



ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS
D'UN PERMIS D'AMÉNAGER VALANT
DÉMOLITION DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE SOISY
SUR ÉCOLE

DOSSIER PA N° 091 599 22 50001

<p>Déposé le 25/11/2022 Complété le 17/02/2023, 12/06/2023 & 14/06/2023</p> <p>Par : Monsieur Gérald LEFEVRE</p> <p>Demeurant : 36 Grande Rue, 91840 SOISY-SUR-ÉCOLE</p> <p>Sur un terrain sis : 36 Grande Rue, 91840 SOISY-SUR-ÉCOLE</p> <p>Cadastré : C 529 – C 1661 – C 1660 – C 1671</p> <p>Superficie du terrain : 2 282 m²</p>	<p>Pour : Division d'une unité foncière en 4 lots dont une cour commune comprenant des démolitions.</p> <ul style="list-style-type: none">• Lot 1a à bâtir d'une superficie de 305 m² ;• Lot 1b situé en zone N non constructible d'une superficie de 1 256 m², rattaché au lot 1a ;• Lot 2 bâti d'une superficie de 229 m² ;• Lot 3 bâti d'une superficie de 183 m² ;• Cour commune d'une superficie de 272 m². <p>1 lot hors périmètre du lotissement destiné à la vente.</p> <p>Partie démolition :</p> <ul style="list-style-type: none">• démolition partielle d'une grange et d'une remise ;• arasement d'une partie du mur pour permettre un passage de 3m50,• démolition totale d'un poulailler sur le surplus bâti <p>Destination : Habitation</p>
--	---

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-2, L421-6, L441-1 à L444-1 et R421-19 à R421-22,

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2015,

Vu les zones UA et N du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de dépôt de la demande de permis d'aménager déposée en mairie de Soisy sur Ecole en date du 25 novembre 2022 et affiché le 25 novembre 2022,

Vu les pièces complémentaires réceptionnées en date du 17 février 2023, 12 juin 2023 et le 14 juin 2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SICAE en date du 29 novembre 2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Véolia en date du 08 décembre 2022,

Vu l'avis favorable de Suez Eau de France en date du 08 décembre 2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes des 2 Vallées, service eau et assainissement en date du 14 décembre 2022,

Vu l'avis simple favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15 mai 2023,

Vu l'arrêté municipal n°2022-26 du 19 février 2022 portant délégation de signature et de fonction à Monsieur Franck LEFÈVRE, Maire-Adjoint, pour certains actes d'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 : Le permis d'aménager est **ACCORDÉ sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.**

Article 2 : La future construction envisagée sur cette parcelle devra avoir des volumes simples, limités à deux niveaux de type (R+C) de préférence ou (R+1), alignés avec les bâtiments existants voisins, et des gabarits adaptés au site dans lequel ils s'implantent.

Les toitures deux pans, avec une couverture réalisée en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 25/27 m² minimum de ton brun-rouge vieilli et nuancé, composées d'un nombre limité d'ouvertures de toit devront être privilégiées.

En façade, les ouvertures plus hautes que larges avec des menuiseries bois ou aluminium devront être préférées. Les matériaux choisis pour ce bâtiment devront être locaux et traditionnels.

Le sol des stationnements extérieurs et des accès sera soit végétalisé, soit gravillonné clair, soit en enrobé drainant, soit pavés de pierres naturelles jointoyées au sable, afin de maintenir la perméabilité des sols aux eaux de pluie.

Article 3 : Conformément au tableau de répartition, annexé à la demande du permis d'aménagé, les surfaces de plancher maximales seront ainsi réparties :

Numéro de lot	Emprise au sol maximale autorisée*	Surface de plancher existante	Surface de plancher maximale disponible**
1a	183 m ²	0 m ²	366 m ²
2	137 m ²	0 m ²	274 m ²
3	110 m ²	180 m ²	40 m ²
Cour commune	163 m ²	0	20 m ² **
Total	593 m²	180 m²	700 m²

* au regard des règles du PLU actuellement en vigueur

** restreint à 20m² maximum pour construction local vélos ou poubelles si nécessaire.

Article 4 : La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies sur les plans et dans le programme des travaux constituant le dossier tout en y incluant l'intégralité des prescriptions et observations des services et concessionnaires de la commune.

