construction sur les parcelles AY n° 83, 84, 86 et 159, propriétés de la Ville de Nogent-sur-Oise,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire valant permis de démolir et établissement recevant du public est refusé.

Article 2 : La présente décision est adressée :

- Au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, le 13 NOV. 2024
- Au représentant de l'Etat dans le Département dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, le 13 NOV. 2024



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

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 territorialement compétent d'un recours contentieux, notamment au moyen de l'application informatique télérécurseur citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. Il peut également saisir le recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet par 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).