



ARRÊTÉ D'URBANISME

*Permis de construire
Accordant l'aménagement ou la modification d'un Etablissement
Recevant du Public*

RETRAIT du permis de construire tacitement accordé le 30/09/2025 et REFUS du permis de construire

VILLE DE LA FERTE-BERNARD EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 25-809

PC07213225Z0013	
Date de dépôt	30/06/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	30/06/2025
Demandeur	SAS IMMALDI & CIE Représentée par Monsieur GRAGNIC Guillaume 13 rue Clément Ader Parc d'Activité de la Goele 77230 DAMMARTIN-EN-GOELE
Projet	Nouvelle construction Construction d'un magasin alimentaire
Surface de Plancher de Construction	1420 m ²
Destination	Commerce et activités de service
Terrain	BR-0104, BR-0105, BR-0106 ZI Les Récollets 72400 LA FERTE 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 approuvé le 10 mars 2025, **zone UE : zone urbaine à vocation économique,**

Vu l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2025 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports routières en Sarthe,

Vu la décision tacitement accordée le 30/09/2025,

Vu le courrier de procédure contradictoire réceptionné en date du 30/10/2025 informant de la volonté de la commune de retirer l'autorisation en raison d'une illégalité, auquel le pétitionnaire a apporté des éléments supplémentaires concernant les capacités de rétention, sur la sécurisation l'accès piéton ainsi que sur la prise en charge,

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

- Favorable de la commission accessibilité aux personnes à mobilité réduite en date du 26/11/2025.
- Favorable avec prescriptions de la commission sécurité en date du 02/10/2025.

Affiché le 02 FEV. 2026

Vu les avis des gestionnaires de réseaux simples et facultatifs :

- ENEDIS pour l'électricité en date du 13/08/2025, indiquant que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 165 kVA triphasé et que le projet nécessite une extension à la charge du pétitionnaire.
- SAUR pour l'assainissement en date du 28/08/2025, indiquant qu'une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagé si le raccordement gravitaire ne suffit pas.
- SYVALORM pour les ordures ménagères avec un avis réputé favorable en date du 05/10/2025.
- SAUR pour l'eau potable en date du 28/08/2025, indiquant que les travaux de raccordement seront à la charge du pétitionnaire.
- ATD Perche pour l'accès en date du 27/08/2025, indiquant que le projet accède de manière indirecte sur la RD1 depuis le giratoire D1G7, par le biais de l'allée de l'Argenterie et qu'aucune autre branche ne sera créée sur ce giratoire. Le projet maintiendra des conditions de sécurité satisfaisantes pour les usagers de la RD1 comme pour les riverains.
- Commune de CHERRE-AU pour l'accès en date du 23 septembre 2025, émettant un avis défavorable au regard de la gestion des flux de circulation et des eaux pluviales engendrées,
- Commune de LA FERTE BERNARD pour la gestion des eaux pluviales, indiquant que le sol présente une imperméabilité très faible et qu'il serait certainement plus favorable de réaliser le dimensionnement des ouvrages en partant sur une pluie d'occurrence à 50 ans et plus.

Sur la procédure de retrait :

Considérant qu'au terme de l'article L424-5, *"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 le dossier PC07213225Z0013 accordé tacitement en date du 30/09/2025 était illégal, il lui appartient de le retirer. La commune demeurant saisie de la demande, elle doit délivrer un nouvel arrêté,

Concernant les motifs de refus :

Considérant qu'au terme de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, *"le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations"*,

Considérant que les informations apportées par le pétitionnaire durant la réunion du 26 novembre 2025 ne permettent pas d'écarter l'aggravation du risque inondation ayant fait du dégât dans un quasi proche,

Considérant qu'au terme de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, *"lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés"*,

Considérant que le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie de dimensions et de structure suffisantes et qu'une nouvelle voirie doit être mise en place sur le domaine public afin d'assurer la desserte du magasin et la sécurité des piétons.

Considérant que le gestionnaire n'est pas en mesure d'indiquer quand les travaux seront réalisés et qu'aucune participation n'est prévue,

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

Vu l'article R425-15 du code de l'urbanisme, *"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,

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

Considérant que le raccordement aux réseau électrique pour la part d'extension située hors du terrain d'assiette de l'opération est à la charge du bénéficiaire,

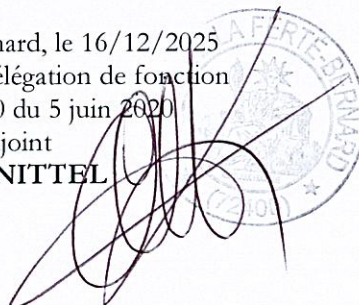
ARRÊTE

Article 1^{er} : Le permis de construire délivré tacitement le 30/09/2025 est retiré.

Article 2 : Le permis de construire est refusé.

Fait à La Ferté-Bernard, le 16/12/2025
Pour le Maire, par délégation de fonction
Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020
L'Adjoint
Cécile KNITTEL

Transmis à la Préfecture, le
Notifié au pétitionnaire, le



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.

Comment contester cet arrêté défavorable

1) 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 son refus 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.

2) Le recours contentieux

Vous pouvez contester la légalité de cet arrêté défavorable 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 cour 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.