Une réunion de chantier sera organisée au dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux afin de procéder au récolement, notamment pour les travaux figurant au chapitre 3 du programme des travaux (PA8) du permis d'aménager :

- Arasement du mur à l'entrée de la cour commune afin de respecter les 3.50 mètres de largeur d'accès ;
- Démolition d'une partie de la remise pour permettre le stationnement d'un véhicule ;
- Démolition d'une partie de la grange pour permettre les accès au lot 1a et au lot 2 ;
- Démolition du poulailler.

Article 5 : Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle y compris pour la cour commune, se reporter aux observations figurant sur le présent arrêté.

Le stationnement des véhicules devra obligatoirement être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Article 6 : Conformément à l'article R.442-7 du code de l'Urbanisme de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement, une association syndicale libre, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Article 7 : En application de l'article R 452-1 du Code de l'Urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolitions avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;
- Soit la date de transmission au Préfet de l'Essonne.

Affiché du : 19.06.2023
au : 19.08.2023
Transmis au contrôle de légalité le : 19.06.2023

Fait à Soisy sur Ecole

Le 14 juin 2023

Le Maire, Laure CADOT

Et par délégation, Franck LEFÈVRE



Observations :

- **SICAE :** La puissance de raccordement à définir : 12 kVa en monophasé ou 36 kVa en triphasé.
- **CC2V91 :**

Eau potable : l'unité foncière est desservie par un réseau public d'eau potable situé Grande Rue. Pour le projet, chaque habitation devra disposer d'un branchement d'eau potable comprenant la canalisation située en domaine public et le regard de comptage posé en limite de propriété. Le pétitionnaire devra adresser sa demande de raccordement à Suez Eau de France (0 977 409 430), qui réalisera les travaux du regard au réseau. Les travaux de raccordement sont à la charge des pétitionnaires.

Assainissement : L'unité foncière est desservie par un réseau public d'assainissement d'eaux usées situé Grande Rue. Pour le projet, le lot à construire devra disposer de son propre branchement d'assainissement comprenant la canalisation d'évacuation des eaux usées située domaine public et la boîte (regard) de branchement posée en limite de propriété ainsi qu'un clapet anti-retour en domaine privé. Il est fortement recommandé l'installation d'un regard à chaque changement de direction. Le pétitionnaire pourra adresser sa demande de raccordement à Véolia (09 69 36 04 00), ou une entreprise habilitée de son choix qui réalisera les travaux de la boîte au réseau. Les travaux de raccordements sont à la charge du pétitionnaire.

PFAC : Pourra un raccordement au réseau d'assainissement collectif, le pétitionnaire devra s'acquitter de la Participation pour le Financement de l'Assainissement collectif.

- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Il est de la responsabilité des futurs bénéficiaires de l'autorisation de construire de :
 - Vérifier l'aptitude du sol, par une étude adéquate,
 - S'assurer que la nature des couches géologiques et l'environnement immédiat (habitation, sous-sol, dénivelé ...) sont compatibles avec l'infiltration (risques d'effondrements, de glissements de terrain, création de « nappe » perchée provoquant l'inondation des sous-sols ...)
- Pour votre futur projet, nous vous invitons à prendre contact avec Essonne numérique pour le déploiement du réseau de fibre optique.
- Le projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement et le cas échéant à la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L524-2 à L524-13 du code du patrimoine. Le montant sera communiqué ultérieurement par le service chargé du recouvrement.
- La Commune est située sur un secteur où ont été localisées des cavités souterraines (anciennes marnières) dans centre ancien du village, selon le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2015.
- La commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières (www.argiles.fr). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

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 - À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du Permis d'aménager :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du Permis d'aménager est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du Permis d'aménager peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du Permis d'aménager au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du Permis d'aménager, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du Permis d'aménager et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction