



COMMUNE de PARMAIN

ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de PARMAIN

Le Maire de la Commune de PARMAIN

Vu la déclaration préalable présentée le 13/08/2026 par Monsieur KOLSKI MARC ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction piscine de 32 m²;
- sur un terrain situé : 20 Rue du Maréchal Lyautey à PARMAIN (95620)

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.421-4 et suivants, R.421-9 f) ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L 151-23 ;

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

Vu l'avis favorable de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 septembre 2026 ;

Vu l'avis défavorable de Monsieur le Maire en date du 18 août 2026 ;

Considérant que la parcelle cadastrée AB 67 d'une superficie de 1296 m² est située dans un ensemble arboré protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repéré sur le document graphique du Plan local d'Urbanisme par une trame quadrillée verte ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une piscine enterrée de 32 m² sur la parcelle cadastrée AB 67 ;

Considérant que les jardins et ensembles arborés permettent le maintien des sols perméables et l'armature végétale de la trame arborée parminoise. Ils sont constitués de jardins et de boisements et forment la maille écologique entre les zones forestières naturelles et les bords de l'Oise. Ils sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'éléments de la trame verte et bleue nécessaires à la préservation de la biodiversité et au maintien des continuités écologiques et paysagères ;

Considérant que ces jardins et ensembles arborés protégés identifiés dans le rapport de présentation ainsi que dans le Plan d'Aménagement et de Développement durable (PADD) participent activement au maillage écologique, au maintien de la trame des espaces arborés des jardins du quartier des coteaux urbains qu'il convient de conserver en l'état.

Considérant que l'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et **inconstructibles** quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » ;

Considérant que le projet de construction d'une piscine dans un jardin et ensemble arboré protégé est de nature à porter atteinte au patrimoine végétal de la zone, aux continuités écologiques et aux perspectives paysagères et est ainsi non compatible avec les dispositions de l'article 1.5 de la zone UH du Plan local d'urbanisme qui précise : « Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Propriétés anciennes ou remarquables,
- Jardins ensembles arborés,
- Secteurs de murs anciens,
- Espace écologique et paysages aux abords du ru de Jouy-le-Comte,

localisés aux documents graphiques du PLU en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Considérant l'article UH 2.1.1 du PLU qui impose que l'emprise au sol maximale des constructions est de 15% de l'unité foncière ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet a une superficie de 1296 mètres carrés accordant un droit d'emprise au sol maximum de 194,40 m²;

Considérant que le terrain supporte une construction existante dont l'emprise au sol de 193 m²;

Considérant que la construction d'une piscine d'une emprise au sol de 32 m² porterait l'emprise au sol totale à 225 m² dépassant de 30,60 m² l'emprise au sol maximum autorisée ne respectant pas ainsi les obligations ci-dessus mentionnées ;

Considérant l'article UH 2.2.1 du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies qui dispose : « Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 10 et 30 m par rapport aux voies de circulation publique. Au-delà de la bande de 30 mètres, seules les extensions des constructions principales et les annexes sont autorisées » ;

Considérant d'après le plan de masse que le projet prévoit la réalisation d'une piscine dont l'extrémité est implantée au-delà de la bande constructible maximale de 30 mètres, que cette piscine, qui ne constitue ni une extension de la construction principale ni une construction annexe au sens du règlement du PLU ;

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

ARRÊTE

Article 1

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**opposition**. Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

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 16 septembre 2026

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 A 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 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).