



Dossier n° PC 95 604 240009

Date de dépôt : **07/11/2024**

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°2025-0131-a
Refus d'un permis de construire
au nom de la commune de SURVILLIERS

Le maire de SURVILLIERS,

VU la demande de permis de construire présentée le 07/11/2024 complétée le 27/01/2025 par la SNC SURVILLIERS GRANDE RUE représentée par Jean-Charles GELE demeurant 251 boulevard Pereire, PARIS (75017) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour 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 133 m²,
- Pour une surface de plancher supprimée de 133 m²,
- Pour une surface de plancher créée de 3727 m² ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 07/11/2024 ;

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 1.2.2, 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 de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/01/2025 (copie jointe) ;

VU l'avis réputé favorable de la SAUR consultée par voie dématérialisée le 18/11/2024 ;

VU l'avis favorable en date du 02/12/2024 relatif à l'assainissement des eaux usées émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

VU l'avis défavorable en date du 18/12/2024 relatif à l'assainissement des eaux pluviales urbaines émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

VU l'avis favorable en date du 28/11/2024 émis par le SIGIDURS (copie jointe) ;

VU l'avis réputé favorable du SDIS du Val d'Oise consulté par voie dématérialisée le 25/11/2024 (copie jointe) ;

VU l'avis en date du 04/12/2024 émis par ENEDIS (copie jointe) ;

Considérant que la création d'une résidence intergénérationnelle, de par son cadre réglementaire issu de l'article 117 de la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ne peut être appréciée comme une opération entrant dans la sous-destination d'hébergement et doit être appréciée comme une opération de construction de logements ;

Considérant l'article 1.2.2 du règlement de la zone UA du PLU qui précise :

« Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum » ;

Considérant qu'en vertu de l'article 1.2.2 du règlement du PLU de la zone UA, le présent projet de construction de 67 logements nécessite la réalisation d'un pourcentage de logement à vocation sociale compris entre 25 % minimum et 40 % maximum, soit entre 17 et 27 logements ;

Considérant que le projet, qui prévoit que les 67 logements à créer sont à vocation sociale, n'est donc pas compatible avec les dispositions de l'article 1.2.2 du règlement de la zone UA du PLU ;

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 1,20 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 b) de la zone UA du règlement du PLU qui stipulent notamment :

« Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales [...] » ;

Considérant que le projet, qui prévoit l'édification d'un poste transformateur implanté à une distance mesurée de 1,10 m par rapport à la limite séparative sud, n'est pas compatible avec l'article 2.1.1 b) du règlement de la zone UA susvisé ;

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 concernant le débit de fuite, 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 est implanté sur un îlot bâti à vocation pavillonnaire constitué notamment de l'ensemble bâti patrimonial des maisons ouvrières de la cartoucherie identifié au PLU (référéncé E1 dans l'annexe au règlement 5b) et d'une maison de maître identifiée au patrimoine bâti protégé du PLU (référéncé P9 dans l'annexe au règlement 5b) ;

Considérant que le bâtiment projeté dont l'emprise au sol supérieur à 1700 m², génère une densification disproportionnée par rapport au contexte bâti environnant constitué notamment d'éléments bâtis identifié au PLU 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 1.2.2, 2.1.1, 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 31 janvier 2025,

Le Maire,
Adeline ROLDAO-MARTIN



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.télérecours.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.

