

# France Ingénierie

s.a.s

126 Rue d'Alésia

CX 75685

75014 PARIS

SIRET 913 162 269 00017

RCS Paris 913 162 269

Tel : 09 67 61 45 71

e-mail : france.ingenierie@gmail.com

## **NOGENT-sur-OISE**

### **Modification simplifiée du P.L.U**

### **Dossier d'APPROBATION**

**Juillet 2024**

# **NOGENT-sur-OISE**

## **Modification simplifiée du P.L.U**

### **Dossier d'APPROBATION**

#### **Sommaire**

Introduction

1 - Le choix de la procédure de modification simplifiée

Rappel du contexte législatif

Le P.A.D.D de Nogent-sur-Oise

Les justifications de la procédure de modification simplifiée

2 – L'objet de la modification simplifiée

Le motif principal

La Résidence Saint-Exupéry

Création d'un emplacement réservé

Déroulement de la procédure de modification simplifiée du P.L.U

3 – Pièces graphiques

Plan de situation

Extrait du plan de zonage du P.L.U

Extrait cadastral

Photo de la Résidence Saint-Exupéry

Plan du rez-de-chaussée de la Résidence Saint-Exupéry

Plan d'étage courant de la Résidence Saint-Exupéry

Photo de la grande salle de 211 m<sup>2</sup> de la Résidence Saint-Exupéry

Conclusion

## **Introduction**

Par délibération du 10 Octobre 2019, le conseil municipal de Nogent-sur-Oise a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Oise.

Par délibération du 18 Février 2021, le conseil municipal de Nogent-sur-Oise a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Oise.

Par délibération du 15 Décembre 2021, le conseil municipal de Nogent-sur-Oise a approuvé la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Oise.

Par délibération du 18 Décembre 2023, le conseil municipal de Nogent-sur-Oise a approuvé la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-sur-Oise.

Monsieur Le Maire de Nogent-sur-Oise a prescrit une modification simplifiée du P.L.U de Nogent-sur-Oise, en vue de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Nogent-sur-Oise, correspondant à l'immeuble Résidence Saint-Exupéry, situé 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise, en vue d'y créer des logements pour étudiants et des espaces de formation.

La procédure de modification simplifiée a fait objet d'une délibération du conseil municipal de Nogent-sur-Oise en date du 29 Avril 2024 qui a défini les modalités de la mise à disposition du dossier au public.

Le Préfet et les personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, auxquels le projet de modification simplifiée a été notifié le 26 Avril 2024, n'ont émis aucun avis sur le projet, à l'exception de La Chambre d'Agriculture de l'Oise qui par un courrier en date du 16 mai 2024 a notifié qu'elle n'avait aucune remarque sur le projet.

Un dossier présentant le projet de modification simplifiée du P.L.U de Nogent-sur-Oise, y compris l'exposé de ses motifs, a été mis à disposition du public conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'avis de concertation publié le 08 Mai 2024, pour une période d'un mois, précisément du 25 Mai 2024 inclus au 25 Juin 2024 inclus. Aucune remarque sous quelque forme que ce soit n'a été émise par le public.

## **1 - Le choix de la procédure de modification simplifiée**

### **Rappel du contexte législatif**

D'une façon générale, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ne peut pas modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

De même, la modification simplifiée ne doit pas avoir pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, de diminuer les possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

Les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de modification simplifiée.

## **Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

## **Article L.153-46 du Code de l'Urbanisme**

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

## **Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

## **Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### **Le P.A.D.D de Nogent-sur-Oise**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Oise est structuré sur quatre grands axes :

Un patrimoine commun à valoriser,

Une ville à vivre au quotidien,

Des déplacements facilités,

Une ville dynamique ouverte aux échanges humains et économiques et à l'innovation.

Ces quatre axes résultent en partie d'un diagnostic relatif au territoire de Nogent-sur-Oise stratégiquement positionné, inscrit dans une vision intercommunale avec l'arrivée prochaine du TGV en gare de Creil au travers de la réalisation de la liaison Roissy-Picardie offrant des perspectives en termes de développement résidentiel et économique, ils résultent aussi d'une politique adaptée à une ville monde, par son histoire et sa géographie, une ville où l'on aime s'installer, où l'on doit s'arrêter, échanger, créer des liens et non pas seulement transiter, une ville plurielle avec ses quartiers très distincts mais indissociables avec chacun son origine, son identité et son histoire, et qui font la richesse de Nogent-sur-Oise.

### **Les justifications de la procédure de modification simplifiée**

L'intention de créer un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Nogent-sur-Oise, correspondant à l'immeuble Résidence Saint-Exupéry, situé 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise, en vue d'y créer des logements pour étudiants et des espaces de formation, entre pleinement dans la procédure de modification simplifiée définie par le Code de l'Urbanisme et le P.A.D.D de Nogent-sur-Oise pour les raisons suivantes :

elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances,

elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, de diminuer les possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser,

elle concerne une parcelle et un immeuble situés en zone urbaine, précisément en zone UC du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Oise définie comme *zone d'ensembles coordonnés d'habitations collectives pouvant accueillir des activités en pieds d'immeubles*,

elle s'inscrit dans une vision intercommunale avec l'arrivée prochaine du TGV en gare de Creil au travers de la réalisation de la liaison Roissy-Picardie, et avec déjà actuellement une très grande proximité de Paris grâce à plus de 45 trains intercitys Creil – Paris dans les deux sens,

elle correspond à une ville où l'on aime s'installer, où l'on doit s'arrêter et non pas seulement transiter.

