

**ARRÊTÉ D'URBANISME**

*Permis d'aménager modificatif n°2
et autorisation de différer les travaux de finition*

ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS

**VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES**

ARRETE N° 25-812

PA07213223Z0001M02	
Date de dépôt	25/09/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	25/09/2025
Demandeur	SAS FIFERDIS, Représentée par Monsieur Benjamin LUTTON 49 route de Saint Calais 72400 Cherré-Au
Projet	Lotissement de 17 lots à usage d'habitation dont 1 lot pour 4 logements collectifs : modification du programme et du plan des travaux, déplacement du poteau incendie, modification de l'intitulé du lot n°5 (logements « collectifs » et non « sociaux »), suppression des haies en fond des lots 8, 9 et 10 et demande de différer les travaux de finition
Surface de Plancher de Construction	inchangée
Destination	habitation
Terrain	BP-0275 Rue de Châteaudun 72400 La Ferté-Bernard

Le maire de La Ferté-Bernard,

Vu le code de l'urbanisme,

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 approuvée le 10 mars 2025, zone UB « zone urbaine pavillonnaire » et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « secteur habitat de Châteaudun »,

Vu le permis d'aménager initial n°07213223Z0001 accordé le 10 janvier 2024 autorisant le lotissement « L'Argenterie »,

Vu l'objet des modifications sollicitées, à savoir :

- la modification du programme et du plan des travaux avec la suppression du réseau gaz,
- le déplacement du poteau incendie,
- la modification de l'intitulé du lot n°5 : logements « collectifs » et non « sociaux »,
- la suppression des haies en fond des lots 8, 9 et 10,
- la demande de différer les travaux de finition,

Vu la garantie bancaire d'achèvement des travaux de finition du lotissement présentée par la DCBM Notaires, représentée par Maître Antoine MOUCHEL en date du 13 août 2025,

Vu l'engagement du demandeur de terminer les travaux de finition au plus tard le 31 juillet 2030,

Considérant que la moitié des propriétaires détiennent ensemble la moitié au moins de la superficie du lotissement et que les conditions de l'article L442-10 du code de l'urbanisme sont ainsi remplies,

ARRÊTE

Article 1 - Le permis d'aménager modificatif n°2 est **ACCORDÉ** pour les modifications susvisées ainsi que pour le différé des travaux de finition.

Article 2 – Les travaux devront être achevés au plus tard le 31 juillet 2030.

Article 3 – Les dispositions du précédent arrêté, non contraires à celles du présent acte, demeurent en vigueur.

Fait à La Ferté-Bernard, le 17 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 : 22 DEC. 2025

Transmis à la préfecture le : 18 DEC. 2025

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-2 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.