

ARRÊTÉ D'URBANISME

RETABLISSEMENT D'UN PERMIS TACITE

RETRAIT de l'arrêté n°25-809 du 16/12/2025 portant retrait du permis tacite intervenu le 30/09/2025 et rétablissement de cette autorisation TACITE

VILLE DE LA FERTE-BERNARD EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 26-168

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 des relations entre le public et l'administration (CRPA) L.423-3,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Perche Emeraldé 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 le permis de construire tacitement accordé le 30/09/2025 et la décision de retrait de cette autorisation, signée le 16/12/2025,

Vu le recours gracieux réceptionné le 16/01/2026 par la société pétitionnaire contre la décision de retrait du 16/12/2025,

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.

Attaché le 02 AVR. 2026

- Favorable avec prescriptions de la commission sécurité en date du 02/10/2025.

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.

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,

Considérant qu'au terme de l'article L.243-3 du CRPA « *L'administration ne peut retirer un acte réglementaire ou un acte non réglementaire non créateur de droits que s'il est illégal et si le retrait intervient dans le délai de quatre mois suivant son édicition.* »,

Considérant que les moyens soulevés au soutien du recours gracieux formé par la SAS IMMALDI ET COMPAGNIE, tout comme les explications apportées par la société pétitionnaire, sont de nature à établir l'illégalité de la décision du 16/12/2025,

ARRÊTE

Article 1^{er} : L'arrêté n°25-809 du 16/12/2025 portant retrait du permis de construire tacitement intervenu le 30/09/2025 est retiré.

Article 2 : Le permis de construire intervenu tacitement le 30/09/2025 est par conséquent rétabli.

Fait à La Ferté-Bernard, le 10/03/2026
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.

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.