## **2 - L'objet de la modification simplifiée**

### **Le motif principal**

Pouvoir proposer des logements aux étudiants constitue le motif principal de la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Nogent-sur-Oise.

En termes d'établissements d'enseignement supérieur à Nogent-sur-Oise et dans la ville de Creil, il existe :

Les classes de B.T.S du Lycée Marie Curie à Nogent-sur-Oise, qui dispose d'un internat,  
Une antenne de l'Université Jules Verne d'Amiens qui a ouvert à Creil un I.U.T.

Il a été constaté que dans le cadre d'une initiative privée, l'aménagement dans un immeuble situé 37 rue Gambetta à Nogent-sur-Oise, de 7 chambres pour étudiants a très facilement trouvé des preneurs.

La population étudiante concernée par le projet de résidence pour étudiants Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise, serait à la fois locale et extérieure, tout particulièrement pour des étudiants inscrits dans des établissements parisiens et pouvant être attirés par des logements pour étudiants à 25 minutes de la gare du Nord de Paris en train, dans un environnement agréable et avec des prix très compétitifs.

La Résidence Saint-Exupéry se trouve à 10 minutes à pied de la gare de Creil. Les trains Creil Paris gare du Nord, et inversement sont très fréquents :

45 trains par jour, entre 05h50 et 22h29, dans le sens Creil – Paris gare du Nord, avec une durée de trajet entre 26 minutes et 35 minutes,

49 trains par jour, entre 06h01 et 22h34, dans le sens Paris gare du Nord – Creil, avec une durée de trajet entre 26 minutes et 35 minutes.

Cette fréquence de trains *intercités* positionne Nogent-sur-Oise comme n'importe quelle ville d'Ile de France, et même mieux. Un étudiant qui réside à Nogent-sur-Oise est dans une situation géographique meilleure que celle d'un étudiant qui par exemple résiderait dans l'Essonne ou en Seine-et-Marne ferait ses études sur un site de la Sorbonne ou sur le plateau de Saclay. L'étudiant qui réside à Nogent-sur-Oise a l'avantage d'arriver à la gare du Nord de Paris qui propose toutes les connexions possibles pour un point dans Paris et en banlieue. L'étudiant de Nogent-sur-Oise qui descend à la gare de Paris Nord, peut même rejoindre à pied en 10 minutes le site de Sorbonne Nord porte de Clignancourt.

L'étudiant de Nogent-sur-Oise peut se rendre à son école parisienne ou son université parisienne en 45 minutes selon le décompte suivant :

10 minutes à pied à depuis l'avenue Saint-Exupéry de Nogent-sur-Oise pour aller à la gare de Creil

25 minutes de trajet en train Creil – Paris Gare du Nord

10 minutes à pied ou en métro pour aller à son école ou son université parisiennes.

Il peut revenir l'après-midi ou le soir également en 45 minutes.

A cette fréquence de trains *intercités*, s'ajoute le RER D qui vient et repart pour certaines rames jusqu'à Creil et qui permet alors de descendre ou de partir directement à la station centrale de Chatelet-les Halles, ou à Bercy face à la bibliothèque François Mitterrand ou à proximité des nombreux établissements d'enseignement supérieur du 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Il faut compléter ce constat de la proximité de Nogent-sur-Oise vis à vis de Paris, par le nombre de jeunes gens qui étudient à Paris mais n'y résident pas. La population d'étudiants à Paris en 2022-2023 est de 392230 personnes dont 230723 qui ne résident pas à Paris, principalement en raison du fait que le prix des logements est élevé. Le loyer annuel d'un logement étudiant est en

moyenne de 9500 € en 2023 (source *Le Figaro*). Dans une étude de *(l'atelier parisien d'urbanisme)* écrit que *le logement étudiant à Paris est sociale saturée, d'une offre dédiée privée qui se développe à des prix élevés et d'une offre non dédiée dans le parc libre qui subit de plein fouet la hausse des loyers.*

Nogent-sur-Oise peut se positionner sur le marché des logements pour étudiants par une offre de logements plus spacieux que de simples chambres, à des prix nettement plus bas que ceux de Paris, et en disposant d'un environnement naturel de qualité et d'un niveau élevé d'équipements culturels et sportifs.

Nogent-sur-Oise pourrait même retenir l'attention durable d'étudiants qui une fois leurs études terminées pourraient très bien s'installer à Nogent-sur-Oise tout en travaillant dans le vaste secteur du Nord de Paris qui va être encore plus accessible en 2028 par la future liaison TGV Creil – Roissy.

