



**DE NON-OPPOSITION
AVEC PRESCRIPTIONS
A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE DE SOISY SUR ÉCOLE**

DOSSIER DP N° 091 599 23 50026

<p>Déposé le 26/06/2023 Complété le 18/07/2023</p> <p>Par : Madame Emilie BANCEL</p> <p>Demeurant : 8 Grande Rue, 91840 SOISY-SUR-ÉCOLE</p> <p>Sur un terrain sis : 8 Grande Rue, 91840 SOISY-SUR-ÉCOLE</p> <p>Cadastré : C 1649</p> <p>Superficie du terrain : 977 m²</p>	<p>Pour : Changement d'affectation d'un garage en logement comprenant des modifications extérieures.</p> <p>Surface de plancher totale : 89 m² Existante : 63 m² Créée : 26 m² <i>Supprimée : néant</i> <i>Supprimée par changement de destination : néant</i></p> <p>Nombre de logements créés : 1</p> <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 déclaration préalable - Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis susvisée,

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

Vu la zone UA du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de dépôt de la demande de déclaration préalable déposée en mairie de Soisy sur Ecole en date du 26 juin 2023 affiché le 27 juin 2023,

Vu les pièces complémentaires réceptionnées en date du 18 juillet 2023,

Vu l'avis conforme favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22 août 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 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée pour le projet décrit dans la demande **sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.**

Article 2 : Afin de s'intégrer de façon harmonieuse aux abords du monument ci-dessus nommé :

- Les deux pans de la lucarne auront une pente de 35 degrés minimum, la baie sera donc diminuée, mais gardera une proportion nettement plus haute que large.
- Les deux fenêtres sur rue seront moins hautes et composées de deux vantaux.
- Afin de garantir la bonne intégration du projet au cadre du site et de retrouver une trame cohérente des ouvertures avec le langage architectural traditionnel du bâtiment, la grande baie vitrée de la façade sera divisée en trois châssis fixes et/ou coulissants, alignés sur le vitrage de l'imposte; cette baie recevra une allège menuisée pleine en partie basse (30 à 40 cm) afin de les apparenter à une verrière d'atelier.
- Les fenêtres et portes fenêtres doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée, portes de garage et volets battants. Les couleurs suivantes peuvent être utilisées : Blanc cassé (RAL 9001/9002), brun (RAL 8002/8007/8011/8012 et 8024) gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), gris foncé (RAL 7005/7015/7016/7031/7039), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002). Le ton bois ou du vernis, de tradition non locale et les coloris blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou noir pur (RAL 9004/9005/9011/9017) trop agressifs, ne sont pas autorisés.
- Les volets en bois seront à barre sans écharpes.
- Les appuis de fenêtres seront maçonnés.

Article 2 : Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée dans la limite de 4 places de stationnement et avec un minimum d'une place par logement, **soit 2 places de stationnements pour le nouveau logement.**

Article 3 :

Eau potable : 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 France (0 977 409 430), qui réalisera les travaux du regard au réseau. **Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.**

Assainissement : chaque habitation devra disposer de son propre branchement d'assainissement comprenant la canalisation d'évacuation des eaux usées située en 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. Il appartient au pétitionnaire de vérifier la possibilité de raccordement et gravitaire ou par un poste de relevage.

Le pétitionnaire pourra adresser sa demande de raccordement à Veolia (09 69 36 04 00) ou une entreprise habilitée de son choix qui réalisera les travaux de la boîte au réseau. **Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.**

Affiché du : 18 septembre 2023
au : 18 novembre 2023
Transmis au contrôle de légalité le : 18/03/23

Fait à Soisy sur Ecole,
Le 17 septembre 2023,
Le Maire, Laure CADOT
Et par délégation, Franck LEFÈVRE



Observations :

- 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 ...)
- Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement. 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 de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable 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 de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable 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.