

ARRÊTÉ D'URBANISME

Permis de construire

Accordant l'aménagement ou la modification d'un Etablissement Recevant du Public

RETRAIT du permis de construire tacitement accordée le 17 septembre 2025
et **ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS** du permis de construire

VILLE DE LA FERTE-BERNARD EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N°25-770

PC07213225Z0009	
Date de dépôt	17/06/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	20/06/2025
Demandeur	Communauté de Communes du Perche Emeraude Représentée par Monsieur REVEAU Didier 25 Rue Jean Courtois 72400 LA FERTÉ-BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : Aménagement et extension des bâtiments du centre culturel « La Laverie » et du futur relais de la petite enfance
Surface de Plancher de Construction	24 m ²
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics
Terrain	BV-0017, BV-0018 3 Rue du Moulin à Tan 72400 LA FERTÉ-BERNARD

Le maire de La Ferté-Bernard,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le **Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation** des rivières « Huisne – Même », commune de La Ferté-Bernard, zone réglementaire moyenne naturelle urbaine approuvé par arrêté préfectoral du 23 novembre 1999, modifié le 30 juillet 2025,

Vu le **Site Patrimonial Remarquable de La Ferté-Bernard** (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) approuvé en date du 26 juin 2023 par le conseil communautaire du Perche Emeraude et exécutoire en date du 19 août 2023, **secteur 1, la ville patrimoniale, bâtiment répertorié bâtiment ordinaire,**

Vu le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de la Communauté de Communes du Perche Emeraude approuvé le 25 novembre 2020, exécutoire le 8 février 2021, ayant fait l'objet d'une modification de droit commun approuvé le 10 mars 2025, **zone U, secteur UA : zone urbaine centrale historique,**

Vu les avis obligatoires et conformes des services accessibilité et sécurité consultés

- Favorable avec prescriptions de la commission départementale d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en date du 25 novembre 2025,
- Favorable avec prescriptions de la commission départementale d'incendie et de secours en date du 20 novembre 2025,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 octobre 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu la décision tacitement accordée le 17 septembre 2025,

Vu le courrier de procédure contradictoire réceptionné en date du 04 décembre 2025 informant de la volonté de la commune de retirer l'autorisation en raison d'une illégalité, auquel le pétitionnaire a répondu en date du 04 décembre 2025 qu'il n'avait pas d'observations à apporter,

Sur le caractère intérateur du permis, tenant lieu d'autorisation au titre des ERP :

Vu l'article R425-15, « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente »,

Vu la décision du Conseil d'Etat du 13 juin 2018 n°413806, inédite, « La circonstance que cet accord soit donné au nom de l'Etat est sans incidence sur la compétence du maire, agissant au nom de la commune, pour délivrer le permis de construire considéré ».

Considérant donc que l'arrêté du permis de construire porte également sur l'autorisation au titre des ERP, que l'arrêté de permis de construire porte sur 2 bâtiments différents, espace culturel La Laverie et le futur Relais Petite Enfance,

Considérant que les prescriptions des sous-commissions Accessibilité et Sécurité s'imposent,

Concernant la procédure de retrait :

Considérant qu'au terme de l'article L424-5 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 la commune a estimé que l'autorisation accordée tacitement le 17 septembre 2025 était illégale, il lui appartient de la retirer. La commune demeurant saisie de la demande, elle doit délivrer un nouvel arrêté,

Concernant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

Considérant qu'au terme de l'article R423-54 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. »,

Considérant la lecture combinée des articles R425-1 et R425-2 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques ou un Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. »,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord,

Concernant le Plan de Prévention Risque Inondation :

Considérant qu'au terme de l'article 4.1 du règlement du plan de prévention du risque naturel inondation en zone réglementaire moyenne : « les extensions multiples et successives des constructions autre que les habitations et les bâtiments agricoles sont autorisées dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction »,

Considérant que le projet prévoit une extension d'une emprise au sol de 32m², augmentation inférieure à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale,

ARRÊTE

Article 1 - Le permis de construire tacitement accordé le 17 septembre 2025 est **RETIRÉ**.

