



Dossier n° PC 95 604 2400002

Date de dépôt : **28/03/2024**

Demandeur : **SNC SURVILLIERS GRANDE RUE** représentée par **PICARD Franck**

Pour : **Construction d'une résidence intergénérationnelle**

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

ARRÊTÉ UR-2024-0827-a
Refus d'un permis de construire
au nom de la commune de SURVILLIERS

Le maire de SURVILLIERS,

VU le permis de construire présenté le 28/03/2024 par SNC SURVILLIERS GRANDE RUE représentée par Franck PICARD demeurant 251 boulevard Pereire, PARIS (75017) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une résidence intergénérationnelle,
- Sur un terrain situé 28 Grande Rue, cadastré AD 83, à SURVILLIERS (95470),
- Pour une surface de plancher existante de 210 m²,
- Pour une surface de plancher créée de 3596 m² ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 28/03/2024;

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

VU l'article R111-27 du code de l'urbanisme ;

VU la loi du 31/12/1913 modifiée sur les Monuments Historiques ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment les articles 2.1.1 et 2.1.2 du règlement du PLU ;

VU les modalités de calcul de la hauteur inscrites dans le lexique du règlement du PLU qui dispose notamment *que la hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.* [...] :

VU l'avis réputé favorable de la SAUR consulté par voie dématérialisée le 05/04/2024 ;

VU les avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France en date des 02/06/2024 et 25/07/2024 (copies jointes) ;

VU l'avis émis par ENEDIS en date du 15/05/2024 qui précise notamment que ce projet nécessite une extension de réseau (copie jointe) ;

VU l'avis favorable relatif à l'assainissement des eaux usées émis par le SICTEUB en date du 18/04/2024 (copie jointe) ;

VU l'avis favorable relatif à l'assainissement des eaux pluviales urbaines émis par le SICTEUB en date du 19/04/2024 (copie jointe) ;

VU l'avis favorable avec réserves émis par le SDIS du Val d'Oise en date du 26/04/2024 (copie jointe) ;

VU l'avis défavorable émis par le SIGIDURS en date du 27/06/2024 qui précise notamment que les dimensions du local de stockage des bacs projetées ne permettent pas le stockage des conteneurs et la circulation à l'intérieur du local de stockage des déchets (copie jointe) ;

Considérant l'article 2.1.2 de la zone UA du PLU qui dispose notamment les hauteurs maximales à l'égout du toit et au faitage pour les constructions à R+1+Combles avec encuvement sont respectivement de 8 m et 11 m ;

Considérant qu'en application des modalités de calcul de la hauteur prescrite au PLU susvisé, la hauteur du bâtiment à l'égout du toit et au faitage est mesurée depuis le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation ;

Considérant que la cote du niveau le plus bas du terrain d'assiette respectivement de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation est de 148,40 m (cote NGF) ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la hauteur mesurée à l'égout du toit et au faitage du bâtiment par rapport au point le plus bas du terrain naturel précité est respectivement de 8,40 m et 11,90 m ;

Considérant pour ce motif que le projet n'est pas compatible avec l'article 2.1.2 du règlement de la zone UA susvisé ;

Considérant l'article 2.1.1 c) du règlement de la zone UA du PLU qui dispose notamment que *la distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m* ;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 2.1.1 c) susvisé, la distance entre la maison de maître existante et le bâtiment à édifier doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sur le terrain, soit celle du bâtiment projeté dont la hauteur totale est de 11,90 m ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la distance d'implantation est de 9,51 m entre le bâtiment à édifier et la maison de maître existante sur l'unité foncière ;

Considérant pour ce motif que le projet n'est pas compatible avec l'article 2.1.1 c) du règlement de la zone UA du PLU ;

Considérant l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *le projet peut être refusé ou 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 que l'autorité compétente analyse que le contexte bâti environnant est notamment constitué d'un ensemble de maisons ouvrière de la cartoucherie à la volumétrie modeste identifié au PLU comme secteur de patrimoine bâti au PLU ;

Considérant que le bâtiment projeté est implanté sur une propriété, dont la maison de maître est identifiée au PLU comme élément du patrimoine bâti et les 3 arbres référencés comme remarquables à protéger au PLU contribue au caractère paysager des lieux ;

Considérant que l'autorité compétente analyse que la construction du bâtiment projeté, de par sa volumétrie à R + 1 + combles avec encuvement d'une hauteur totale de 11,90 m multipliant les lucarnes de formes et dimensions diverses en toiture, son emprise au sol de 1668 m² qui crée une importante densification sans rapport avec l'environnement pavillonnaire existant et son traitement des façades simple majoritairement enduites sans recherche d'intégration cohérente dans l'environnement immédiat, ne respecte pas le contexte bâti environnant et porte atteinte au caractère paysager des lieux;

Considérant que pour l'ensembles de ces motifs, le permis de construire doit être refusé.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire susvisé est refusé pour non-respect des articles UA 2.1.1 et 2.1.2 du règlement de la zone UA du PLU et au motif qu'il ne s'intègre pas dans l'environnement bâti et porte atteinte au caractère paysager des lieux. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Le 26 août 2024, A Survilliers,

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 ou par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site 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.