



Dossier n° PC 95 604 2500005

Date de dépôt : 26/12/2025

Demandeur : **SCI FRERES JOK représentée par Ozan KARACAN**

Pour : **Construction de 6 logements individuels**

Adresse terrain : **30 bis rue de la Gare
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 26/12/2025 par la SCI FRERES JOK représentée par Ozan KARACAN demeurant 24 rue de la Gare, SURVILLIERS (95470) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour la construction de 6 logements individuels,
- Pour une division foncière,
- Sur un terrain situé 30 bis rue de la gare (LOT B), cadastré AA 82p, à SURVILLIERS (95470),
- Pour une surface de plancher créée de 415.32 m² ;

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 26/12/2025;

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

VU l'article R423-59 du code de l'urbanisme qui dispose :

*« Sous réserve des dispositions des articles L. 752-4, L. 752-14 et L. 752-17 du code de commerce et des exceptions prévues aux articles R*423-60 à R*423-71-1, les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable » ;*

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment les articles 2.1.2, 2.2.1, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1, 2.4.2 et 3.1 du règlement de la zone UB du PLU ;

VU l'avis réputé favorable du SIGIDURS consulté par voie dématérialisée le 02/01/2026 ;

VU l'avis en date du 19/01/2026 émis par le SDIS du Val d'Oise (copie jointe) ;

VU l'avis en date du 06/01/2026 émis par la Direction des routes départementales du Val d'Oise (copie jointe) ;

VU l'avis en date du 02/01/2026 émis par ENEDIS (copie jointe) ;

VU l'avis favorable en date du 28/01/2026 émis par le SIECCAO émis par voie dématérialisée qui précise :

« Le réseau d'eau potable construit pour les besoins du projet immobilier sera équipé d'un compteur général situé sous domaine public en limite du domaine privé. Le raccordement au réseau d'eau potable public sera conditionné par un abonnement du compteur général.

Ce réseau ne pourra pas faire l'objet d'une rétrocession au SIECCAO. Attention seul la SAUR à l'exclusivité des raccordements sur le réseau public d'eau potable. Le pétitionnaire doit prendre contact avec la SAUR pour mise en œuvre du compteur général » ;

VU l'avis favorable en date du 07/01/2026 relatif l'assainissement des eaux usées émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

VU l'avis défavorable en date du 16/01/2026 relatif l'assainissement des eaux pluviales urbaines émis par le SICTEUB (copie jointe) ;

Considérant les dispositions de l'article 2.1.2 du règlement du PLU qui disposent notamment que les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont notamment les suivantes :

- R + combles
- R + combles avec encuvement ;

Considérant que les bâtiments d'habitation projetés, qui présentent un gabarit à R+1+Combles, sont non compatibles avec les dispositions du règlement de la zone UB du PLU ;

Considérant l'article 2.2.1 d) du règlement de la zone UB du PLU qui dispose notamment :

« 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 que le projet ne prévoit pas l'installation encastrée des boîtes aux lettres et coffrets de branchement dédiés aux nouvelles constructions dans une paroi maçonnée du linéaire de clôture situé à l'alignement de la rue de la Gare ;

Considérant pour ce motif que le projet n'est donc pas compatible avec les dispositions de l'article 2.2.1 du règlement de la zone UB du PLU ;

Considérant l'article 2.3.1 du règlement de la zone UB du PLU qui dispose notamment :

« 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 d'une part qu'en application de l'article 2.3.1 susvisé, une superficie minimale du terrain de 435,90 m² doit être traitée en espaces verts de pleine terre ;

Considérant d'autre part qu'en application de l'article 2.3.1 susvisé, une superficie supplémentaire minimale du terrain de 217,95 m² doit être traitée en coefficient de biotope ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la superficie mesurée du terrain traitée en espace de pleine terre est de 461,16 m² ;

