

REPUBLIQUE FRANCAISE



DOSSIER : N° PC 095 480 25 00002

Déposé le : 18/02/2025

Dépôt affiché le : 18/02/2025

Complété le : 25/03/2025

Demandeur : **Monsieur WERONIAK Janusz Julien Marian**

Nature des travaux : **Construction d'une maison individuelle**

Sur un terrain sis à : **40 bis Rue de Ronquerolles à PARMAIN (95620)**

Référence(s) cadastrale(s) : **95480 AL 509**

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 18/02/2025 par Monsieur WERONIAK Janusz Julien Marian,  
Vu l'objet de la demande

- pour un projet de Construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé Rue de Ronquerolles
- pour une surface de plancher créée de 157,01 m<sup>2</sup>;

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

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

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

Vu l'avis favorable du SIAPIA en date du 18 mars 2025,

Vu l'avis favorable de AQUALIA en date du 17 mars 2025

Vu l'avis réputé sans opposition de ENEDIS en date du 21 mars 2025,

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 avril 2025,

Vu l'avis défavorable de Monsieur le Maire en date du 20 février 2025.

Considérant que ce projet, en l'état, étant de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable pour les motifs suivants :

En référence aux pièces complémentaires reçues le 26/03/2025.

L'écriture architecturale du nouveau bâtiment s'inscrit en rupture des constructions qui constituent le paysage urbain traditionnel protégé par le site inscrit cité en annexe.

En effet, par son aspect et ses matériaux non qualitatifs (pignon aveugle en façade, typologie et multiplication de tailles de baies, baie du rez-de-chaussée à l'arrière disproportionnellement large, plaquettes de parement qui tentent vainement d'imiter un parement en pierre, auvent disgracieux, etc) l'immeuble projeté 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 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.

-Recommandations(2)

Pour la mise au point d'un projet rectifié plus satisfaisant, il est proposé au demandeur de prendre rendez-vous lors d'une permanence de l'Architecte des Bâtiments de France via le service urbanisme de la commune.

Considérant l'article UCj 2.2.1 du règlement d'urbanisme qui dispose « Secteur UCc et UCJ, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou observer un retrait de 6 m par rapport aux voies de circulation publique ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ».

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle qui serait implantée à 9,69 (neuf mètres soixante-neuf) mètres de l'alignement,

Considérant que le projet méconnaît les dispositions de l'article précité,

Considérant l'article UCj 2.2.3 du règlement d'urbanisme qui dispose « Secteur UCj, UCo, les constructions doivent respecter une marge d'isolement minimum de 3,5mètres. Toutefois, en l'absence de construction ou installation déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière immédiatement voisine, l'implantation en limite séparative est admise. Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

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 la façade Sud qui est implantée à environ 3,60 mètres (trois mètres soixante) de la limite séparative Sud comporte deux ouvertures dont une en rez-de-chaussée et une seconde en R+1 dont le linteau se situe à une hauteur de 4,80 m (quatre mètres quatre-vingt) depuis le terrain naturel,

Considérant la façade Nord qui est accolée sur la limite séparative Nord comporte une baie,

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article précité.

Considérant l'article 2.3.5 du règlement d'urbanisme qui dispose « Clôtures en limite de rue [...] Les portails et les portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit.

Considérant que le projet prévoit un portail et un portillon en aluminium plein.

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article précité.

Considérant l'article 3.2 du règlement d'urbanisme qui dispose « Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m<sup>2</sup>. »

Considérant que le projet prévoit une surface de pleine terre de 750 m<sup>2</sup> (sept-cent cinquante) ce qui induit la plantation de 19 (dix-neuf) arbres de hautes tiges au minimum,

Considérant l'article 3.2.3 du règlement d'urbanisme qui dispose « 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 3 (trois) places de stationnement ce qui induit la plantation d'un arbre de haute tige supplémentaire soit au total 20 (vingt) arbres de hautes tiges.

Considérant que le projet prévoit la plantation de 4 (quatre) arbres de hautes tiges,

Considérant que le projet méconnaît les dispositions des articles précités.

Considérant les normes de stationnement précisées dans l'annexe du règlement d'urbanisme qui dispose « Logements individuels : 2,3 places de stationnement par logement arrondi à l'unité supérieure »

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

Considérant que le projet prévoit 2 (deux) places de stationnement,

Considérant que le projet méconnaît les dispositions de l'article précité.

## 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 23 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.

#### 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).

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



