

ARRÊTÉ D'URBANISME

Déclaration Préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire

RETRAIT d'une déclaration préalable tacitement accordée
le 30 novembre 2025 et **NON-OPPOSITION PARTIELLE**
sur la déclaration préalable

Commune de LA FERTE BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
ARRETE N° 26-45

DP07213225Z0135	
Date de dépôt	30/10/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	03/11/2025
Demandeur	Monsieur LACLAU Morgan 1 rue Joliot Curie 72400 LA FERTE-BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : transformation du garage en pièce de vie, changement des menuiseries bois par du PVC avec pose de volets roulants, ajout d'un châssis de toit et d'une PAC en façade Est, installation d'une ITE et modification de la clôture sur rue
Surface de Plancher de Construction	16 m ²
Destination	habitation
Terrain	BP-0159 1 rue Joliot Curie 72400 LA FERTE-BERNARD

Le maire de LA FERTE-BERNARD,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la décision du Conseil d'Etat du 30 décembre 2015 n°383264, Société Polycorn, mentionné et l'article R1-1-6 du code des postes et des communications accordant un délai de 15 jours pour retirer un pli recommandé, après quoi le pli est réputé réceptionné,

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 »,

Vu la décision tacitement accordée le 30 novembre 2025,

Vu le courrier de procédure contradictoire présenté le 24 décembre 2025, non retiré, informant de la volonté de la commune de retirer l'autorisation en raison d'une illégalité, laissant un délai de 15 jours au pétitionnaire pour formuler ses observations,

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 le dossier DP07213225Z0135 accordé tacitement en date du 30 novembre 2025 était illégal, il lui appartient de le retirer. La commune demeurant saisie de la demande, elle doit délivrer un nouvel arrêté,

Considérant que les 2 délais cumulatifs de 15 jours sont échus, la procédure contradictoire est respectée permettant la prise du nouvel arrêté,

Concernant la réglementation des clôtures :

Considérant qu'au terme de l'article 2.2.2 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal « *les clôtures implantées en limites séparatives, le long des voies publiques ou privées, des emprises publiques existantes ou projetées auront une hauteur maximale de 2 mètres* » et que « *sont interdits les claustras en PVC* »,

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une palissade en PVC en remplacement de la haie sur le muret de clôture existant sur rue pour une hauteur totale de 2,20 mètres,

ARRÊTE

Article 1 – La déclaration préalable tacitement délivrée le 30 novembre 2025 est **RETIRÉE**.

Article 2 – Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable pour la modification de la clôture sur rue.

Article 3 - Il n'est pas fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable pour la transformation du garage en pièce de vie, le changement des menuiseries bois par du PVC avec la pose de volets roulants, l'ajout d'un châssis de toit et d'une PAC en façade Est ainsi que la réalisation de l'ITE.



Fait à La Ferté-Bernard, le 26 janvier 2026

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n° 20-41 du 5 juin 2020

L'Adjoint

Cécile KNITTEL

Notifié au pétitionnaire le : - 3 FEV. 2026

Transmis à la préfecture le : 29 JAN. 2026

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 favorable

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 du panneau de travaux sur le terrain. Attention, à défaut d'affichage, les tiers peuvent contester durant 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.