Considérant qu'une superficie de 31,93 m² de l'espace de pleine terre suscité de 461,16 m² est attribuée au traitement du terrain en coefficient de biotope ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'une superficie mesurée de 659,65 m² du terrain, correspondant aux espaces de circulation et aux aires de stationnement, est traitée en chemin pavé perméable et en espace gravier perméable ;

Considérant qu'au titre de la définition du coefficient de biotope inscrite dans le règlement du PLU, les surfaces suscitées sont considérées comme des surfaces semi-perméables dont le coefficient de biotope applicable est 0,2 ;

Considérant à ce titre que par application du coefficient de biotope la superficie dédiée aux espaces de circulation et aux aires de stationnement est de 131,94 m² ;

Considérant que la superficie totale du terrain traitée en coefficient de biotope, qui est de 163,87 m², n'est donc pas conforme aux dispositions de l'article 2.3.1 du règlement de la zone UB du PLU ;

Considérant l'article 2.3.2 du règlement de la zone UB du PLU qui précise notamment :

« Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement) » ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 2.3.2 suscitées, des espaces paysagers communs hors espace de stationnement doivent couvrir un minimum de 15% du terrain soit une superficie de 217,95 m² ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet ne prévoit la mise en œuvre d'aucun espace paysager commun et qu'à ce titre le projet n'est pas compatible avec l'article 2.3.2 du règlement de la zone UB du PLU ;

Considérant les dispositions de l'article 2.4.1 du règlement de la zone UB du PLU qui disposent :

« Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée » ;

Considérant que le projet, qui comprend notamment la création de 17 places de stationnement dont 5 places commandées, doit prévoir un traitement végétalisé d'une aire de stationnement ;

Considérant que le projet, qui prévoit la création de 17 places de stationnement traitées en gravier, n'est donc pas compatible avec les dispositions de l'article 2.4.1 susvisé ;

Considérant l'article 2.4.2 du règlement du PLU qui dispose :

« Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.

En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées.

Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition :

- *Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible,*
- *Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement,*
- *Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demi (0,5) place [...] » ;*

Considérant que ce projet de construction de 6 logements individuels nécessite la création d'un minimum de 12 places de stationnement résidents et 4 places visiteurs, soit un total de 16 places de stationnement ;

Considérant qu'il est prévu la mise en œuvre de 17 places de stationnement dont 5 places commandées ne comptant que pour moitié au motif que le projet n'indique pas si celles répondent aux conditions définies par l'article 2.4.2 du règlement de la zone UB du PLU ;

Considérant qu'en application de l'article 2.4.2 du règlement de la zone UB du PLU, le projet comprend 14,5 places de stationnement, décomposées comme suit 12 places directement accessibles et 2,5 places commandées ;

Considérant à ce titre que le projet n'est donc pas compatible avec l'article 2.4.2 du PLU suscité ;

Considérant l'article 3.1 du règlement de la zone UB du PLU qui dispose notamment :

« Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m » ;

Considérant que le projet prévoit une division parcellaire créant un chemin d'accès d'une largeur de 3,81 m ;

Considérant que le projet prévoit également la mise en œuvre d'un portail d'accès d'une largeur de 3 m ;

Considérant pour ces motifs que le projet n'est donc pas compatible avec les dispositions de l'article 3.1 du règlement de la zone UB du PLU susvisé ;

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

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire susvisé est refusé pour non-respect des articles 2.1.2, 2.2.1, 2.3.1, 2.3.2, 2.4.1, 2.4.2 et 3.1 du règlement de la zone UB du PLU. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Survilliers
Le 9 février 2026,

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 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en cas de dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire, celle-ci devra concerner l'intégralité de l'unité foncière appartenant à la SCI FRERES JOK qui est notamment constituée des parcelles AA 170, AA159 et AA 86. Aussi, les pièces constitutives du dossier (plan de masse notamment) devront matérialiser les dispositions d'aménagement de l'intégralité de l'unité foncière.

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.

- 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.

Le demandeur peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Conformément à l'article L600-12-2, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétence vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre cette décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.