



**Dossier n° PC 95 604 2400007 M01**

Date de dépôt : **11/04/2025**

Demandeur : **SCI SURVILLIERS**  
représentée par **Djessy BRUGNON**

Pour : **Modification de l'implantation des 2  
boxes et des clôtures en limites separative**

Adresse terrain : **59 rue de la Gare**  
**95470 Survilliers**

**ARRÊTÉ n°UR-2025-0611-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 11/04/2025 complétée le 22/05/2025 par la SCI SURVILLIERS représentée par Djessy BRUGNON demeurant 59 rue de la Gare, SURVILLIERS (95470) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la modification de l'implantation des 2 boxes et des clôtures en limites separative,
- Sur un terrain situé 59 rue de la gare, cadastré AA 247 – AA 249, à Survilliers (95470),
- Pour une surface de plancher existante de 148 m<sup>2</sup>,
- Pour une surface de plancher de bureau créée par changement de destination de 80 m<sup>2</sup>,
- Pour une surface de plancher d'habitation supprimée par changement de destination de 80 m<sup>2</sup> ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 11/04/2025;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Vu les articles 2.3.1 et 2.3.3 du règlement de la zone UB du PLU

Considérant les dispositions de l'article 2.3.1 du règlement de la zone UB qui disposent notamment que :

*« Une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.*

*En plus du coefficient de pleine terre, une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS) » ;*

Considérant que pour le terrain d'assiette, la superficie minimale de l'unité foncière traitée en coefficient de biotope est de 369 m<sup>2</sup> en vertu de l'article 2.3.1 du règlement de la zone UB susvisée ;

Considérant que le présent projet a pour effet de réduire la superficie mesurée des espaces de pleine terre à 346,46 m<sup>2</sup>, soit une superficie inférieure au seuil minimal défini par l'article 2.3.1 susvisé ;

Considérant que pour le terrain considéré la part minimale de l'unité foncière traitée en coefficient de biotope est de 184.50 m<sup>2</sup> en vertu de l'article 2.3.1 du règlement de la zone UB susvisée ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la superficie mesurée de la part du terrain traité en coefficient de biotope est de 121,25 m<sup>2</sup>, soit la superficie du toit terrasse végétalisé de la construction à édifier (173,21 m<sup>2</sup>) à laquelle il est appliqué le coefficient de 0,7 tel que prévu par les dispositions du règlement du PLU ;

Considérant ce qui précède, la part du terrain traité en coefficient de biotope est donc inférieure au seuil minimal défini par l'article 2.3.1 du règlement susvisé ;

Considérant pour ces motifs, que le projet n'est donc pas compatible avec les dispositions de l'article 2.3.1 du règlement de la zone UB du PLU ;

Considérant l'article 2.3.3 du règlement de la zone UB du PLU qui dispose notamment :

« *SUR RUE*

*Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :*

- *Un mur plein maçonné,*
- *Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,*
- *Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,*
- *Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,*
- *Une haie végétale d'essences variées,*
- *Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées » ;*

Considérant que le présent projet prévoit la création d'un linéaire de clôture sur rue, à l'alignement de la D317, composé d'un mur bahut surmonté d'un grillage rigide ;

Considérant que ce type de clôture, qui n'est pas un de ceux admis par l'article 2.3.3 du règlement susvisé, n'est donc pas conforme aux dispositions du PLU ;

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

### **ARRETE**

***Article 1 : Le permis de construire modificatif susvisé est refusé pour non-respect des articles 2.3.1 et 2.3.3 du règlement de la zone UB du PLU. Les travaux ne doivent pas être entrepris.***

Survilliers,  
Le 11 juin 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.



*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.