### **La Résidence Saint-Exupéry**

La Résidence Saint-Exupéry est actuellement une résidence autonomie pour personnes âgées située 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise. L'immeuble date de 1976, il comprend 63 logements répartis sur 7 étages (7 x 9). Les logements sont identiques, ce sont des studios. Chaque studio comprend une entrée, une cuisine, une salle d'eau, un séjour de 20 m<sup>2</sup>, et un balcon. Deux ascenseurs desservent les étages. Actuellement 42 logements sont occupés. Le rez-de-chaussée comporte des locaux administratifs et une vaste salle de 211 m<sup>2</sup> qui permet des animations, des fêtes, des réunions diverses y compris par plusieurs groupes vues la dimension et la géométrie de la salle.

Courant Septembre – Octobre 2024, les résidents vont quitter les lieux pour rejoindre la nouvelle résidence autonomie située également Avenue Saint-Exupéry dans un îlot intergénérationnel comprenant notamment un centre de loisirs pour enfants.

L'immeuble 3 Avenue Saint-Exupéry qui va donc devenir vacant à partir d'Octobre 2024, est particulièrement bien adapté pour devenir une résidence de logements pour étudiants. 63 studios confortables qui seraient rénovés et meublés de manière moderne et qui pourraient être habités par un ou deux étudiants. Au total l'offre pourrait concerner une centaine d'étudiants.

Le rez-de-chaussée de la Résidence pourrait être aménagé en locaux collectifs, tout particulièrement la grande salle de 211 m<sup>2</sup> qui pourrait devenir un lieu de convivialité, au fond fidèle à son histoire, et par exemple d'aides aux devoirs dispensées par les étudiants auprès des enfants de l'enseignement du primaire et du secondaire de Nogent-sur-Oise habitant ce quartier de l'Avenue Saint-Exupéry qui comprend de nombreux immeubles d'habitations.

En termes de sécurité, des diagnostics ont déjà été effectués. Les balcons ont été sécurisés, l'isolation thermique a été améliorée. Il faut prévoir des travaux de mise en conformité du bâtiment par rapport à la réglementation incendie applicable aux immeubles d'habitation, du fait notamment de l'absence de désenfumage des circulations horizontales et d'une colonne sèche.

### **Actuellement la situation juridique de l'immeuble situé 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise est la suivante :**

Numéro cadastral : BL 146

Superficie : 840 m<sup>2</sup>

Propriétaire : OPAC de l'Oise à Beauvais

Locataire : le C.C.A.S de Nogent-sur-Oise

**La parcelle voisine de celle de l'immeuble est la suivante :**

Numéro cadastral : BL 669

Superficie : 3797 m<sup>2</sup>

Propriétaire : La commune de Nogent-sur-Oise

Objet : parking résidentiel et espaces verts

**L'emprise de l'immeuble situé 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise correspond donc à la totalité d'une seule parcelle (la BL 146) et la parcelle qui l'entoure (la BL 669) est déjà propriété de la commune de Nogent-sur-Oise. Il y a donc une logique foncière dans la création de l'emplacement réservé.**

**Création d'un emplacement réservé**

En raison de la vacance à venir de l'immeuble situé 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise, il est décidé de créer un emplacement réservé pour garantir l'évolution de l'immeuble en résidence de logements pour étudiants sur sept étages et d'espaces de formation en rez-de-chaussée.

**Les caractéristiques de l'emplacement réservé sont les suivantes :**

Adresse : 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise

Numéro cadastral : BL 146

Superficie : 840 m<sup>2</sup>

Propriétaire : OPAC de l'Oise à Beauvais

Bénéficiaire de l'emplacement réservé : La commune de Nogent-sur-Oise

Affectation de l'emplacement réservé : Logements pour étudiants sur 7 étages et espaces de formation au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Concernant le numéro de l'emplacement réservé, il est nécessaire de préciser que se déroule actuellement une procédure de modification de droit commun qui concerne des modifications réglementaires, des modifications de zonage entre zones urbaines, le permis de louer ainsi que la suppression de deux emplacements réservés (le n°9 et le n°15 du P.L.U actuel). La consultation des personnes publiques associées est en cours, elle sera suivie par une enquête publique. Etant donné qu'il y a actuellement 18 emplacements réservés au P.L.U de Nogent-sur-Oise, que deux emplacements réservés vont être supprimés, l'emplacement réservé correspondant à l'immeuble de la Résidence Autonomie situé 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent-sur-Oise, sera le numéro 17 ( $18 - 2 + 1 = 17$ ). La nouvelle numérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage du P.L.U, ainsi que la liste des emplacements réservés seront réalisées à l'issue de la procédure de modification de droit commun.

**Déroulement de la procédure de modification simplifiée du P.L.U**

Le projet de modification simplifiée a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, avant sa mise à disposition du public.



A l'issue de la notification du projet de modification simplifiée du P.L.U au Préfet et aux personnes publiques associées, ainsi que de la mise à disposition du public, Monsieur Le Maire en a présenté le bilan devant le conseil municipal, qui a délibéré et adopté le projet de modification simplifiée du P.L.U.

