



Dossier n° PC 95 604 2200014 M02

Date de dépôt : **11/07/2024**

Demandeur : **SCCV EGLY AVENUE DE VERDUN** représentée par **Monsieur TEYSSEDOU DOMINIQUE**

Pour :

- **Modification des aménagements extérieurs**
- **Modification de l'aspect extérieur des constructions**
- **Modification de l'accès aux surfaces de stationnement et aux commerces**
- **Ajout d'un transformateur**
- **Modification du nombre de logements et de leur répartition**
- **Modification du nombre de places de stationnement**
- **Démolition et reconstruction du bâtiment devant recevoir le pôle commercial**

Adresse terrain : **4 & 10 rue du Houx / 1 rue de la Liberté**

95470 SURVILLIERS

ARRÊTÉ n°UR-2025-0405-a

Permis de construire modificatif délivré par le Maire au nom de la Commune de SURVILLIERS

Le Maire de SURVILLIERS,

VU le permis de construire modificatif présenté le 11/07/2024 et complété le 12/11/2024 par la SCCV EGLY AVENUE DE VERDUN, représentée par Monsieur TEYSSEDOU DOMINIQUE et domiciliée 50 ROUTE DE LA REINE, BOULOGNE BILLANCOURT (92100) ;

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

VU l'objet de la demande :

- Pour :
 - Modification des aménagements extérieurs,
 - Modification de l'aspect extérieur des constructions,
 - Modification de l'accès aux surfaces de stationnement et aux commerces,
 - Ajout d'un transformateur,
 - Modification du nombre de logements et de leur répartition,
 - Modification du nombre de places de stationnement,
 - Démolition et reconstruction du bâtiment devant recevoir le pôle commercial,
- sur un terrain situé 4 & 10 rue du Houx / 1 rue de la Liberté, à SURVILLIERS (95470),

- pour une surface de plancher créée non modifiée.

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

VU l'article R425-15 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'article L122-3 du Code de la Construction de l'Habitation ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

VU l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables ;

VU les dispositions de l'article L342-21 du Code de l'Energie qui précisent que le demandeur d'un raccordement aux réseaux publics de distribution d'électricité est le redevable de la contribution lorsque l'extension est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme ; la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ;

VU l'article R111-27 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. » ;

VU l'article R425-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que « lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. » ;

VU l'arrêté en date du 18/04/2023 accordant le permis de construire n°95 604 2200014 ;

VU l'arrêté de transfert du permis de construire n°95 604 2200014 en date 14/12/2023 ;

VU l'arrêté d'irrecevabilité de la demande de permis de construire modificatif n°95 604 2200014 M01 en date du 01/07/2024 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/08/2024 (voir copie jointe) ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 08/10/2024 confirmant la nécessité d'une extension de réseau comme indiqué dans l'avis en date du 14/02/2023 émis dans le cadre de l'instruction du permis de construire initial et ayant fait l'objet d'une acceptation écrite de prise en charge financière par le pétitionnaire (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SICTEUB en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées et précisant notamment que le raccordement sera soumis au paiement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif en date du 02/09/2024 (voir copie jointe) ;

VU l'avis défavorable du SICTEUB en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales urbaines en date du 19/09/2024, confirmé le 12/02/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'absence de réponse de la SAUR ;

VU la réponse du SIGIDURS en date du 09/09/2024 (voir copie jointe) ;

VU l'avis en date du 07/02/2025 de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise relatif à l'accessibilité des logements (voir copie jointe) ;

VU l'absence de réponse du SHRUB/PAQC – Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées ;

VU l'avis du SDIS du Val d'Oise – Groupement Prévention en date du 06/02/2025 (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable avec réserves du Conseil Départemental du Val d'Oise – Direction des Mobilités en date du 03/02/2023 émis dans le cadre de l'instruction du permis de construire initial (voir copie jointe).

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France analyse ce projet en l'état comme étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de l'Eglise Saint-Martin, Monument Historique, ou de ses abords mais qu'il peut y être remédié par l'observation de prescriptions particulières ;

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est conforme, l'autorité compétente est tenue de le suivre.

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire modificatif est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2 à 8.

