



VILLE DE

Nogent
sur-Oise

GRANDIR
S'OUVRIR
TRANSMETTRE

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire
valant permis de démolir et de division
Au nom de la commune de Nogent-sur-Oise

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION : Par : SCCV NOGENT MOUSTIER demeurant à : 660 bis route d'Amiens -80480 DURY Représentée par : Monsieur BOURDON Dany Pour : Construire 125 logements collectifs répartis en 8 bâtiments, après démolition des bâtiments existants Sur un terrain sis : 42 rue du Moustier Références Cadastres : AO n° 209, AO n° 527, AO n° 528, AO n° 544p Superficie du terrain d'assiette : 11222 m ² Surface de plancher créée : 8665 m ² Surface de plancher démolie : 3170 m ² Places de stationnement non couvertes créées : 161	Dossier n° : PC 060 463 24 T 0015
--	--

Le Maire de Nogent-sur-Oise,

VU la demande de permis de construire valant permis de démolir et de division présentée le 02 juillet 2024, complétée les 09 août, 27 septembre, 23 octobre et 12 novembre 2024 par la SCCV NOGENT MOUSTIER représentée par Monsieur BOURDON Dany demeurant 660 bis route d'Amiens à DURY (80480),

VU l'objet de la demande :

- Permis de Construire valant division :
 - Lot 1 de 3350 m², affecté à la construction des bâtiments 1, 2 et 3, d'espaces verts et de 41 places de stationnements,
 - Lot 2 de 2405 m², affecté à la construction du bâtiment 8, d'espaces verts et de 48 places de stationnements,
 - Lot 3 de 4558 m², affecté à la construction des bâtiments 4, 5, 6 et 7, d'espaces verts et de 72 places de stationnements,
 - Lot restant de 909 m², voirie rétrocédée à la ville de Nogent-sur-Oise
- Construire 125 logements collectifs répartis en 8 bâtiments, après démolition des bâtiments existants.
- Création de 8665 m² de surface de plancher,
- Création de 161 places de stationnement extérieures, soit 1901,50 m²,
- Sur un terrain situé : 42 rue du Moustier à Nogent-sur-Oise (60180)

VU le récépissé de dépôt de la demande affiché le 04 juillet 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 l'arrêté préfectoral portant création du périmètre délimité des abords de la Croix des Vierges, de l'Eglise Sainte-Maure-et-Sainte-Brigide et des ruines du Château de Sarcus, protégés au titre des monuments historiques, en date du 13 février 2024,

VU les plans et documents annexés à la demande susvisée,

VU l'accusé de réception du 10 juillet 2024 du Préfet de région (service régional de l'archéologie),

VU la lettre du Préfet de région (service régional de l'archéologie) en date du 12 juillet 2024 renonçant à toutes prescriptions,

VU l'avis du Département, Direction des Infrastructures et des Transports en date du 15 juillet 2024,

VU l'avis de ENEDIS en date du 23 juillet 2024,

VU l'avis favorable avec prescriptions de Monsieur le Directeur Départemental des Services D'Incendie et de Secours de l'Oise en date du 31 juillet 2024,

VU l'avis avec prescriptions du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date 01 octobre 2024,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise en date du 22 octobre 2024,

VU l'arrêté portant inscription de l'église sur la liste des édifices classés monuments historiques du département de l'Oise,

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

VU l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France en date du 31 octobre 2024,

VU la saisine du GRDF en date du 05 juillet 2024, restée sans réponse à ce jour,

VU la saisine de SUEZ en date du 05 juillet 2024, restée sans réponse à ce jour,

VU la saisine de la DREAL Hauts de France en date du 23 juillet 2024, restée sans réponse à ce jour,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire valant permis de démolir et de division est accordé, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et suivants.

Article 2 : Conformément à l'accord de l'architecte des bâtiments de France et afin que le projet s'intègre aux abords du monument historique et dans son environnement bâti, les prescriptions suivantes seront suivies :

- Concernant la toiture, les rives seront scellées (sans tuile à rabat), le faîtage sera à crêtes et emboîture au mortier. Le choix des tuiles se fera parmi les teintes autorisées en espace protégé : brun et rouge, mais non gris ou noir.
- Le projet est visible dans le grand paysage, aussi la couleur enduit blanc cassé, majoritaire dans le projet, sera très perceptible. Il conviendra de remplacer cette trop clair par un enduit ton pierre sur les bâtiments 3, 6 et 8.
- Tous les nouveaux grillages rigides seront remplacés par un grillage souple.

Nota : un rendez-vous avec l'architecte des bâtiments de France, le service de l'urbanisme et la SCCV Nogent Moustier devra être pris afin de valider les matériaux et mise en œuvre (notamment des lucarnes) par un échantillon de façade témoin.

Article 3 : Le bénéficiaire du présent permis de construire aura à sa charge les frais de branchements ou de raccordement des équipements internes à sa propriété aux équipements publics existants au droit du terrain, suivant les directives techniques des concessionnaires.

Article 4 : Accès, voiries et travaux :

- La création des entrées charretières sera à la charge du demandeur.
- Pour les trois entrées piétonnes qui sont prévues le long du terrain de football, leur largeur ne devra pas permettre l'accès aux véhicules motorisés. Ces accès resteront piétons.

- Les accès ne devront pas permettre des intrusions sur les équipements contigus appartenant à la ville (stade, groupe scolaire Joséphine Baker).
- Le portail situé rue du Comte d'Archiac sera déplacé par le bénéficiaire du permis de construire, l'accès aux équipements devra en effet rester sécurisé (installations de clôtures...).
- Une réunion de mise au point entre les services techniques de la ville de Nogent sur Oise, la SCCV Nogent Moustier et les entreprises en charge des travaux devra avoir lieu avant le démarrage de tous travaux.

