

RÉPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PARMAIN

DOSSIER : N° PC 095 480 24 00018

Déposé le : 19/09/2024

Dépôt affiché le : 16/10/2024

Complété le : 13/01/2025

Demandeur : SNC LNC BERENICE

Représentée par : M TEYSSEDOU Dominique

Nature des travaux : Réalisation d'un ensemble immobilier de 42 logements locatifs sociaux décomposé en 24 logements collectifs et 18 maisons individuelles. Permis de construire valant division; Sur un terrain sis à : 12 Rue du Clos Pollet à PARMAIN (95620)

Référence(s) cadastrale(s) : 95480 AN 264

## ARRÊTÉ

### accordant un permis de construire avec prescriptions au nom de la commune de PARMAIN

#### Le Maire de la Commune de PARMAIN

Vu la demande de permis de construire présentée le 19 septembre 2024 et complété le 13 janvier 2025 par SNC LNC BERENICE, représentée par M TEYSSEDOU Dominique

Vu l'objet de la demande

- pour ; réalisation d'un ensemble immobilier de 42 logements locatifs sociaux décomposé en 24 logements collectifs et 18 maisons individuelles. Permis de construire valant division ;
- sur un terrain situé 12 Rue du Clos Pollet à PARMAIN (95620) ;
- pour une surface de plancher créée de 3547,00 m<sup>2</sup>;

Vu la loi du 31 décembre 1913, modifiée, relative à la protection des Monuments Historiques,

Vu la loi du 2 mai 1930, modifiée, relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ; L 331-1 et suivants ; R 421-1 et suivants

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 juillet 2024 ;

Vu le Document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur notamment l'OAP du Terribus ;

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 07 novembre 2024 ;

Vu l'avis sans opposition de SUEZ EAU FRANCE en date du 23 octobre 2024 ;

Vu l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Parmain l'Isle-Adam (SIPIA) en date du 08 novembre 2024 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Syndicat TRI-OR en date du 18 mars 2025 ;

Vu l'avis Favorable de Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) service archéologie préventive en date du 18 février 2025 ;

Vu l'avis Favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Val d'Oise (SDISS95) service prévention en date du 03 mars 2025 ;

Vu l'avis Favorable de DDT - SHRUB/PAQC Pole Accessibilité en date du 24 octobre 2024 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de M l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 janvier 2025 ;

Vu l'avis favorable de M le Maire en date du 20 septembre 2024 ;

# ARRÊTE

## Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des prescriptions particulières mentionnées à l'article 2.

## Article 2

### BATIMENTS DE FRANCE

Afin de renforcer le caractère traditionnel et rural des constructions, il convient de respecter le caractère des constructions du village et de privilégier des matériaux plus traditionnels et moins industriels. A cet effet: Les couvertures doivent être réalisées en tuiles plates de terre cuite à recouvrement, vieilles et nuancées, de tonalité brun ocré à brun rouge ocré (le brun uni, les tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce » et le ton ardoisé sont proscrits) 40 à 65 au m<sup>2</sup> sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm, et non pas en tuiles mécaniques à emboîtement; les tuiles de rives sont proscrites. Le faitage doit être réalisé à crêtes et embarrures. Les gouttières et leurs descentes doivent être réalisées en zinc. Les fenêtres des lucarnes ne doivent pas dépasser 80 cm de large. Les arêtiers des longs pans en toiture et ceux des lucarnes doivent être maçonnes.

Parties en pierre en façades et murs : les maçonneries doivent être constituées de moellons massifs disposés horizontalement, avec assises régulières, jointoyés au mortier de chaux. L'emploi de pierres artificielles ou de plaquettes de parement est proscrit.

Parties en bardage bois : les parois verticales doivent être habillées extérieurement d'un bardage bois naturel posé à la verticale, la partie basse formant soubassement étant revêtue d'un enduit de teinte gris beige foncé. L'emploi de bardage en matériau composite est proscrit.

Parties enduites : les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux teinté dans la masse de ton pierre soutenu, beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré (ou toute autre teinte à me faire parvenir pour avis par courrier séparé) et de finition grattée fin, lissée ou talochée.

Afin de renforcer l'assise du bâtiment par un léger contraste, le soubassement doit être continu sur toute la longueur des façades, sans être interrompu par les chaînes d'angles. Il doit être de la même teinte que les parties courantes, mais d'une finition différente : grattée pour le soubassement et talochée pour les parties courantes.

La modénature (chaînes d'angle, bandeaux, encadrements de baies et corniche) doit être de la même teinte que les parties courantes, mais d'une finition différente : lissée pour la modénature et talochée pour les parties courantes. Supprimer les faux-joints horizontaux des chaînes d'angle et prévoir de simples chaînes d'angle en finition lissée.

S'agissant d'une construction d'architecture traditionnelle, les volets, porte d'entrée et de garage doivent être en bois peints de teinte soutenue : gris (RAL 7002/7003/70005/7009/7012/7023/7031/7039, à l'exclusion du noir pur et des teintes trop sombres tirant vers le noir telles que le gris anthracite, le gris granit et le gris noir), beige gris (RAL 1019), vert foncé (RAL 6009), brun rouge (RAL 3007) ou bien de ton pastel : gris vert, gris beige, gris bleuté y compris les barres et ferrures.

Les fenêtres et les portes-fenêtres doivent être en bois et peintes (non vernies ni laissées ton naturel) dans une teinte en harmonie avec les volets et les portes d'entrée : de teinte identique ; dans un camaïeu plus clair ; dans un ton clair : blanc cassé de gris (RAL 9002), gris vert pastel, gris bleu pastel, beige clair, etc. (à l'exclusion du blanc pur) ; dans un ton soutenu : gris souris, vert ou bleu gris foncé.

