



Dossier n° PC 95 604 2000013 M01

Date de dépôt : **08/08/2024**

Demandeur : **Monsieur JAM JAM Pouya**

Pour : **Modification des toitures, de l'aspect extérieur des constructions, des aménagements extérieurs, des dimensions de la piscine, de la clôture sur rue et création de surface de plancher à destination de bureaux**

Adresse terrain : **21 RUE DE LA GARE
95470 SURVILLIERS**

**ARRÊTÉ n°UR-2024-1121-a
Refus d'un permis de construire modificatif
au nom de la commune de SURVILLIERS**

Le maire de SURVILLIERS,

VU le permis de construire modificatif présenté le 08/08/2024, complété le 30/09/2024, le 08/10/2024 et le 14/10/2024, par Monsieur JAM JAM Pouya, demeurant 21 RUE DE LA GARE, SURVILLIERS (95470) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour des modification des toitures, de l'aspect extérieur des constructions, des aménagements extérieurs, des dimensions de la piscine, de la clôture sur rue et création de surface de plancher à destination de bureaux,
- sur un terrain situé 21 RUE DE LA GARE, à SURVILLIERS (95470),
- pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 336m² au lieu de 432m² et une surface de plancher à destination de bureaux créée de 71 m².

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 08/08/2024;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, modifié le 04/03/2024, et en particulier les articles suivants du règlement de la zone UB :

- Article 2.1.1. b) : les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les deux limites latérales. A défaut d'implantation en limite, le recul observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 4 m.
- Article 2.1.2. relatif à la hauteur des constructions : hauteur maximale de 4m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, hauteur maximale entre 4m et 6m à l'égout du toit et entre 9m et 10m au faitage en cas de toiture à pente.

VU le permis de construire n°95 604 2000013 accordé par arrêté en date du 19/11/2020.

Considérant que la présente demande vient modifier la hauteur de l'extension bâtie à l'Est du bâtiment principal tout en conservant le recul de 2,50m par rapport à la limite séparative (7,80m au lieu de 6,80m), ce qui vient aggraver la non compatibilité de cette modification avec les dispositions de l'article 2.1.1. b) de la zone UB du PLU en vigueur ;

Considérant que les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments à pente et que les hauteurs à l'acrotère de certains bâtiments à toiture terrasse sont augmentées dans le présent projet modificatif, et ce dans des proportions non compatibles avec les dispositions de l'article 2.1.2. de la zone UB du PLU en vigueur (7,23m à l'égout, 6,80m et 6,55m à l'acrotère) ;

Considérant que certaines modifications apportées au projet initial accordé par arrêté en date du 19/11/2020 sont incompatibles avec les dispositions du PLU actuellement en vigueur ;

Considérant qu'un projet modificatif doit être conforme aux règles d'occupation des sols applicables le jour de sa délivrance, même si les règles ont changé depuis la délivrance du permis de construire initial et sont devenues plus contraignantes ;

Considérant de ce fait que le présente demande de permis de construire modificatif doit être refusée.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif susvisé est refusé. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Survilliers.

Le 21 Novembre 2024,

Pour Mme Adeline ROLDAO-MARTINS
Maire de Survilliers

Mme Nélie 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.

- 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.