Article 2 : Les travaux seront réalisés conformément aux documents annexés au présent arrêté et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour ce faire :

Les prescriptions annexées au permis de construire accordé (et non prises en compte), dont la présente demande constitue une demande de modification, sont maintenues et doivent être complétées :

- *Bâtiments des commerces (hors bâtiment C) :*

Le bâtiment existant rue de la Liberté, prévu démoli dans la présente demande, doit être reconstruit à l'identique comme indiqué dans le dossier. Le mur doit être réalisé en moellons massifs disposés horizontalement, avec assises régulières, jointoyés au mortier de chaux naturelle, teinté dans la masse par la couleur du sable local employé. Réaliser les joints à fleurs de pierres apparentes, l'enduit étant appliqué en finition taloché sans surcharge au nu des pierres.

La couverture des bâtiments accueillant les commerces doit être réalisée en tuiles plates de terre cuite vieilles et nuancées, de tonalité brun ocré à brun rouge ocré (le brun uni, les tons jaunes type « sablé champagne ou « terre de Beauce » et le ton ardoisé sont proscrits) 65/80 au m² sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm ; les tuiles de rives sont proscrites. Le faitage doit être réalisé à crêtes et embarrures.

La façade nord des commerces sur la cour doit être maintenue en moellons et non remplacée par des briquettes, peu pérennes, inesthétiques et sans rapport avec le projet ou le contexte bâti environnant.

De manière générale, pour les façades traitées en pierre, les maçonneries doivent être constituées d'un mur présentant des pierres à assises horizontales et régulières. Les maçonneries doivent être ravalées à pierres vues, les moellons étant largement rejointoyés au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse par la couleur du sable employé, se rapprochant de celle de la pierre. Les joints doivent être bien pleins, beurrés et grattés à fleur de parement et laissant apparaître le moins de moellons possible, l'enduit étant appliqué taloché sans surcharge au nu des pierres.

L'emploi de pierres artificielles ou de plaquettes de parement est proscrit quel que soit le mur concerné.

La totalité des fenêtres doit être en bois (non vernis, non laissées de ton naturel), peint de ton clair, blanc cassé de gris (RAL 9002/7035), gris-vert pastel, gris-bleu pastel, beige clair (à l'exclusion du blanc pur) ou dans une teinte plus soutenue, gris souris, vert ou bleu-gris, etc. (à l'exclusion des teintes trop foncées telles que noir pur ou gris anthracite).

Les façades des commerces devront faire l'objet d'un dépôt complémentaire afin de préciser la nature des devantures et leur dessin (y compris bâtiment C).

- Bâtiments de logements (y compris bâtiment C) :

La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite d'aspect plat, vieilles et nuancées, de tonalité brun ocré à brun rouge ocré (le brun uni, les tons jaunes type « sablé champagne ou « terre de Beauce » et ardoisé sont proscrits) avec variation des teintes selon les séquences proposées, minimum 20/22 au m² sans côte verticale et sans bord chanfreiné en partie inférieure (modèles proposés à remplacer par des modèles respectant cet aspect), sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 30 cm ; les tuiles de rive sont proscrites. Le faîtage doit être réalisé à crêtes et embarrures. La couverture des lucarnes doit être réalisée en tuiles plates de terre cuite minimum 60 au m² de ton identique.

Les lucarnes doivent être de type à la 'capucine' couvertes en petites tuiles plates de terre cuite (environ 60 à 80 au m²) de même teinte que le reste du toit. Leurs fenêtres doivent mesurer 0,80 m de largeur et 1,10 m de hauteur environ. Les arêtières doivent être maçonnées et le faîtage réalisé à crêtes et embarrures. Les lucarnes doivent être implantées soit au niveau du premier tiers de la hauteur totale de leur partie maçonnée par rapport à l'égout de toiture, soit en partie basse de la toiture en prévoyant 3 à 5 rangées de tuiles entre la gouttière et la base de la lucarne.

Les châssis de désenfumage doivent être recouverts par des tuiles.

Le ravalement doit être uniforme, au mortier de chaux teinté dans la masse de ton pierre soutenu (beige, beige ocré, sable ou gris beige légèrement ocré) et de finition grattée fin, lissée ou talochée. Les éléments décoratifs présents en élévation sans justification (carré rouge) sont à supprimer.