### **3 - Les pièces graphiques**

**Les pièces qui suivent, permettent de repérer l'emplacement réservé créé par modification simplifiée, et d'illustrer par des photographies et des plans La Résidence Saint-Exupéry objet de l'emplacement réservé.**

- 1- Plan de situation
- 2- Extrait du plan de zonage du P.L.U
- 3- Extrait cadastral
- 4- Photo de la façade principale de la Résidence Saint-Exupéry
- 5- Plan du rez-de-chaussée de la Résidence Saint-Exupéry
- 6- Plan d'étage courant la Résidence Saint-Exupéry
- 7- Photo de la grande salle de 211 m2 de la Résidence Saint-Exupéry

## 1- Plan de situation

La Résidence Saint-Exupéry est repérée sur le plan de Nogent-sur-Oise qui suit, par un cercle.

**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Châtaignier**

Plan approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2018  
Modifications complètes n°3 du Plan approuvées le 18 février 2023  
Modifications complètes n°3 du Plan approuvées le 15 décembre 2023  
N° des plans annexés à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2023

**Nogent**  
sur  
Châtaignier

Jean-François MAILLET  
Maire de Nogent-sur-Châtaignier

N°	Intitulé de la zone	Code	Surface (ha)
1	Zone d'habitat individuel	UA	100
2	Zone d'habitat collectif	UC	150
3	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
4	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
5	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
6	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
7	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
8	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
9	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
10	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
11	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
12	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
13	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
14	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
15	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
16	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
17	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
18	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
19	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
20	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
21	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
22	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
23	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
24	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
25	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
26	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
27	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
28	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
29	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
30	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
31	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
32	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
33	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
34	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
35	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
36	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
37	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
38	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
39	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
40	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
41	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
42	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
43	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
44	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
45	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
46	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
47	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
48	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
49	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
50	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
51	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
52	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
53	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
54	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
55	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
56	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
57	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
58	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
59	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
60	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
61	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
62	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
63	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
64	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
65	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
66	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
67	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
68	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
69	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
70	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
71	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
72	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
73	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
74	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
75	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
76	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
77	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
78	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
79	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
80	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
81	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
82	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
83	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
84	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
85	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
86	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
87	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
88	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
89	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
90	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
91	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
92	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
93	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
94	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
95	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
96	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
97	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
98	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
99	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50
100	Zone d'habitat collectif à densité réduite	UCR	50



**Légende**

- Limites de zone
- Espace habité dense (art. L.151-1 et suivants du CU)
- Entièrement délimité (art. L.151-41 du CU)
- Périmètre de 50m en autour de la gare de Chat (articles L.151-38 et 39 du CU)
- Services de table municipale du logement (art. L.151-16 du CU)
- Services d'entretien (art. L.151-41-5° du CU)
- Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Prévisions habi remarquables (art. L.151-19 du CU)
- Sites remarquables (art. L.151-19 du CU)
- Espaces urbains remarquables
- Aligneements d'arbres à préserver
- Zones humides
- ZNIEFF de type I
- Espaces verts paysagers à préserver

