



PORTANT RETRAIT D'UNE DÉCISION TACITE
ET DÉCISION D'OPPOSITION DÉLIVRÉS PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE SOISY SUR ÉCOLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 21/01/2025	DP n° 091 599 25 50005
<p>Par : Monsieur Ritchie LOBRY</p> <p>Demeurant : 123 Rue Gambetta 94190 Villeneuve-Saint-Georges</p> <p>Adresse du terrain : 45 Route de Melun 91840 Soisy-sur-Ecole</p> <p>Cadastré : C 26</p> <p>Surface du terrain : 1612 m²</p>	<p>Pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- rehaussement de la toiture de la maison- modification des ouvertures des 4 façades de la maison avec changement d'affectation du garage.- agrandissement de l'abri de jardin (18m²) de 14m² supplémentaires pour créer un garage extérieur en dur de 32m² d'emprise au sol- pavage d'une partie du terrain pour garer les véhicules personnels et professionnels de Monsieur Lobry (414m² sur 1612m² de terrain)- création d'une nouvelle clôture sur tout le périmètre de la parcelle et modification du portail et création d'un portillon <p>Destination : Habitation et annexe</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 Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes,

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

Vu la zone Ah du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que par application des articles R 423-19 et R 423-23 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction d'un dossier de déclaration préalable est d'un mois à compter de la date de dépôt en mairie de ladite déclaration ;

Considérant que l'article R 424-1 du code de l'urbanisme prévoit que « A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé comme il est dit à la section IV du chapitre III ci-dessus, le silence gardé par l'autorité compétente vaut, (...) Décision de non-opposition à la déclaration préalable... » ;

Considérant que par application des dispositions précitées la fin du délai d'instruction de la demande était fixée au 21 février 2025, qu'aucune décision expresse n'a été notifiée au demandeur avant cette date via le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme ;

Vu la décision de non-opposition de travaux acquise tacitement depuis le 21 février 2025,

Considérant qu'aux termes de l'article L 424-5 du code de l'urbanisme « La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions » ;

Considérant que le pétitionnaire a été informé par une lettre de procédure contradictoire envoyée en recommandée avec accusé de réception le 12 mars 2025 qu'une décision de retrait de l'acte illégal était envisagé conformément aux dispositions de l'article L424-5 du code de l'urbanisme et des articles L121-1 et L 121-2 du code des relations entre le public et l'administration ;

Considérant que le demandeur a répondu à la réception de ce courrier en formulant un recours gracieux ;

Considérant que le terrain, objet de la demande, se situe en zone Ah,

Considérant que le projet porte sur l'agrandissement d'un abri de jardin pour le transformer en garage,

Considérant que l'élément essentiel caractérisant une extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré ;

Considérant que tel que présenté dans le projet, l'abri de jardin est démoli dans sa globalité ;

Considérant que la totalité du garage est édifié et qu'il ne présente aucun lieu fonctionnel avec l'abri existant et aucune contiguïté,

Considérant que ce projet ne peut pas être qualifié d'extension à une construction existante ;

Considérant l'article A1 qui stipule que conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A2.

Considérant que l'article Ah2 stipule que les extensions horizontales accolées à l'existant, les rehaussements créateurs de surfaces habitables des constructions ayant une existence légale ainsi que les annexes non accolées, dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du P.L.U. (dans la limite de 30m²) et sous réserve des dispositions de l'article 10 ;

Considérant que le projet porte sur la création d'une emprise au sol de 32 m² ;

Considérant qu'en conséquence au vu de l'ensemble de ces éléments, le projet contrevient aux articles A1 et Ah2 du règlement du P.L.U., que dans ces conditions, la déclaration préalable tacite est illégale et doit être retirée,

Considérant que le délai de trois mois, fixé par l'article L.424-5 du code de l'urbanisme, n'est pas expiré ;

Considérant que l'Administration est tenue de procéder au retrait de la décision illégale ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : La décision tacite de non opposition aux travaux est retirée.

ARTICLE 2 : Il est fait opposition aux travaux décrits dans la demande susvisée.

Fait à Soisy sur Ecole, le 24 avril 2025

Le Maire,

Franck LEFEVRE



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET RECOURS : Le destinataire qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision. Il peut également dans ce délai saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision.

Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