Les façades des séquences d'entrée des bâtiments A et B doivent être retravaillées (baies de trop grandes dimensions en étage au-dessus de petites baies en rez-de-chaussée inversant le système de composition traditionnel des façades).

De manière générale, sur l'ensemble des bâtiments de logements, les portes-fenêtres sont à proscrire sur la rue du Houx.

Les ouvertures, trop systématiques sur l'ensemble des élévations (malgré le séquençage en volumétrie), doivent être différenciées par une variation de hauteur et de largeur selon les séquences de façade, tout en conservant une proportion nettement verticale (environ 1,5 à 2 fois plus hautes que larges).

Dès lors que sur une séquence de façade (délimitée par la toiture) des baies présentent des encadrements/linteaux, l'ensemble des baies de la façade doit présenter ces mêmes encadrements/linteaux.

La totalité des fenêtres doit être en bois (non vernis, non laissées de ton naturel), peint de ton clair, blanc cassé de gris (RAL 9002/7035), gris-vert pastel, gris-bleu pastel, beige clair (à l'exclusion du blanc pur) ou dans une teinte plus soutenue, gris souris, vert ou bleu-gris, etc. (à l'exclusion des teintes trop foncées telles que noir pur ou gris anthracite).

Les ouvertures doivent présenter des volets battants en bois pleins, persiennés ou semi-persiennés (2/3 pleins) avec barres sans écharpe (Z) (volets battants pliants si nécessaire, l'alternance de volets comme proposé étant à proscrire).

Les portes d'entrée doivent être en bois pleine ou semi-vitrée dans leur moitié supérieure. Les éléments vitrés en demi-lune, les formes géométriques décoratives de toutes sortes, les rainures horizontales et les lames posées à l'horizontale sont proscrits.

La porte d'accès au parking doit être en bois, peinte dans la teinte des volets de la façade.

Les volets, portes d'entrée et de garage doivent être peints de teinte soutenue : gris (RAL 7009/7023/7039), beige-gris (RAL 1019), vert foncé (RAL 6009), brun-rouge (RAL 3007) ou bien de ton pastel : gris-vert, gris beige, gris bleuté y compris les barres et ferrures, la teinte retenue étant en harmonie avec celle des menuiseries (camaïeu, couleur identique, etc.).

Une déclaration préalable distincte et séparée doit être déposée, relative au traitement particulier des clôtures (non explicitées dans le présent dossier de permis de construire).

Soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France les échantillons et teintes des matériaux et peintures préalablement à toute mise en œuvre et l'avertir au démarrage du chantier et l'informer de son déroulement.

Article 3 : Le bénéficiaire de la présente autorisation devra prendre l'attache du SICTEUB avant tout démarrage des travaux afin qu'en concertation une ou plusieurs solutions techniques adaptées au projet et à son terrain d'assiette soient trouvées concernant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.

Article 4 : Le bénéficiaire de la présente autorisation devra prendre l'attache du SIGIDURS avant tout démarrage des travaux afin d'arrêter les ajustements nécessaires à une bonne organisation du stockage des ordures ménagères et du service de ramassage selon les normes et règles en vigueur.

Article 5 : Conformément aux dispositions de l'article L122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'avis du SDIS du Val d'Oise en date du 24/03/2023, les aménagements intérieurs des établissements recevant du public devront faire l'objet de dépôts de dossiers pour recueillir l'avis de la sous-commission ERP-IGH avant mise en œuvre des travaux et ouverture au public.

Article 6 : Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire initial dont les prescriptions et obligations sont maintenues.

Article 7 : Les prescriptions émises par les différents concessionnaires et personnes publiques consultées devront être intégralement et strictement respectées.

Article 8 : Les modifications apportées au projet engendrées par l'obligation de respect de ces prescriptions devront faire l'objet d'un dépôt de permis de construire modificatif pour validation.

Survilliers,
Le 4 avril 2025,

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



Nota : le bénéficiaire de la présente autorisation devra nécessairement se rapprocher de l'administration fiscale pour déclarer les éléments du projet soumis à taxe et/ou participation.

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.

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.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.