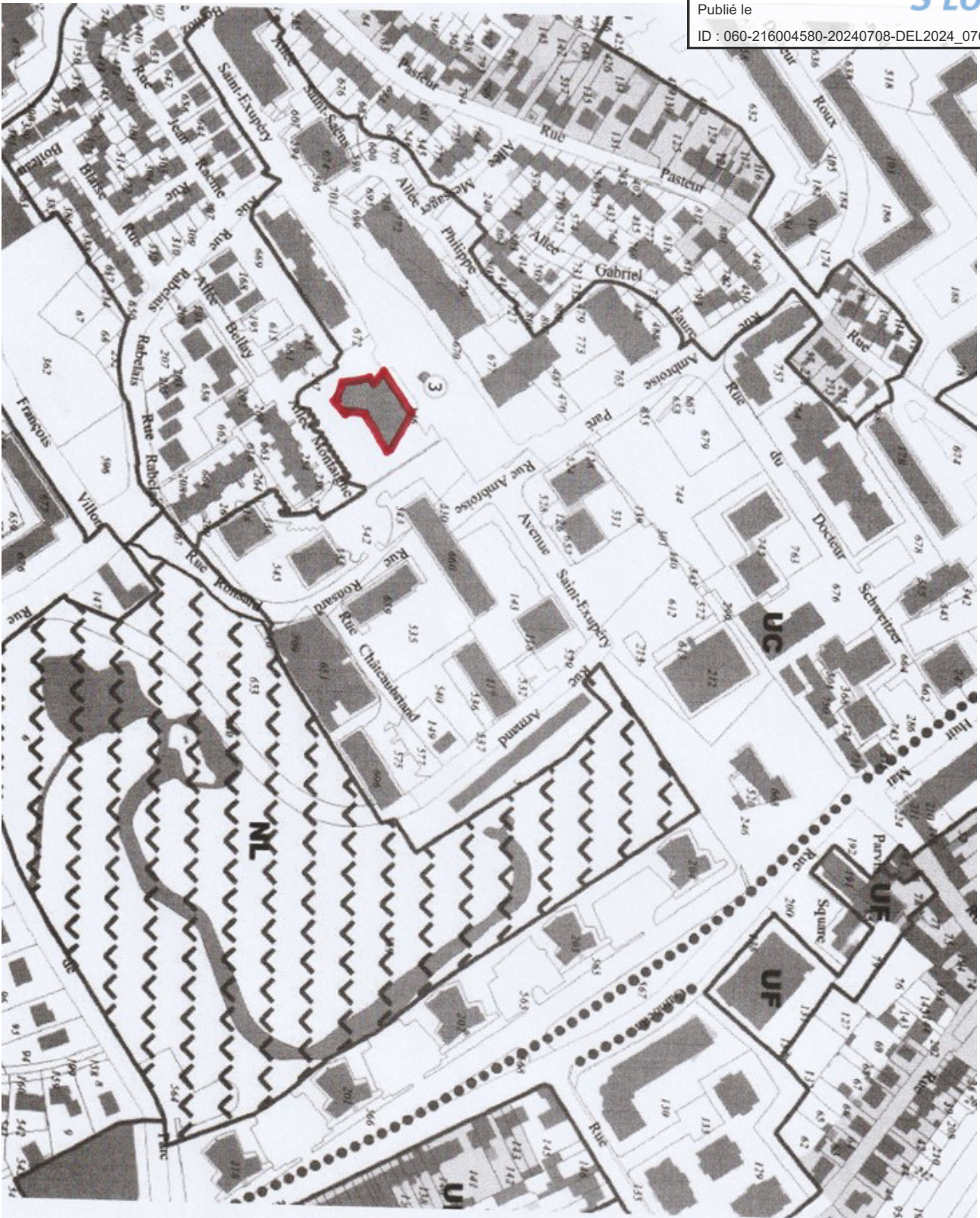
**Les affectations zones de PLU**

- Les zones urbaines (U)**
  - UA** Quartiers anciens de type traditionnel pouvant accueillir des logements, des commerces, des services, des bureaux et des équipements
  - UB** Zones d'habitat variées (collectif, individuel) et des fonctions urbaines diversifiées (habitat et activités)
  - UC** Ensembles constructifs d'habitations collectives pouvant accueillir des activités en pied d'immeuble
  - UCR** Zones d'habitat collectif, commerciales, artisanales et industrielles et emplois tertiaires
  - UP** Zones destinées à accueillir des équipements publics, culturels et services publics
  - UM** Quartiers d'habitat pavillonnaire peu denses, soit au sein d'une opération d'aménagement
- La zone à urbaniser (AU)**
  - ZAU** Zone à urbaniser à moyen/long terme sous réserve d'une modification ou d'une révision du PLU
- La zone agricole (A)**
  - A** Zone agricole
- La zone naturelle (N)**
  - N** Zones à protéger d'une pollution forte, correspondant aux espaces à protéger en raison de leur intérêt paysager, des paysages, des milieux naturels ou des risques naturels
  - N1** Secteurs de la zone naturelle correspondant à des jardins familiaux ou à des cours d'eau constructibles
  - N2** Secteurs de la zone naturelle correspondant à des jardins familiaux ou à des cours d'eau constructibles
  - N3** Secteurs de la zone naturelle à vocation de sites de plein air (parcs urbains, marais humides)
  - N4** Secteurs de la zone naturelle accueillant une carrière

## 2- Extrait du plan de zonage du P.L.U

La Résidence Saint-Exupéry qui se trouve dans la zone urbaine UC du P.L.U de Nogent-sur-Oise, définie comme *zone d'ensembles coordonnés d'habitations collectives pouvant accueillir des activités en pieds d'immeubles*, est repérée en couleur rouge sur l'extrait de plan du P.L.U qui suit.





### 3- Extrait cadastral

Sur l'extrait cadastral qui suit, l'emprise de la Résidence Saint-Exupéry est repérée par la mise en valeur de son périmètre qui correspond à la totalité de la parcelle BL 146 dont la superficie est de 840 m<sup>2</sup>.



Département :  
OISE  
  
Commune :  
NOGENT SUR OISE

Section : BL  
Feuille : 000 BL 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 16/04/2024  
(fuseau horaire de Paris)

