



Dossier n° PC 95 604 2500002

Date de dépôt : 09/05/2025

Demandeur : SCCV LES EUCALYPTUS
représentée par Frédéric DEL RIO

Pour : Création d'un ensemble immobilier de
55 logements

Adresse terrain : 28 rue Grande Rue
95470 SURVILLIERS

ARRÊTÉ

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 09/05/2025 complétée le 25/08/2025 par la SCCV LES EUCALYPTUS représentée par Frédéric DEL RIO demeurant 28 rue Jean Baptiste Godin à BEAUVAIS (60000) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la création d'un ensemble immobilier de 55 logements,
- Pour la démolition de bâtiments annexes
- Sur un terrain situé 28 rue Grande Rue, cadastré AD 83, à SURVILLIERS (95470),
- Pour une surface de plancher à destination d'habitation existante de 333,61 m²,
- Pour une surface de plancher à destination d'habitation supprimée de 166,81 m²,
- Pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 3429,93 m² ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 09/05/2025;

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

VU l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment les articles 2.1.1, 2.1.2, et 2.2.1 du règlement de la zone UA du PLU ;

Vu la définition de hauteur inscrite au lexique du règlement du PLU qui précise :

« *Calcul de la hauteur*

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant » ;

Vu la définition de marge de recul inscrite au lexique du règlement du PLU qui précise :

« *Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatrices, débords de toits, ...) [...]* » ;

VU l'avis en date du 11/07/2025 émis par l'Architecte des Bâtiments de France ;

VU l'avis favorable en date du 16/06/2025 émis par le SIGIDURS ;

VU l'avis favorable en date du 20/06/2025 émis par le SIECCAO ;

VU l'avis défavorable relatif à l'assainissement des eaux pluviales urbaines en date du 17/06/2025 émis par le SICTEUB ;

VU l'avis favorable relatif à l'assainissement des eaux usées en date du 27/05/2025 émis par le SICTEUB ;

VU l'avis en date du 12/06/2025 émis par le SDIS du Val d'Oise qui précise notamment que la défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par deux poteaux incendie présentant un débit insuffisant par rapport au risque à défendre ;

VU l'avis en date du 24/10/2025 émis par le SDIS du Val d'Oise (copie jointe) qui précise notamment que la défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par deux poteaux incendie présentant un débit insuffisant par rapport au risque à défendre. A ce titre, il conviendra de faire vérifier les deux installations (poteaux incendie) par un contrôleur technique, qui devra attester par des mesures, de la conformité des débits conformément à la norme NF S 62-100 ;

Considérant l'article 2.1.1 b) du règlement de la zone UA du PLU qui dispose notamment :

« Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale et pour les autres limites, 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. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin... » ;

Considérant qu'en application de l'article 2.1.1 b) du règlement de la zone UA du PLU, une partie du bâtiment A non contiguë à la limite séparative nord, dont la hauteur mesurée par rapport au point le plus du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment est de 11,89 m, doit donc être implantée avec un recul minimal de 5,95 par rapport à ladite limite séparative ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la partie du bâtiment A, d'une hauteur de 11,89 m, non contiguë à la limite séparative nord est implantée avec un recul de 5,72 m par rapport à ladite limite;

Considérant qu'en application de l'article 2.1.1 b) du règlement de la zone UA du PLU, une partie du bâtiment A non contiguë à la limite séparative est, dont la hauteur mesurée par rapport au point le plus du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment est de 12,98 m, doit donc être implantée avec un recul minimal de 6,49 m par rapport à ladite limite séparative ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la partie du bâtiment A, d'une hauteur de 12,98 m, non contiguë à la limite séparative est, est implantée avec un recul mesuré de de 5,90 m par rapport à ladite limite ;

Considérant que pour ces motifs, le bâtiment A projeté ne respecte pas les dispositions de l'article 2.1.1 b) du règlement de la zone UA du PLU ;

