



**Dossier n° DP 95 604 2400033**

Date de dépôt : **25/07/2024**

Demandeur : **SNC SURVILLIERS GRANDE RUE** représentée par **Jean-Charles GELE**

Pour : **Division en vue de construire**

Adresse terrain : **28 Grande Rue**  
**95470 Survilliers**

**ARRÊTÉ UR-2024-0820-e**  
**D'opposition à une déclaration préalable**  
**au nom de la commune de SURVILLIERS**

**Le maire de SURVILLIERS,**

VU la déclaration préalable présentée le 25/07/2024 par la SNC SURVILLIERS GRANDE RUE représentée par Jean-Charles GELE demeurant 251 Boulevard Pereire à Paris (75017) ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 25/07/2024;

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour division en vue de construire,
- Sur un terrain situé 28 Grande Rue, à Survilliers (95470), cadastré AD 83 ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

VU les recommandations émises par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/08/2024 (copie jointe) ;

VU l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant les dispositions de l'article R111-27 qui précise notamment que le projet peut être refusé 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'il est implanté une maison de maître au sein d'un parc largement arboré sur le terrain objet de la demande de lotissement ;

Considérant que la maison de maître existante (P9) ainsi que trois des arbres (A6, A7 et A8) du parc arboré, qui sont identifiés au PLU comme éléments protégés du patrimoine, sont notamment mis en valeur par la présence du parc largement arboré d'un seul tenant réparti sur l'ensemble du terrain ;

Considérant que le présent projet de division en vue de construire a pour effet de créer un terrain à la forme complexe environnant qui ne respecte pas la typologie parcellaire environnante ;

Considérant que le lotissement projeté, qui prévoit notamment la création d'une limite séparative implantée à 1,26 m de la maison de maître et l'édification potentielle d'un bâtiment de logement R+1 d'une emprise de 1520 m<sup>2</sup>, générerait une densification disproportionnée par rapport au contexte bâti environnant constitué notamment de l'ensemble bâti patrimonial des maisons ouvrières de la cartoucherie identifié au PLU (E1) ;

Considérant pour ces motifs et en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le projet doit être refusé.

### **ARRETE**

***Article 1 : Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable au motif que le présent projet ne respecte pas l'environnement parcellaire et bâti environnant. Les travaux ne doivent pas être entrepris.***

Survilliers, Le 19 août 2024,

Le Maire  
Mme Adeline ROLDAO-MARTINS



*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 - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

- Pour demande concernant une Commune du Val d'Oise, l'adresse du Tribunal Administratif est 2-4 Boulevard de l'Hautil 95 000 CERGY.  
- Pour demande concernant une Commune de Seine-et-Marne, l'adresse du Tribunal Administratif est 43 Rue du Général de Gaulle, 77000 MELUN.