



ARRÊTÉ

accordant un permis de construire au nom de la commune de PARMAIN

Le Maire de la Commune de PARMAIN

Vu la demande de permis de construire présentée le 22/12/2025 par Monsieur Ariaudo Fabian ;

Vu la demande de dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité AT N°0954802600001 en date du 22/12/2025 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation d'une maison, construction d'une micro-crèche et aménagement niveaux R+1 et R+2 ;
- sur un terrain situé 94 rue du Maréchal Foch à PARMAIN (95620) ;
- pour une surface de plancher créée de 80 m²;

Vu la demande de pièce complémentaire transmise le 26 décembre 2025 ;

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, L 331-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.111-27 ;

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

Vu les pièces complémentaires en dates du 19 février 2026 et du 4 mars 2026 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS en date du 26 décembre 2025 ;

Vu l'avis favorable de AQUALIA en date du 14 janvier 2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIAPIA en date du 28 janvier 2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25 février 2026 ;

Vu l'avis réputé sans opposition du Conseil Départemental du Val d'Oise STR/VO en date du 4 avril 2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de DDT - SHRUB/PAQC en date du 2 avril 2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS 95 (service prévention) en date du 28 avril 2026 ;

Vu l'avis favorable de Monsieur le Maire en date du 9 février 2026 ;

Considérant que l'article R.111-27 du code de l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

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

Considérant que le bien est identifié sur le document graphique du PLU comme propriété ancienne ou remarquable protégée par l'application de l'article 151-19 ;

Considérant l'article 2.4 du PLU qui stipule que les travaux d'aménagement ou d'extension de construction principale existante doivent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristique esthétiques ou historique ;

Considérant l'article 2.3.2 du PLU qui impose que les extensions et les vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

PRESCRIPTIONS ARCHITECTES DES BATIMENTS DE FRANCE

1- Mur de clôture côté rue : les maçonneries doivent être ravalées à pierres vues, les moellons étant largement rejointoyés au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse par la couleur du sable employé, se rapprochant de celle de la pierre. Les joints doivent être bien pleins, beurrés et grattés à fleur de parement et laissant apparaître le moins de moellons possible, l'enduit étant appliqué taloché sans surcharge au nu des pierres.
Pour une plus juste proportion, le pied-droit entre l'accès garage et l'accès vélo doit être sensiblement élargi.

2- Construction existante :

- **Réfection des enduits** : après piochage total de l'enduit existant permettant d'obtenir un support débarrassé des éléments non-adhérents, réaliser un enduit uniforme de type MPC, composé de plâtre et chaux aérienne (C.L.). Sa finition doit être coupée, poncée ou décapée (réalisée à la berthelée ou à la brosse métallique) à l'exclusion des finitions fermées (type : lissée, talochée et resserrée). Il doit être teinté dans la masse ou recevoir une application pénétrante et non filmogène permettant de conserver apparente la texture de l'enduit (badigeon, lait de chaux) de ton pierre soutenu (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré). La modénature existante (chaînes d'angle, bandeaux, encadrements de baies, corniche, soubassement, etc.) doit être conservée ou fidèlement restituée à l'identique de l'existant (matériaux, profils, aspect, etc.), d'une teinte plus claire que le fond de l'enduit du reste de la façade, à l'exclusion du blanc pur.

Parties en pierre de taille : leur ravalement doit être réalisé par simple lavage hors période de gel à l'eau sous faible pression (ruissellement avec l'utilisation d'une éventuelle brosse douce en nylon). Le sablage des pierres, ainsi que le grattage ou le rabotage utilisant des outils métalliques sont interdits.

- **Réfection des menuiseries (fenêtres, persiennes, ...)** : elles doivent être strictement identiques aux menuiseries traditionnelles existantes (dessin, partition, section, matériau, mouluration, etc.). Les petits bois doivent être soit assemblés, soit rapportés en applique par rapport au vitrage et non interposés à l'intérieur entre deux épaisseurs de vitrage.

- **Réfection de la toiture** : la couverture doit être réalisée en ardoises naturelles de format maximum 20X30cm, posées au clou ou au crochet noir mat ; les arêtiers doivent être fermés avec approche et contre-approche. Les cheminées, qui font partie intégrante de la toiture de la construction et en sont indissociables et qui contribuent à souligner le caractère traditionnel du bâtiment, doivent être rejointoyées au mortier de chaux.

Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et de dimensions maximales 80cmx100cm, de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, avec une bavette de teinte grise, implantés à l'aplomb des

ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur les parties pleines en maçonnerie, dans la partie inférieure des combles et dépourvus de store extérieur ou de volet roulant disposé en surépaisseur par rapport au plan du vitrage. Le nombre de châssis de toit doit être limité à deux par versant de toiture (y compris les existants).

La composition en aluminium et vitres de l'ancienne porte cochère (accès micro-crèche) doit être traitée de façon plus traditionnelle et en harmonie avec la façade de l'immeuble : à cet effet, supprimer la baie fixe et modifier sensiblement le plan intérieur afin de placer la porte d'accès dans l'axe des fenêtres de l'étage supérieur, en créant une porte traditionnelle semi-vitrée dans sa partie supérieure, encadrée par deux parties pleines et en retrait par rapport au nu de la façade, recouvertes du même enduit que le reste de la façade. La porte d'accès au logement ne doit pas être tiercée et elle doit être semi-vitrée dans sa moitié supérieure (comme celle existante), et axée sur les fenêtres de l'étage supérieur.

PRESCRIPTIONS COMMUNALES : Conformément aux règles d'urbanisme, article 2.3.2 de la zone UH du règlement du PLU, les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux et les accessoires des baies existantes.

A savoir :

- les 2 baies modifiées sur la façade arrière devront être réduites et reprendre les proportions de celles existantes. Toutes les menuiseries devront être en bois peint en harmonie avec les volets.

- Le bardage bois prévu en façade sur le patio de l'extension devra être remplacé par un enduit « Ton pierre » ou « beige clair » en cohérence avec sa façade de rattachement.

Les prescriptions émises par le SDIS 95 doivent être obligatoirement respectées.

Les prescriptions émises par la DDT/SHRUB/PAQC doivent être obligatoirement respectées.

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

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

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.

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 25 juin 2026

Le Maire,



Nadine CALVES

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

Pour rappel :

- Dès le début des travaux, la déclaration d'ouverture de chantier doit être adressée au service urbanisme de la mairie (article R424-16 du code de l'urbanisme)
- A la fin des travaux, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être déposée au service urbanisme de la mairie (article R462-1 du code de l'urbanisme)

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.

Nota : 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 dans le mois suivant la décision contestée. Cette démarche ne prolonge pas 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)