



**Dossier n° PC 95 604 2400006**

Date de dépôt : **25/07/2024**

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

Pour : **Projet de construction d'une résidence intergénérationnelle**

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

**ARRÊTÉ n°UR-2024-1017-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 25/07/2024 par la SNC SURVILLIERS GRANDE RUE représentée par Jean-Charles GELE demeurant 251 Boulevard Peireire, PARIS (75017) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour un projet de construction d'une résidence intergénérationnelle,
- Sur un terrain situé 28 Grande Rue, cadastré AD 83p à SURVILLIERS (95470),
- Pour une surface de plancher existante de 123 m<sup>2</sup>,
- Pour une surface de plancher supprimée de 123 m<sup>2</sup>,
- Pour une surface de plancher créée de 3628 m<sup>2</sup> ;

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

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

VU l'article L111-11 du code de l'urbanisme ;

VU l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment les articles 2.1.1, 2.3.3 et 2.3.4 du règlement de la zone UA ;

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

VU l'avis réputé favorable de la SAUR consulté par voie dématérialisée le 20/08/2024 ;

VU l'avis favorable en date du 22/08/2024 relatif à l'assainissement des eaux usées émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

VU l'avis défavorable en date du 06/09/2024 relatif à l'assainissement des eaux pluviales urbaines émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

VU les avis en date des 30/09/2024 et 07/10/2024 émis l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/10/2024 (copie jointe) ;

VU l'avis favorable en date du 30/09/2024 émis par le SIGIDURS (copie jointe) ;

VU l'avis favorable en date du 01/10/2024 émis par le SDIS du Val d'Oise (copie jointe) ;

VU l'avis en date du 20/09/2024 émis par ENEDIS (copie jointe) ;

Vu la décision d'opposition à la déclaration préalable de lotissement référencée DP 095 604 2400033 en date du 19/08/2024 ;

Considérant que la présente demande de permis de construire porte sur un terrain dont le découpage est issu de la demande de lotissement de la déclaration préalable référencée DP 095 604 2400033 ;

Considérant que la demande de lotissement susvisée a fait l'objet d'une décision d'opposition et que de ce fait le terrain objet de la présente demande de permis n'a pas d'existence légale ;

Considérant que pour ce motif, le permis de construire ne peut être délivré en l'état et que de ce fait le projet devra être apprécié à l'échelle de l'unité foncière existante avant la demande de lotissement ;

Considérant les dispositions de l'article 2.1.1 a) de la zone UA du règlement du PLU qui stipulent notamment :

« *Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :*

- *à l'alignement,*
- *Ou en retrait de 3m minimum. Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la réalisation d'une clôture maçonnée (voir article UA 2.3.3) [...] » ;*

Considérant que le projet, qui prévoit l'édification d'un poste transformateur implanté à une distance mesurée de 1,35 m par rapport à l'alignement du chemin des Neufs Moulins, n'est pas compatible avec l'article 2.1.1 a) du règlement de la zone UA susvisé ;

Considérant les dispositions de l'article 2.1.1 c) de la zone UA du règlement du PLU qui stipulent notamment :

« *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 que la décision d'opposition à la déclaration préalable de lotissement susvisée implique que le projet devra être apprécié à l'échelle de l'unité foncière existante avant la demande de lotissement ;

Considérant à ce titre et 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 de ce fait qu'en vertu des dispositions de l'article 2.1.1 c) du règlement de la zone UA du PLU 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 mesurée est de 11,90 m ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la distance d'implantation mesurée est de 10,35 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 du la zone UA du PLU ;

Considérant les dispositions de l'article 2.3.3 b) du règlement de la zone UA du PLU qui stipulent notamment :

« *SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES*

*La hauteur maximale autorisée est de 2m. [...] » ;*

Considérant que le projet prévoit l'édification d'une clôture dont les piliers de portail et portillon présentent des hauteurs mesurées de 2,30 m et 2,15 m ;

Considérant pour ce motif que le projet n'est pas compatible avec l'article 2.3.3 b) du règlement de la zone UA du PLU ;

Considérant les dispositions de l'article 2.3.4 du règlement de la zone UA du PLU qui stipulent notamment :

« *La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière [...] » ;*

Considérant que le projet, qui prévoit un mode de traitement des eaux pluviales par un rejet au réseau communal, n'est pas compatible avec les dispositions de l'article 2.3.4 ;

Considérant les dispositions de l'article L111-11 du code de l'urbanisme qui précise notamment que :  
« *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés » ;*

Considérant qu'il ressort des avis des concessionnaires réseaux d'électricité et d'assainissement que le terrain objet de la demande n'est pas desservi par les réseaux d'électricité et d'assainissement des eaux usées au droit du terrain ;

Considérant que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

Considérant à ce titre et en vertu de l'application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme que le permis de construire doit être refusé ;

Considérant l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *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 que le bâtiment projeté dont l'emprise au sol supérieur à 1600 m<sup>2</sup>, génère 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) aux dimensions et volumes modestes ;

Considérant ce qui précède et qu'en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le présent projet, de par son volume et son emprise sans cohérence avec le bâti environnant, porte atteinte au caractère traditionnel et paysagé des lieux et doit être refusé.

Considérant que pour l'ensemble 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 2.1.1, 2.3.3, 2.3.4 du règlement de la zone UA du PLU et aux motifs :**

- De l'absence de desserte au droit du terrain par les réseaux d'électricité et d'assainissement.
- Que le bâtiment projeté porte atteinte au caractère traditionnel et paysagé des lieux.

**Les travaux ne doivent pas être entrepris.**

Survilliers,  
Le 17 octobre 2024,



**Pour Mme Adeline ROLDAO-MARTINS**  
Maire de Survilliers

**Mme Nélia LECKI**  
Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, l'habitat,  
la citoyenneté et les affaires juridiques

*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](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.