



**MAIRIE DE
CHAMPAGNE-SUR-OISE**

REFUS
**D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES
DEMOLITIONS**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Votre dossier a été instruit par la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise
Affaire suivie par : Nathalie LEVIEUX Responsable du Service du Droit des Sols

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Permis de construire comprenant ou non des démolitions	N° PC 95134 25 00009
Déposé le 11/07/2025 Complété le 11/07/2025 Date affichage dépôt : 15/07/2025 Par SCI DES 3 ANGES représentée par PINOT Sébastien Demeurant à 109bis Rue de Chambly 95660 Champagne-sur-Oise Sur un terrain 57 Rue Jules Picard sis 95660 Champagne-sur-Oise Cadastré : AD242	Destination : Réhabilitation du sous-sol de garage en habitation de 81 m². Création d'une extension de 19,90 m² en verrière. Modification des façades et modification de la clôture et des extérieurs.

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1, L.421-6, L.422-1, L.424-1 à L.424-9, L.431-1 à L.434-1 et R. 420-1, R.421-1 et suivants, R.421-14 à R.421-16,
Vu l'article L 621-31 du Code du Patrimoine,
Vu l'arrêté en date du 26/01/1931 classant le Calvaire de pierre XVIe sur la liste des Monuments Historiques,
Vu l'arrêté en date du 26/01/1931 classant l'église Notre-Dame sur la liste des Monuments Historiques du Val d'Oise,
Vu l'arrêté en date du 3/10/1986 inscrivant l'Hôtel Dieu à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du Val d'Oise,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 15/12/2022,
Vu les plans et documents annexés à la demande susvisée,
Considérant l'avis Défavorable de l'UDAP en date du 15 septembre 2025,

Considérant l'article UA 12 du PLU qui indique les exigences requises pour le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques,

Considérant qu'il y est précisé qu'il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 de l'article UA 12,

Considérant que cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes,

Considérant que le projet prévoit la réintégration de deux places supprimées en sous-sol mais ne tient pas compte des nouveaux aménagements,

Considérant que l'extension et l'aménagement du sous-sol requièrent la création de deux places supplémentaires,

Considérant l'avis Défavorable de l'UDAP,

Considérant que le projet présente de nombreuses modifications qui dénaturent fortement la construction existante et sa clôture, et qui ne peuvent être acceptées :

- La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur n'est pas compatible avec le caractère traditionnel de cette construction et n'est pas envisageable. En effet, elle modifie les proportions générales de celle-ci (ajout d'une surépaisseur en façade) et engendre la disparition visuelle des parements en pierres. Aussi, les enduits d'ITE, composés de ciment ou de résines, peu pérennes, n'offrent pas une finesse d'aspect suffisante permettant de mettre en valeur les façades des constructions traditionnelles,

- Tant par sa volumétrie trop importante et complexe que par son écriture architecturale, l'extension proposée s'inscrit en rupture dans le contexte bâti environnant,

- La porte d'entrée élargie ne s'inscrit pas dans un rapport harmonieux de la composition de la façade,

- La modification de la clôture sur rue, tant par la largeur du portail et l'utilisation de matériaux de facture industrielle et d'aspect lisse et réfléchissant, produirait un fort impact visuel dans le paysage protégé,

Considérant ainsi, que ces travaux sont de nature à porter fortement atteinte à la qualité de ce bâtiment, partie constitutive des abords des Monuments historiques qui doivent être préservés,

Considérant que le projet est de nature à modifier la perception du paysage urbain protégé qui constitue l'écrin bâti des Monuments Historiques cités ci-dessus,

Considérant de fait que le projet ne peut être réalisé,

ARRETE

Article UNIQUE: Le permis de construire faisant l'objet de la demande susvisée est **REFUSE**.

Fait à CHAMPAGNE-SUR-OISE

Le 08 OCT. 2025

Le Maire,



Par délégation,
Le Maire Adjoint,

Jean-Jules MORTEO

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire : La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision

ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

- Transmis en Sous-Préfecture le	08 OCT. 2025
- Notifié au demandeur le	08 OCT. 2025

