

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PC 095 480 25 00012

Déposé le : 19/06/2025

Dépôt affiché le : 23/06/2025

Complété le : 24/07/2025

Demandeur : Monsieur RENAULT KARL

Nature des travaux : Construction d'une maison individuelle

Sur un terrain sis à : 1 bis Rue Couperie à PARMAIN (95620)

Référence(s) cadastrale(s) : 95480 AC 216

COMMUNE de PARMAIN

REFUS 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 19/06/2025 par Monsieur RENAULT KARL,

Vu l'objet de la demande

- pour un projet de Construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé 1 bis Rue Couperie
- pour une surface de plancher créée de 66,25 m²;

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 111-27,

Vu la loi du 2 mai 1930, modifiée, sur les Monuments Naturels et les Sites,

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

Vu l'avis favorable de AQUALIA en date du 15 juillet 2025,

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 23 juin 2025,

Vu l'avis favorable du SIPIA en date du 5 août 2025

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France du Val d'Oise en date du 20 août 2025,

Vu l'avis défavorable de Monsieur le Maire en date du 19 juin 2025.

Considérant que ce projet est situé dans le site inscrit listé en annexe. Les articles L.341-10 et R.341-9 du Code de l'environnement, L.451-1, R.421-28, R.425-18 et R.425-30 du Code de l'urbanisme sont donc applicables.

Considérant que ce projet, en l'état, étant de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France s'y oppose pour les motifs suivants :

Tant par sa volumétrie inapproprié que par son écriture architecturale, le nouveau bâtiment s'inscrit en rupture des constructions qui constituent le paysage urbain traditionnel protégé par le site inscrit cité en annexe.

En effet, en raison de sa volumétrie (toiture terrasse) formant un aspect sec et rigide, comme de son aspect et des matériaux non qualitatifs employés (typologie et proportions des baies insuffisamment verticales, alignement des ouvertures déséquilibré, etc), la construction projetée ne tient pas compte des caractéristiques des constructions traditionnelles locales et ne s'insère pas harmonieusement dans son environnement. Ainsi, en l'état, le projet est de nature à modifier la perception du paysage urbain protégé qui fait partie intégrante du site inscrit cité en annexe et dont il convient de préserver la présentation. Les travaux projetés, dans leurs dispositions actuelles, porteraient atteinte à la qualité du site à préserver.

NOTA : les pièces graphiques sont contradictoires : les élévations semblent montrer une toiture terrasse végétalisée contrairement à la coupe du bâtiment.

Considérant qu'en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, la Commune entend suivre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Considérant l'article UG 2.2.3 du règlement d'urbanisme en vigueur qui encadre l'implantation des constructions au regard des limites séparatives et dispose que « les constructions doivent respecter une marge d'isolement minimum de 3,5 mètres minimum ».

Considérant par ailleurs, que le même article dispose également que « Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie ».

Considérant que les façades Ouest et Sud sont implantées respectivement sur la limite séparative latérale Ouest et la limite de fond de parcelle Sud et que la façade Est présentant une baie au premier étage dont le linteau se situe à une hauteur de cinq mètres treize (5,13) depuis le terrain naturel est implantée en retrait de quatre (4) mètres de la limite séparative latérale Est.

Considérant les annexes du règlement d'urbanisme qui définissent les normes de stationnement et impose pour les logements individuels, la réalisation de 2,3 places de stationnement par logement arrondi à l'unité supérieure,

Considérant que projet nécessite la réalisation de trois (3) places de stationnement,

Considérant que le plan de masse versé au dossier matérialise trois (3) places de stationnement dont une place numéro 3 située à l'entrée de l'unité foncière qui ne dispose pas du rayon de braquage nécessaire et qui par conséquent n'est pas fonctionnelle,

Considérant l'article UG 3.2.1 relatif au maintien des arbres existants et plantations qui dispose que « toute surface de pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 40 m² »,

Considérant l'article UG 3.2.3 qui dispose pour les aires de stationnement « Outre la prescription ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées ».

Considérant que le projet nécessite la réalisation de trois (3) places de stationnement et que le plan de masse versé au dossier matérialise la plantation d'un seul arbre,

Considérant que le projet méconnaît les dispositions des articles précités.

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

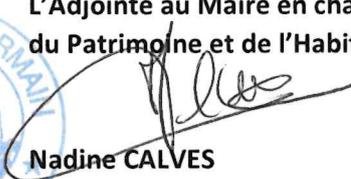
Article 2

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 26 août 2025

L'Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme,
du Patrimoine et de l'Habitat




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.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

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 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).

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