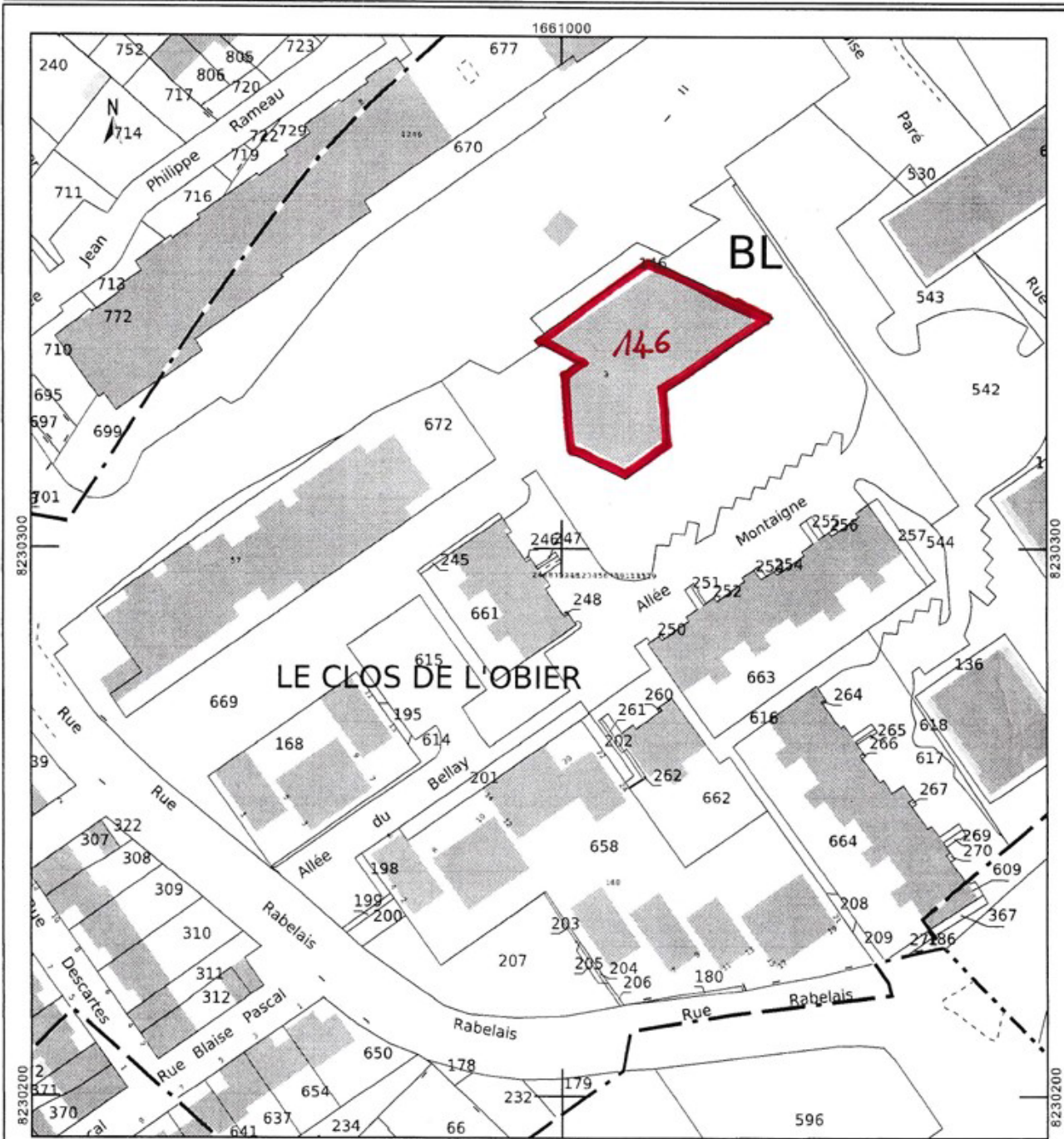
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :  
CREIL  
1 et 2 square Hélène Boucher CS 80136  
60831  
60831 CREIL CEDEX  
tél. 0344644330 -fax  
sdif.pro.oise@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





#### 4- Photo de la façade principale de la Résidence Saint-Exupéry

La photo est prise depuis l'axe central de l'Avenue Saint-Exupéry qui est planté d'arbres.

