



DOSSIER : N° PC 095 480 25 00010

Déposé le : 16/06/2025

Dépôt affiché le : 19/06/2025

Complété le : 16/06/2025

Demandeur : B3C ARCHITECTURE & INGENIERIE et

Mme FERNANDEZ-BILBAO Sarah

Nature des travaux : Agrandissement par surélévation et extension d'une maison individuelle

Sur un terrain sis à : 19 chemin de la Justice à
PARMAIN (95620)

Référence(s) cadastrale(s) : 95480 ZB 160

COMMUNE de PARMAIN

RETRAIT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la Commune de PARMAIN

Vu la demande de permis de construire présentée le 16 juin 2025 par le Cabinet B3C ARCHITECTURE & INGENIERIE, représenté par Monsieur BIRBA Jean-Yves, et Madame FERNANDEZ-BILBAO Sarah ;

Vu l'objet de la demande

- pour un projet consistant en l'agrandissement par élévation et extension d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé 19 chemin de la Justice à PARMAIN (95620) ;
- pour une surface de plancher créée de 94 m²;

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 ; R 421-1 et suivants, L 331-1 et suivants, R 111-27 et R 424-30 ;

Vu l'article L 242-1 du code des relations entre le public et l'administration ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.341-1 et R.341-9 ;

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

Vu le permis de construire N°0954802500010 accordé avec prescriptions en date du 27 août 2025 ;

Vu l'avis favorable tacite de AQUALIA en date du 20 juin 2025 ;

Vu l'avis favorable du SAPIA en date du 31 juillet 2025 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 19 juin 2025 ;

Vu l'avis de l'Inspection Générale des Carrières en date du 27 juin 2025 ;

Vu l'avis défavorable de M l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19 août 2025 ;

Vu l'avis favorable de M le Maire en date du 17 juin 2025 ;

Vu le recours gracieux du Préfet en date du 12 septembre 2025,

Vu la procédure contradictoire dont les observations de madame FERNANDEZ-BILBAO du 06 novembre 2025,

Vu l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme qui précise : « la décision de non-opposition à une déclaration ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire ;

Considérant que le Préfet, dans le cadre du contrôle de légalité, a relevé que le permis de construire délivré le 27 août 2025 présente des illégalités au regard des dispositions du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet est situé en zone N du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit un agrandissement par surélévation et extension d'une maison individuelle ;

Considérant que l'article 1.3 du règlement de la zone du PLU dispose que « En secteur N, et sous réserve d'une étude faunistique et floristique, peuvent être autorisées : l'extension mesurée de construction à usage d'habitation sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'un nouveau logement et que l'emprise des constructions après extension n'excède pas 150m² » ;

Considérant que la notion d'extension, un arrêt du Conseil d'Etat précise que « lorsque le règlement d'un plan local d'urbanisme ne précise pas, la notion d'extension d'une construction existante comporte une limitation quant aux dimensions d'une telle extension, celle -ci doit, en principe, s'entendre d'un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci ». L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et considère qu'une extension de 30% pouvait être considérée comme mesurée (CE N°326479 DU 18/11/2009) ;

Considérant qu'il ne peut être qualifié d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Une extension est un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Sinon la construction est considérée comme nouvelle ;

Considérant que les plans du projet prévoient une extension de 132% de la surface d'une habitation avec la création de 94m² supplémentaires ajoutés à une surface existante de 71m², soit un total de 165m². Il ne s'agit donc pas dans les faits d'une extension mesurée ;

Considérant que le permis de construire N°0954802500010 ne respecte pas les dispositions de l'article 1.3 du règlement de la zone N du PLU ;

Considérant que la procédure contradictoire a été mise en œuvre par courrier en date du 22 octobre 2025, invitant la SAS B3C ARCHITECTURE & INGENIERIE, représenté par Monsieur BIRBA Jean-Yves et Madame FERNANDEZ-BILBAO Sarah à présenter leurs observations ;

Considérant que Madame FERNANDEZ-BILBAO Sarah a présenté des observations par le biais de son cabinet d'avocat AGYS AVOCAT ASSOCIES qui ne sont pas de nature à lever les illégalités relevées ;

Considérant que l'arrêté accordant le permis de construire N°0954802500010 présente une irrégularité justifiant son retrait ;

Considérant que la Commune est dans le délai prescrit par l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme pour procéder au retrait de l'autorisation ;

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté accordant le permis de construire N°094802500010 délivré le 27 août 2025 est **RETIRED** pour les motifs mentionnés ci-dessus. Tout projet de travaux devra faire l'objet d'une nouvelle demande au titre des autorisations d'urbanisme.

Article 2

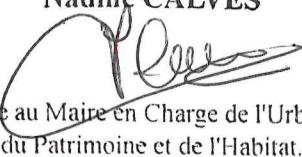
Toutes autorités administratives, les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale. Un extrait du présent arrêté sera en outre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

PARMAIN, le 20 novembre 2025

Le Maire,



Nadine CALVES


Adjointe au Maire en Charge de l'Urbanisme,
du Patrimoine et de l'Habitat.

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.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DELAI S 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 la plus tardive d'affichage (art R 600-2 CU) 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).