

Le Maire de La Frette-sur-Seine,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir présentée le 15/10/2025 par Monsieur Miguel BAIA FERNANDES demeurant 65 Avenue du Marechal Joffre - 95100 Argenteuil et enregistrée par la Mairie de La Frette-sur-Seine sous le numéro **PC 95257 25 00009**,

Vu l'objet de la demande pour la démolition de la maison existante et la construction d'une maison individuelle créant une surface de plancher 250 m² sur un terrain sis 135 Quai de Seine 95530 LA FRETTE SUR SEINE et cadastré AC370, AC371, AC372,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 Décembre 2012,

Vu l'arrêté en date du 25 Mai 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Philippe BUIRON pour tous les actes concernant l'urbanisme et les travaux,

Vu l'avis défavorable du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Val Parisien en date du 24/10/2025 ci-joint,

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UH 7 du P.L.U. susvisé qui indique que les marges d'isolement sont au minimum de 5 m. Elles peuvent être réduites à la moitié de la hauteur totale (HT/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes.

Or le projet d'une hauteur totale de 9 m est implanté à 3,50 m de la limite latérale.

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UH 9 du P.L.U. susvisé qui indique que l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale du terrain.

Or le projet a une emprise au sol de 17%.

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UH 11 du P.L.U. susvisé qui indique que les constructions à édifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site.

Or le projet porte sur l'édification d'une construction d'architecture contemporaine (toiture-terrasse, volumes géométriques importants et traitement de façade) en rupture avec l'aspect architectural des constructions voisines (majoritairement traditionnelles à toiture à deux pans) qui ne s'insère pas dans le tissu bâti environnant ni dans le paysage du secteur, portant ainsi atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UH 11 du P.L.U. susvisé qui indique que les volumes principaux seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45°.

Or le projet prévoit des toitures terrasses sur l'ensemble du projet de construction.

Considérant que le projet objet de la demande est incompatible avec l'article UH 11 qui indique que les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

Or les façades prévues sont revêtues d'un enduit blanc.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire valant permis de démolir est REFUSE.

Fait à LA FRETTE SUR SEINE, le 28 octobre 2025

Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué

Philippe BUIRON
Le 28/10/2025 à 19h18



55, quai de Seine - 95530 La Frette-sur-Seine - Tél.: 01 39 31 50 00

Courriel : mairie@lafrettesurseine.fr

www.lafrettesurseine.fr

La présente décision est notifiée au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez 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. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Mairie
Service Urbanisme
55, quai de Seine
95530 La Frette sur Seine

Groupement Fayolle/STPE
Affaire suivie par Flavien ROUILLARD
Tél. : 06.71.63.36.54
cavpconformite@stpevotp.fr

Saint Ouen l'Aumône le vendredi 24 octobre
2025

Objet : Avis sur demande de permis de construire N° PC 095 257 25 00009 (BAIA FERNANDES Miguel)

Madame, Monsieur,

Nous vous donnons ci-après l'avis **défavorable** sur l'assainissement pour la demande de permis de construire N° PC 095 257 19 B0010 qui concerne des travaux sur les parcelles cadastrées section AC n°370,371 et 372 d'une contenance totale de 948 m², situées 135 Quai de Seine à La Frette sur Seine.

Le réseau de la rue est un réseau séparatif. La canalisation la plus proche, au droit du terrain est de diamètre nominal Ø200 et à une profondeur de 2,81m.

Un branchement de diamètre 150mm avec une pente de 3cm /m devra être réalisé entre la canalisation sous chaussée et le nouveau regard sous trottoir en limite du domaine privé pour les eaux usées.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire ; seul l'excès de ruissellement ne pouvant être infiltré pourra être rejeter au réseau après régulation.

La gestion à la source des eaux pluviales et notamment la gestion à ciel ouvert, sans rejet extérieur au réseau d'eaux pluviales, des pluies courantes correspondant aux 8 premiers millimètres de chaque épisode pluvieux doit être pris en compte.

Le terrain est classé en aléa moyen vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles, une infiltration diffuse à faible profondeur devra être privilégiée.

En cas d'absence de réseau pluvial dans la rue, les rejets en gargouille devront être préalablement validés par la commune ou le gestionnaire de voirie. En cas de nécessité d'extension d'un réseau pluvial, le gestionnaire du réseau d'assainissement à l'aval devra OBLIGATOIREMENT être obtenu.

Les eaux pluviales et les eaux usées devront être séparées. Un système de rétention (calculé - pour une surface de projet inférieure à 1 000 m² : débit de fuite maximal de 2 l/s pour une pluie de période de retour d'au moins 20 ans) ainsi qu'un régulateur limitant le débit à 2L/s devra être installé

Afin d'obtenir un avis favorable le pétitionnaire devra soit prévoir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Le raccordement sur la canalisation devra être réalisé par carottage et joint d'étanchéité, dans le cas où le raccordement se ferait sur le regard du réseau, une chute accompagnée devra être réalisée. Le remblai de la tranchée devra être compacté et conforme aux prescriptions du fascicule 70 du Cahier de Clauses Techniques Générales (C.C.T.G.). La chaussée et les trottoirs devront être remis en état à l'identique. Vous trouverez en annexe un schéma de principe du réseau à créer.

Le réseau intérieur devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental (notamment aux articles 29, 30, 42, 43 et 44).