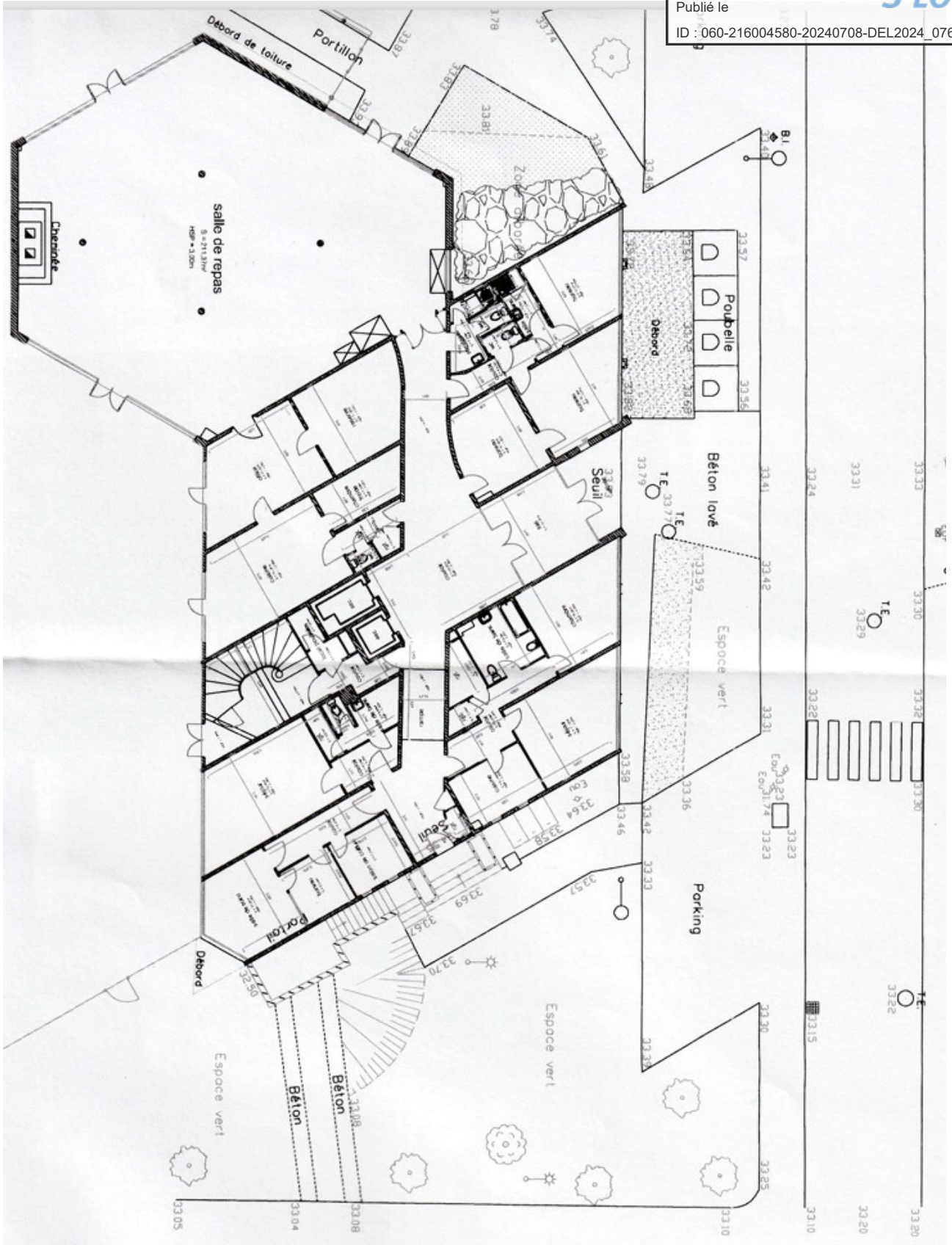
Le petit bâtiment de pierres en face de la Résidence Saint-Exupéry est un ancien pigeonnier que les oiseaux utilisent encore et qui est repéré au P.L.U de Nogent-sur-Oise en qualité de bâtiment remarquable.





## 5- Plan du rez-de-chaussée de la Résidence Saint-Exupéry

L'avenue Saint-Exupéry se trouve sur la droite du plan, la grande salle de 211 m2 en haut du plan, les locaux donnant sur l'avenue sont des bureaux, les autres locaux sont des réserves ou des espaces de rangement, l'axe d'entrée est très bien marqué avec les portes qui ont été récemment automatisées et les deux ascenseurs.