En façades, mettre en place des volets battants aux fenêtres des étages lorsque celles du RDC en sont pourvues et mettre en place des volets battants aux fenêtres des RDC lorsque celles des étages en sont pourvues.

Les baies doivent être de proportion nettement verticale, environ 1,5 à 2 fois plus hautes que larges. Chaque vantail doit être redivisé en trois carreaux identiques à dominante verticale ou carrée avec des petits bois assemblés ou rapportés en applique par rapport au vitrage et non interposés à l'intérieur entre deux épaisseurs de vitrage.

Si le projet prévoit des volets roulants, ceux-ci doivent être peints dans le ton des volets battants et de la porte d'entrée, de teinte soutenue et en aluminium. Leurs coffres ne doivent pas être apparents à l'extérieur de la construction, en tableau des baies, sans élément autre que le volet lui-même venant en avant vers l'extérieur de la fenêtre.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, le revêtement bitumineux est proscrié. Pour les places de stationnement, prévoir soit un revêtement perméable et naturel de type gravillons de teinte beige clair, soit un mélange dit 'terre-pierre', soit des pavés en grès à joints enherbés, soit un engazonnement partiel de part et d'autre des bandes de roulement réalisées en stabilisé ou en béton désactivé, ou toute autre proposition à me soumettre pour avis. Proscrire toutes dalles alvéolées en plastique ou en béton.

### **PRESCRIPTIONS COMMUNALES : Conformément aux règles du PLU**

Les débords de toiture en pignons doivent être compris entre 30 et 50 cm,

Les pierres de parement en pierres reconstituées de type manoir : mixer les teintes « naturelles » et « Pierre » avec un peu de « Terre de Sienne » sont autorisées. Les joints devront être réalisés à bord à bord des pierres et à la chaux aérienne. Les joints creusés sont proscriés.

Les maisons individuelles, les logements collectifs et le local encombrant devront être revêtue d'un enduit avec une finition gratté fin pour les parties en grande surface de teinte beige clair, beige sablé ou ton pierre et un enduit lissé pour les modénatures et soubassements de teinte beige clair, beige sédiment et pierre claire. Les teintes de gris beige foncé sont proscriés.

Les menuiseries, les volets en bois, les gardes corps, les grilles, les ferronneries, les clôtures et portails devront être de couleurs parmi les teintes du nuancier en annexes du règlement du PLU et de façon uniforme et en harmonie. Gris (RAL 7016), beige gris (RAL 1016).

Les volets roulants seront en aluminium et en intégration à la bâtisse.

### **SECURITE**

Le programme devra respecter les directives émises par le SDISS 95 dans son avis favorable en date du 3 mars 2025 annexé au présent arrêté de permis de construire.

### **ACCESSIBILITE**

Le programme devra respecter les directives émises par la DDT95 Service SHRU/PAQC dans son avis favorable en date du 24 octobre 2024 annexé au présent arrêté de permis de construire

### **Article 3**

La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

- Taxe d'Aménagement Communale (Taux 5 %)
- Taxe d'Aménagement Départementale
- Taxe d'Aménagement région d'Ile-de-France
- Redevance Archéologie Préventive

#### Article 4

Ladite autorisation est assortie des informations suivantes :

##### RESEAUX DIVERS

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les Services Techniques et Administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

##### ASSAINISSEMENT

Le programme devra respecter les directives émises par le SIAPIA dans son avis favorable en date du 8 novembre 2024 annexé au présent arrêté de permis de construire.

L'assainissement sera de type séparatif.

Les eaux usées seront obligatoirement évacuées à l'égout public de la construction. Les eaux pluviales devront être de préférence résorbées sur le terrain par puit(s) d'infiltration.

##### TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES

Le programme devra respecter les directives émises par le Syndicat TRI-OR dans son avis favorable en date du 18 mars 2025 annexé au présent arrêté de permis de construire.

##### PLANTATIONS

Les aménagements des espaces verts et les plantations d'arbres de hautes tiges prévus au dossier, devront être réalisés en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant la demande de certificat de conformité.

#### Article 5

Toutes autorités administratives, les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale. Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.



PARMAIN, le 18 AVR. 2025  
Le Maire,

LA MAIRE ADJOINTE CHARGÉE  
DE L'URBANISME

NADINE CALVES

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NB : La présente autorisation ne dispense pas le pétitionnaire, si besoin, d'obtenir auprès des différents services de la Mairie, les accords nécessaires pour l'occupation du domaine public (pose d'échafaudage, mise en place d'une benne ...).

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

##### AFFICHAGE

Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Un extrait d'autorisation est en outre publié dans les huit jours de la réception de la déclaration par voie d'affichage à la mairie jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois calculé à partir de la date à laquelle les travaux peuvent être exécutés.

##### DROIT DES TIERS

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

##### VALIDITE

Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à un an. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. (Article R.424-21)

##### ASSURANCE

Il est rappelé aux bénéficiaires de l'autorisation l'obligation de souscrire une assurance dommage ouvrage en application de l'article L242-1 du code des assurances.

##### DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'une décision ou les tiers qui désirent la contester peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un RECOURS CONTENTIEUX dans les deux mois à partir de la date d'affichage sur le terrain (article R.600-2) de la décision attaquée.

Ils peuvent également saisir le Maire d'un RECOURS GRACIEUX. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence du Maire vaut rejet implicite).

En cas de déferé du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir.

L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait tenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déferé ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. (Article R.600-1)

Dossier traité en partenariat avec la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts