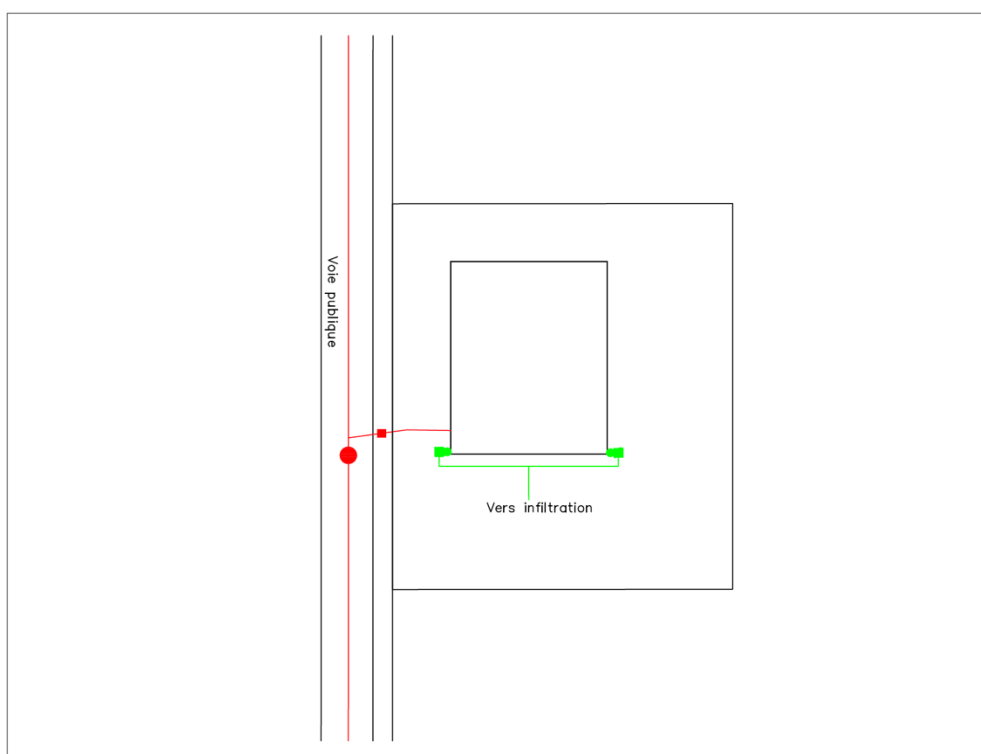
A la réception de votre permis de construire validé par la Mairie, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'autorisation de raccordement en ligne sur le site internet du Val Parisis avant le commencement des travaux.

Le délégataire du service public du Val Parisis, se chargera de vous fournir les éléments administratifs ainsi qu'un devis pour l'exécution des travaux.

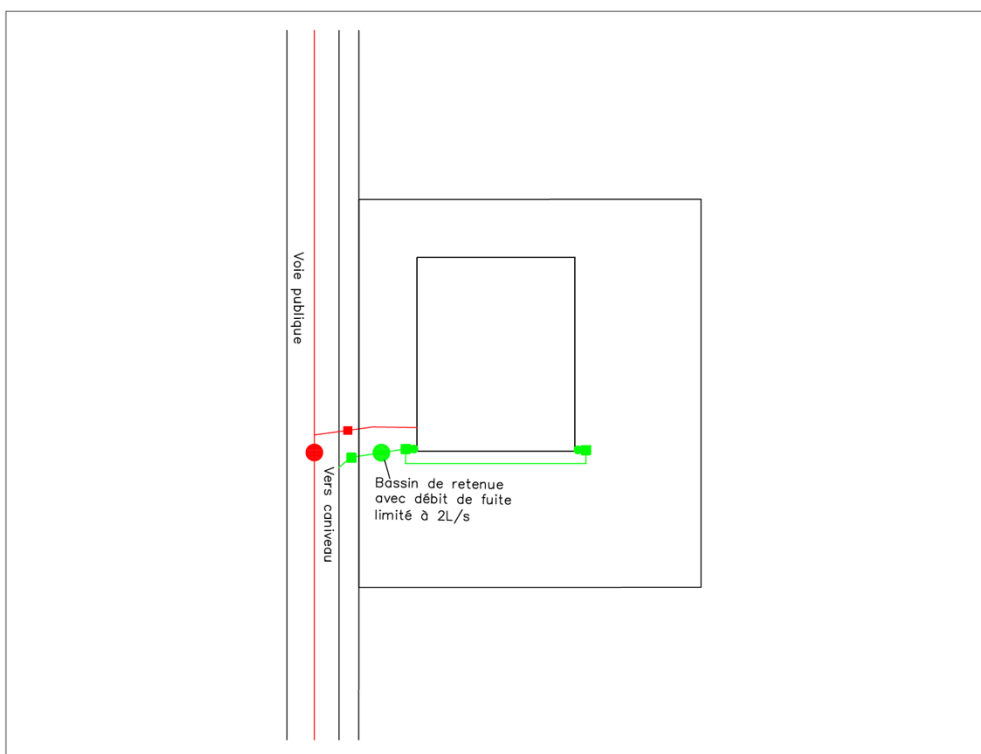
Dans le cadre du marché obtenu le 10/07/2019, aucune autre société n'est habilitée à travailler sur les réseaux d'assainissement du domaine public.

A l'issue de l'exécution des travaux de branchement sous le domaine public et avant la fermeture de la tranchée, un contrôle devra être effectué par un représentant de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, chargé de l'édition d'un document établissant la conformité du branchement.

ANNEXE 1 – Schéma de principe du réseau d'assainissement à créer



ou



Extrait du plan des réseaux d'assainissement donné à titre indicatif