Article 5 : Réseaux, ordures ménagères et eaux pluviales :

Comme indiqué dans l'avis de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise, le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes :

- le raccordement aux réseaux nécessitera une extension de moins de 50 ml qui sera à la charge du pétitionnaire,
- Les ouvrages prévus sur la voirie à rétrocéder devront être conformes au Guide Technique pour les travaux d'assainissement d'eau potable, disponible sur le site internet de l'ACSO,
- Les demandes d'autorisation et de suppression de branchement sur les réseaux existants sont à adresser à Suez Eau France (rue Buhl – 60316 CREIL Cédex), fermier des services, qui établira le devis correspondant, à la charge du demandeur et réalisera les opérations de branchement,

Article 6 : Prévention et Sécurité :

Comme indiqué dans l'avis du Service d'Incendie et de Secours de l'Oise, le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes :

- **Relatives à l'accessibilité des Secours :**
 - Fournir au SDIS la dénomination des voiries créées et apposer les plaques indicatives.
 - Garantir l'accessibilité des secours par une voie échelle (voie principale du projet reliant les rues du Comte d'Archiac et du Moustier) qui devra respecter les caractéristiques de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.
 - Respecter les dispositions de la fiche technique n°3 (points 1.9 et 1.12) du Règlement Départemental de Défense extérieure Contre l'Incendie pour ce qui concerne l'accessibilité des secours aux habitations individuelles des 1^{ère} et 2^{ème} famille.
- **Relatives à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) :**
 - Assurer une défense extérieure contre l'incendie telle que mentionnée dans le point 3.2 ci-dessus. Il appartient à l'autorité chargée de la DECI ou au déclarant de se rapprocher du Centre d'Incendie et de Secours de Nogent sur Oise pour étudier l'implantation des PEI,
 - Respecter les dispositions reprises dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie pour ce qui concerne l'implantation du Point d'Eau Incendie prévu au dossier,
 - Transmettre au Groupement Prévision du SDIS, ainsi qu'au service public de DECI, un dossier relatif à l'implantation du PEI indiquant notamment les caractéristiques techniques de celui-ci, du plan d'implantation et les caractéristiques technique de la voie d'accès à ce PEI,
 - Solliciter le Groupement Prévision du SDIS, ainsi que le service public de DECI afin d'organiser la visite de reconnaissance opérationnelle initiale du nouveau PEI.

Article 7 : Réseau de Transport d'Electricité :

Comme indiqué dans son avis en date du 01 octobre 2024, le pétitionnaire devra se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R 554-1 et suivants du code de l'environnement (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr). Les travaux devront être exécutés dans le strict respect des articles R 4534-107 et suivants du code du travail, qui prévoit une zone de protection de 5 mètres, à maintenir en permanence par rapport aux câbles conducteurs HTB sous tension, ainsi qu'aux normes NF C 18-510 et au guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux fascicule 1 à 3.

Article 8 : En matière de raccordement électrique, la puissance accordée par le présent permis de construire est de 817 kVA (avis ENEDIS du 23 juillet 2024). Enedis indique dans son avis qu'une extension du réseau sera nécessaire. La commune de Nogent sur Oise ne prendra pas en charge d'éventuels travaux d'extension du réseau de distribution publique d'électricité, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

Enedis met à disposition un portail internet www.enedis.fr permettant d'évaluer le coût du raccordement du projet ou la contribution à Enedis.

Article 9 : Le terrain est situé à proximité du passage de réseaux enterrés. Il est rappelé l'obligation de procéder à une demande de renseignements et de déclaration d'intention (DT-DICT) de commencement de travaux (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr).

Article 10 : Secteur de nuisances acoustiques :

Selon l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Oise, la RD 1016 est inscrite en 2^{ème} catégorie. Conformément à cet arrêté, les constructeurs de bâtiments, promoteurs ou particuliers ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par la RD 1016 pour toutes les constructions réalisées sur une largeur de 250 m de part et d'autre de la RD et d'isoler les bâtiments en conséquence. De plus, la section de RD 1016 au droit des parcelles est répertoriée dans les cartes de bruit du PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) approuvé par le Conseil départemental de l'Oise.

Article 11 : Chantier : pendant la durée du chantier, le pétitionnaire devra veiller à ce que les véhicules ou engins utilisés sur place, par les entreprises, et débouchant sur le domaine public n'apportent aucune gêne et nuisance aux riverains immédiats et que toutes les dispositions soient prises pour ne pas souiller les voies publiques. Toute dégradation du domaine public, pendant les travaux, fera l'objet d'une remise en état, effectuée par la Ville, aux frais du pétitionnaire.

Article 12 : En application de l'article R 452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté.
- Soit la date de transmission de cet arrêté en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Article 13 : La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) devra être déposée en mairie. Le Permis de Construire devra être affiché sur le terrain durant toute la durée des travaux. Une fois que l'intégralité des travaux aura été réalisée, la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux devra être déposée en mairie (DAACT).

Article 14 : La présente décision est adressée :

- Au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, le 14 NOV. 2024
- Au représentant de l'Etat dans le Département dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, le 14 NOV. 2024



14 NOV. 2024

Taxe : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la Taxe d'Aménagement

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 télérécourse 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).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R 424-17 du code de l'urbanisme et en application au décret n° 2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R 424-21 et R 424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont

pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement).
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par l'article L 242-1 du code des assurances.

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.