Article 2 - Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions à l'article 3.

Article 3 – Des mesures de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités devront être mises en œuvre à l'occasion de ces travaux. Les réseaux électriques seront mis hors d'eau dans la mesure du possible. Les matériaux mis en place sous la côte de référence seront insensibles à l'eau.

Article 4 - Les autorisations de travaux d'aménagement d'un ERP sont **ACCORDÉES**.

Article 5 - Les prescriptions des commissions retenues dans les procès-verbaux et annexés doivent être respectées.

A LA FERTE BERNARD, le 04 décembre 2025

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020

L'Adjoint

Cécile KNITTEL

Notifié au pétitionnaire le : - 5 DEC. 2025

Transmis à la préfecture le : - 4 DEC. 2025

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.

Précisions sur cet arrêté assorti de prescriptions

1) Validité de 3 ans de l'autorisation

Cette autorisation est valable 3 ans (article R.424-17 du code de l'urbanisme).
Elle est également périmée si les travaux sont interrompus durant plus d'un an.

2) Affichage pour débiter les travaux

Vous devez afficher un panneau visible de la voie publique décrivant le projet (article A424-15 et -19).

3) L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours

Votre autorisation peut être :

- ❖ Retirée par l'administration dans le délai de 3 mois à compter de la date de son obtention

- ❖ Contestée par un tiers ayant intérêt à agir dans le délai de 2 mois à compter de la date d'affichage sur le terrain, à défaut d'affichage sur le terrain le délai est de 6 mois à compter de l'achèvement des travaux.

4) L'autorisation est conforme exclusivement aux dispositions d'urbanisme

L'autorisation d'urbanisme garantit exclusivement la conformité aux dispositions d'urbanisme.

Elle est délivrée « sous réserve du droit des tiers » (A424-8 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire qu'elle ignore toutes les réglementations étrangères à l'urbanisme.

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. Aussi surprenant que cela puisse paraître, une autorisation d'urbanisme ne garantit donc pas la faisabilité ou la constructibilité.

Dans les cas les plus graves, d'empiètement sur la propriété voisine, ou d'obstruction à une servitude de droit privé (passage ou vue par exemple), les tribunaux pourront ordonner la démolition malgré l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

5) Comment contester les prescriptions

a) Le recours gracieux

Vous pouvez demander au maire de revoir sa décision dans les deux mois de la réception de cet arrêté défavorable.

Pour cela, vous rédigez une lettre avec accusé de réception dans laquelle vous exposez et démontrez que le service instructeur a fondé ses prescriptions sur des motivations irrégulières.

Si le maire est convaincu par vos arguments, l'administration peut retirer l'arrêté pour en délivrer un nouveau.

Le maire dispose de deux mois pour répondre. Le silence gardé durant ce délai vaut rejet implicite du recours gracieux.

Le recours gracieux a pour effet de proroger le délai du recours contentieux.

b) Le recours contentieux

Vous pouvez contester la légalité de ces prescriptions devant le tribunal administratif de Nantes dans les deux mois de sa réception.

Pour cela, vous pouvez suivre les indications sur la page internet de Service-Public.fr « recours devant le juge administratif » : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2026>.

Si vous avez préalablement formulé un recours gracieux, vous pouvez contester la légalité de l'arrêté dans les deux mois de la réponse expresse ou tacite de rejet de votre recours gracieux.

Le juge administratif de première instance rendra alors un jugement sur la légalité de l'acte. Si son jugement vous est également défavorable, il sera possible de l'attaquer en interjetant appel devant le juge administratif de seconde instance à la cours administrative d'appel de Nantes.

Si l'arrêté de la cour administrative vous est là encore défavorable, vous pourrez vous pourvoir en cassation devant le juge administratif suprême du Conseil d'Etat à Paris.

Le recours n'est pas suspensif. Pour qu'il le soit, il faut en outre déposer un référé suspension, justifié par l'urgence et un doute sérieux quant à la légalité de l'acte.