

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PARMAIN

DOSSIER : N° PC 095 480 26 00003

Déposé le : 11/03/2026

Dépôt affiché le : 16/03/2026

Complété le : 21/04/2026

Demandeur : B3C ARCHITECTURE & INGENIERIE  
représentée par Monsieur BIRBA Jean-Yves

Nature des travaux : Extension et surélévation du bâti  
existant

Sur un terrain sis à : 19 Chemin de la Justice à

PARMAIN (95620)

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

## 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 11/03/2026 par la SAS B3C ARCHITECTURE & INGENIERIE représentée Monsieur BIRBA Jean-Yves, Madame FERNANDEZ-BILBAO SARAH ;

**Vu** l'objet de la demande

- pour un projet d'extension et surélévation du bâti existant ;
- sur un terrain situé 19 Chemin de la Justice ;
- pour une surface de plancher créée de 70 m<sup>2</sup>;

**Vu** la loi du 2 mai 1930, modifiée, sur 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 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment son article R.111-27,

**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** l'avis de l'Inspection Générale des Carrières en date du 23 mars 2026 ;

**Vu** l'avis défavorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15 mai 2026 ;

**Vu** l'avis défavorable de Monsieur le Maire en date du 13 mars 2026 ;

**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 : Le volume du nouveau bâtiment proposé est trop important par rapport à l'échelle des constructions qui constituent le paysage rural traditionnel protégé par le site inscrit cité en annexe. A ce titre, le projet porterait atteinte à l'harmonie, à la cohérence préservées de l'environnement protégé et à la qualité urbaine du paysage urbain traditionnel protégé par le site inscrit cité en annexe. En effet, la construction existante objet des travaux se situe dans un cadre naturel protégé au titre d'un site inscrit naturel et protégé.

Malgré les remarques et observations formulées préalablement au dépôt et dans son état actuel, le projet maintient des dispositions architecturales de nature à porter atteinte à ce contexte. Le remodelage intégral du bâtiment actuel a tendance à faire disparaître le parti architectural d'origine en proposant une extension hors d'échelle (tant en hauteur qu'en longueur) dont l'articulation de la toiture avec celle du volume surélevé crée un décrochement peu satisfaisant, et la hauteur du volume secondaire est trop importante avec un débord de toiture imposant et un long balcon hors contexte. Les percements quadrangulaires de toutes tailles et formes créent un déséquilibre des façades entre les pleins et les vides.

Les choix des matériaux (couverture en tuiles grises, menuiseries, etc.) ne correspondent pas à la typologie du contexte et du Vexin.

Par conséquent, ce projet, dans son traitement actuel, n'est pas en mesure de s'insérer de façon satisfaisante dans ce contexte. Le projet est de nature à modifier la perception du paysage rural protégé qui fait partie intégrante du site inscrit ci-dessus nommé et dont il convient de préserver la présentation ;

**Considérant** l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme qui dispose « 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 l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

**Considérant** l'article N 1.3 du règlement d'urbanisme qui dispose « qu'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 création d'un nouveau logement et que l'emprise des constructions après extension n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que l'habitation existante a une surface de plancher de 71,06 m<sup>2</sup> et que l'extension et la surélévation projetées génèreraient une surface de plancher de 70 m<sup>2</sup> représentant plus de 98 % de l'habitation existante ;

**Considérant** de ce fait que l'extension projetée ne saurait être regardée comme une extension mesurée de l'habitation existante mais comme une construction nouvelle (décision du Conseil d'Etat du 30/03/1994 et celle du 18/11/2009) ;

**Considérant** par ailleurs, les annexes du règlement d'urbanisme qui précise pour les modifications, extensions ou surélévation de bâtiment, des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont régulièrement prévues par certains articles du règlement [...]

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. [...]
- d'augmenter de plus de 60 % l'emprise au sol existante, sous réserve du respect de la règle indiquée dans le règlement de la zone dans laquelle se situe la construction.

**Considérant** que l'habitation existante a une emprise au sol de 84 m<sup>2</sup> et que l'extension de l'habitation génèrerait une emprise au sol de 58 m<sup>2</sup> ce qui représenterait une augmentation de 69 % de l'emprise au sol existante ;

**Considérant** que le projet ne respecte pas les dispositions des annexes du règlement d'urbanisme ;

**Considérant** que le projet méconnaît les dispositions de l'article N 1.3 ;

**Considérant** l'article N 2.2.2 du règlement d'urbanisme qui dispose que les constructions par rapport aux limites séparatives de la zone doivent s'implanter avec un retrait de 8 mètres par rapport à cette limite séparative ;

**Considérant** que la surélévation du bâti existant en façade Est serait implantée à 6,27 m de la limite séparative de la zone N ;

**Considérant** que le projet méconnaît les dispositions de l'article N 2.2.2 ;

**Considérant** l'article N 2.3.2 du règlement d'urbanisme qui dispose que les enduits qui recouvrent les murs doivent être talochés à l'éponge et/ou grattés fin et doivent être de couleur dit « Ton pierre » ou de teinte beige clair ;

**Considérant** que le projet prévoit un enduite lisse de teinte blanc cassé et gris clair ;

**Considérant** que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article N 2.3.2 ;

## 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 22 juin 2026

Le Maire,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nadine Calves', is written over a horizontal line.

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 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).

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