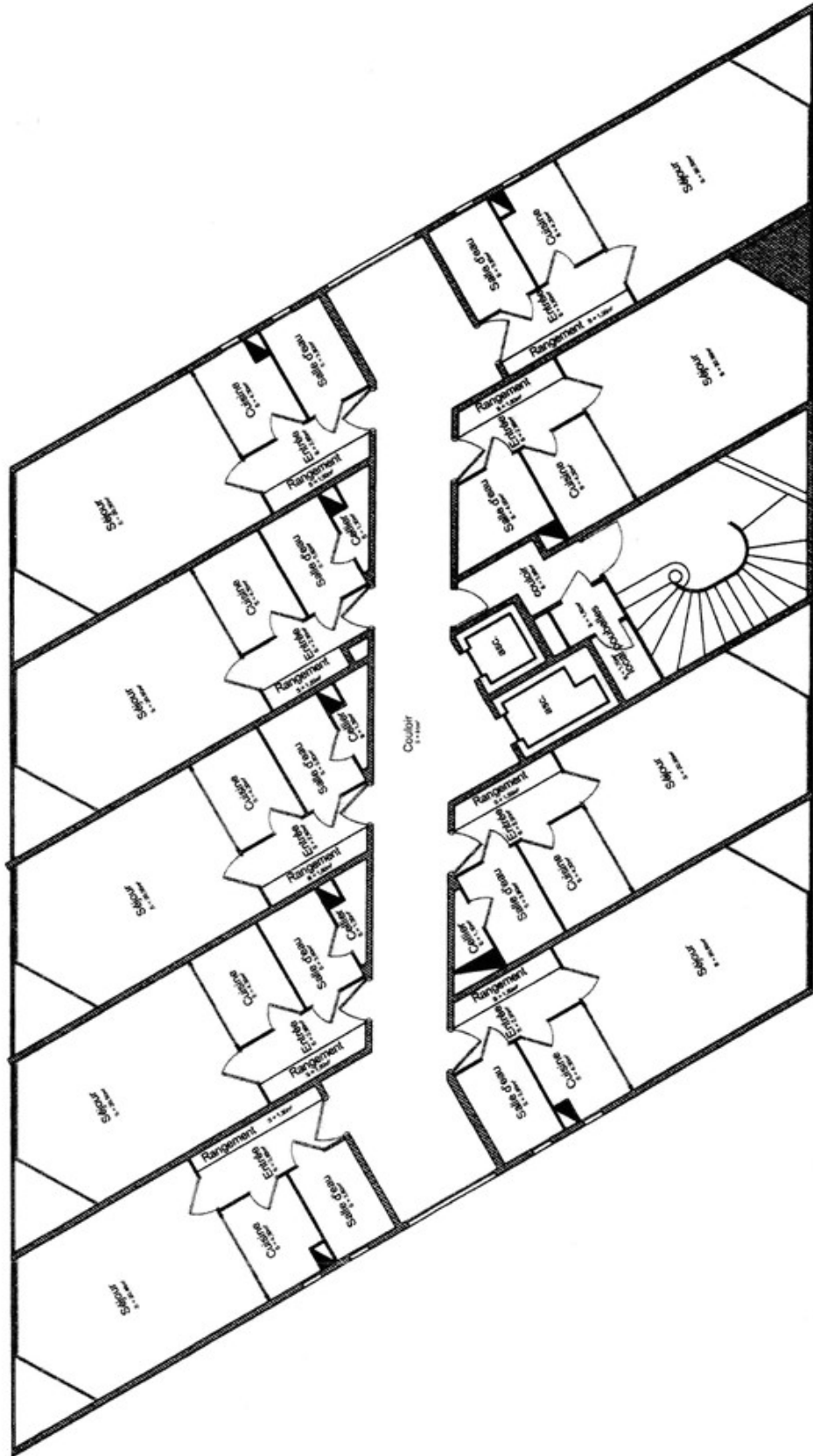


## **6- Plan d'étage courant de la Résidence Saint-Exupéry**

Les 7 étages sont identiques.

Chaque étage contient 9 studios identiques, chacun avec entrée, salle d'eau, cuisine, séjour de 20m<sup>2</sup> et balcon.

# Résidence Saint Exupéry



## Étage courant



## 7- Photo de la grande salle de 211 m2 de la Résidence Saint-Exupéry

La salle est éclairée par de grandes baies vitrées, sa géométrie permet différentes configurations, soit plénières, soit par groupes.



## **Conclusion**

La modification simplifiée du P.L.U de Nogent-sur-Oise, qui a pour objet la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Nogent-sur-Oise, correspondant à l'emprise de la Résidence Saint-Exupéry située 3 Avenue Saint-Exupéry à Nogent -sur-Oise, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites et des milieux naturels, elle est donc conforme au code de l'urbanisme.

La modification simplifiée envisagée est également en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Nogent-sur Oise, en ce sens que vouloir accueillir des étudiants à Nogent-sur-Oise en leur proposant des logements c'est s'inscrire dans la politique d'une ville dynamique ouverte aux échanges humains et désireuse de voir s'installer sur son territoire une population jeune et qualifiée.

Nogent-sur-Oise avec son emplacement réservé correspondant à l'emprise de la Résidence Saint-Exupéry estime pouvoir accueillir une centaine d'étudiants qui bénéficieront de logements spacieux et modernes, dans une résidence avec des espaces de formation au rez-de-chaussée qui permettront des échanges, par exemple pour des aides aux devoirs dispensés par les étudiants volontaires auprès des enfants et collégiens du quartier de l'avenue Saint-Exupéry.

La procédure de modification simplifiée qui a l'avantage d'être rapide, est justifiée par la vacance très prochaine de la résidence Saint-Exupéry, qui est actuellement une résidence autonomie pour personnes âgées qui vont quitter l'immeuble en septembre 2024 pour aller habiter dans la nouvelle résidence autonomie également située avenue Saint-Exupéry, dans un îlot intergénérationnel.

La résidence Saint-Exupéry étant déjà dans la sphère de la ville de Nogent-sur-Oise par le biais de son C.C.A.S qui est locataire de l'immeuble, mais dont le bail va être résilié, il est important pour celle-ci de veiller au devenir de l'immeuble selon une logique de maîtrise foncière, pour un projet tourné vers la jeunesse estudiantine qui bénéficiera à la fois des établissements d'enseignement supérieur de Paris, à moins d'une heure de trajet, et des nombreux avantages de Nogent-sur-Oise, son cadre de vie, ses équipements sportifs et culturels, sa population fraternelle.

### **France Ingénierie**

s.a.s

126 Rue d'Alésia

CX 75685

75014 PARIS

SIRET 913 162 269 00017

RCS Paris 913 162 269

Tel : 09 67 61 45 71

e-mail : france.ingenierie@gmail.com