Considérant l'article 2.1.1 c) du règlement de la zone UA du PLU qui dispose 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 qu'en application de l'article 2.1.1 c) du règlement de la zone UA du PLU, la partie du bâtiment A, dont la hauteur mesurée par rapport au point le plus du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment est de 11,89 m, doit être implantée avec un recul minimal de 11,89 par rapport au bâtiment C ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la partie du bâtiment A d'une hauteur de 11,89 m est implantée avec un recul, mesuré conformément à la définition de marge de recul inscrite dans le règlement du PLU, de 10,31 m par rapport au bâtiment C ;

Considérant que pour ce motif, l'implantation des bâtiments A et C projetés ne respecte pas les dispositions de l'article 2.1.1 c) du règlement de la zone UA du PLU ;

Considérant l'article 2.1.2 du règlement de la zone UA du PLU qui dispose notamment que la hauteur maximale des constructions de gabarit :

- R+1+Combles avec encuvement est de 8 m à l'égout du toit et 11 m au faitage ;
- R+1+Combles est de 6 m à l'égout du toit et 10 m au faitage ;
- R+1 à toit terrasse est de 6 m à l'acrotère ;

Considérant que la hauteur à l'égout du toit et au faitage de la partie du bâtiment A implantée à l'alignement du chemin des Neufs Moulins est respectivement de 9,32 m à l'égout du toit et 12,98 m au faitage ;

Considérant que la hauteur à l'égout du toit et au faitage des volumes du bâtiment A, dont la cote NGF des faitages est de 160,31, est respectivement de 8,32 m à l'égout du toit et 11,89 m au faitage ;

Considérant que la hauteur des volumes à toit terrasse du bâtiment A, dont la cote NGF est de 156,31, est de 7,89 m à l'acrotère ;

Considérant que la hauteur du volume à toit terrasse du bâtiment A, dont la cote NGF est de 155,96, est de 7,54 m à l'acrotère ;

Considérant pour ces motifs que le bâtiment A projeté n'est pas compatible avec l'article 2.1.2 du règlement de la zone UA du PLU ;

Considérant que le bâtiment B, d'un gabarit à R+1+C, présente une hauteur à l'égout du toit de 6,94 m ;

Considérant que cette disposition du bâtiment B n'est donc pas compatible avec l'article 2.1.2 du règlement de la zone UA du PLU qui impose une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit pour les bâtiments à R+1+C ;

Considérant que la hauteur à l'égout du toit du volume à double pente du bâtiment C est de 6,94 m ;

Considérant que la hauteur du volume à toit terrasse du bâtiment C est de 7,19 m à l'acrotère ;

Considérant pour ces motifs que le bâtiment C projeté n'est donc pas compatible avec l'article 2.1.2 du règlement de la zone UA du PLU ;

Considérant l'article 2.2.1 du règlement de la zone UA du PLU qui dispose notamment que :
« Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement » ;

Considérant qu'il ressort des pièces que les boîtes aux lettres ne sont placées ni dans le linéaire de clôture, ni sur la paroi des bâtiments implantés à l'alignement ;

Considérant à ce titre que le projet n'est pas compatible avec l'article 2.2.1 du règlement de la zone UA du PLU ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que le SDIS du Val d'Oise précise dans son avis émis en date du 12/06/2025 que la défense extérieure contre l'incendie est assurée par la présence de deux poteaux incendie présentant tous deux un débit insuffisant par rapport au risque à défendre ;

Considérant à ce titre que la défense extérieure contre l'incendie de l'ensemble immobilier projeté n'est donc pas assurée ;

Considérant que le SICTEUB précise dans son avis du 17/06/2025 que la gestion des eaux pluviales urbaines du projet doit être assurée par la création d'ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux pluviales présentant des temps vidange important, qui ne permettent pas de réduire le risque d'inondation du terrain en cas d'orage violent survenant 48h après un premier orage ;

Considérant pour ces motifs et en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme que le projet porte atteinte à la sécurité publique ;

ARRÈTE

Article 1 : Le permis de construire susvisé est refusé pour non-respect des articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.2.1 du règlement de la zone UA du règlement du PLU et au motif que le projet porte atteinte à la sécurité en vertu de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Survilliers,
Le 17 novembre 2025

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.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.