SURVILLIERS
95470

**Dossier n° PC 95 604 2600003**

Date de dépôt : **15/06/2026**

Demandeur : **SCI FRERES JOK** représentée par **Monsieur KARACAN OZAN**

Pour : **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION – DEMOLITIONS PARTIELLES ET REALISATION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS**

Adresse terrain : **30 BIS RUE DE LA GARE 95470 SURVILLIERS**

**ARRÊTÉ N° UR-2026-1510-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 15/06/2026 et complété le 20/07/2026 par la SCI FRERES JOK représentée par Monsieur KARACAN OZAN domiciliée 24 RUE DE LA GARE, SURVILLIERS (95470) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour un PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION – DEMOLITIONS PARTIELLES ET REALISATION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS,
- sur un terrain situé 30 BIS RUE DE LA GARE, à SURVILLIERS (95470),
- pour une surface de plancher créée de 342.10 m².

VU l'avis de dépôt de la demande affiché en Mairie le 16/06/2026 ;

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

VU les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui précisent que 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 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et en particulier les dispositions de l'article 2.3.4. de la zone UB qui précisent que :

- 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...
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

- Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.
- Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

VU la note de calcul complémentaire relative à l'assainissement des eaux pluviales déposée par le demandeur le 29/07/2026 ;

VU l'avis du SICTEUB en date du 05/08/2026 en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées (voir copie jointe) ;

VU l'avis du SICTEUB en date du 06/08/2026 en ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales (voir copie jointe) ;

VU l'avis du SIGIDURS en date du 21/05/2026 émis dans le cadre de l'étude du PC N°95 604 2600001 portant sur un projet identique sur le même terrain déposé par le même demandeur (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 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 qu'il ressort de l'étude de la note de calcul complémentaire relative à l'assainissement des eaux pluviales déposée par le demandeur le 29/07/2026 que les données présentées le sont sans mesure de la capacité d'infiltration du sol ou de sondage quelconque alors que le terrain est situé en périmètre de retrait gonflement des argiles (exposition moyenne), que le coefficient de ruissellement des espaces verts est manifestement sous-estimé et que le calcul du volume nécessaire des tranchées est entaché d'une erreur ;

Considérant de ce fait que la conformité du projet aux dispositions de l'article 2.3.4. de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne peut être établie.

***ARRETE***

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

Survilliers,
Le 15 octobre 2026,

**Pour Mme Adeline ROLDAO-MARTINS**
Maire de Survilliers

**Mme Nélie LECKI**
Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de l'habitat,
des affaires juridiques et des Ressources Humaines.

MAIRIE DE SURVILLIERS (VAL D'OISE)

*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.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.*

***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.*