



Dossier n° PC 95 604 2600001

Date de dépôt : 05/03/2026

Demandeur : SCI FRERES JOK représentée
par Monsieur KARACAN OZAN

Pour : PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT
DIVISION – CONSTRUCTION DE 6
MAISONS INDIVIDUELLES

Adresse terrain : 30 bis rue de la Gare
95470 SURVILLIERS

ARRÊTÉ n° UR-2026-0601-a
Refus d'un permis de construire
au nom de la Commune de Survilliers

Le Maire de Survilliers,

VU le permis de construire présenté le 05/03/2026, complétée le 03/04/2026 et le 12/04/2026 par la SCI FRERES JOK représentée par Monsieur KARACAN OZAN demeurant 24 RUE DE LA GARE, SURVILLIERS (95470) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour un PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION – CONSTRUCTION DE 6 MAISONS INDIVIDUELLES,
- sur un terrain situé 30 bis rue de la Gare, 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 06/03/2026 ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et en particulier les dispositions de la zone UB suivantes :

- Article 2.1.2 : les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont notamment de type R + combles ou R + combles avec encuvement ;
- Article 2.3.4. : la gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables.
- Article 3.1 : les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

VU l'avis favorable avec prescriptions du SICTEUB en date du 23/04/2026 en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées (voir copie jointe) ;

VU l'avis défavorable du SICTEUB en date du 27/04/2026 en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable du SIGIDURS en date du 21/05/2026 (voir copie jointe) ;

VU l'avis du SIECCAO en date du 28/01/2026 émis dans le cadre de l'étude du PC N°95 604 2500005 portant sur un projet identique sur le même terrain déposé par le même demandeur (voir copie jointe) ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 02/01/2026 émis dans le cadre de l'étude du PC N°95 604 2500005 portant sur un projet identique sur le même terrain déposé par le même demandeur (voir copie jointe) ;

VU l'avis favorable avec réserves de la Direction des Routes Départementales du Conseil Départemental du Val d'Oise en date du 06/01/2026 émis dans le cadre de l'étude du PC N°95 604 2500005 portant sur un projet identique sur le même terrain déposé par le même demandeur (voir copie jointe) ;

VU l'avis du SDIS du Val d'Oise en date du 02/01/2026 émis dans le cadre de l'étude du PC N°95 604 2500005 portant sur un projet identique sur le même terrain déposé par le même demandeur (voir copie jointe).

Considérant que les constructions projetées présentent un gabarit à R+1+Combles incompatible avec les dispositions du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales que le projet prévoit un raccordement direct au réseau collectif sans aucune gestion à la parcelle, ce qui est incompatible avec les dispositions du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant que le chemin d'accès créé présente une largeur de 4 mètres uniquement sur une profondeur d'environ 5 mètres avant que la voie circulaire ne soit réduite de moitié sur tout le linéaire permettant d'accéder aux constructions envisagées ; de plus, le demandeur intègre dans cette largeur de 4 mètres les espaces paysagers communs imposés réglementairement et qui ne peuvent constituer une bande roulante, ce qui est incompatible avec les dispositions du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire susvisé est refusé. Les travaux ne doivent pas être entrepris.

Le 1er juin 2026,

Le Maire
Adeline ROLDAO-MARTINS



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.