

ARRÊTÉ D'URBANISME
Permis de construire valant permis de démolir
accordant l'aménagement ou la modification
d'un Etablissement Recevant du Public

ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS

VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 26-308

PC07213225Z0026	
Date de dépôt	02/12/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	05/12/2025
Demandeur	SCI ROCA Représentée par Monsieur GAUTIER Olivier 1 Rue Benjamin Franklin 85000 LA ROCHE SUR YON
Projet	Nouvelle construction : Démolition d'un bâtiment existant et construction d'un bâtiment à usage d'activités de services destinées au public
Surface de Plancher de Construction	567.50 m ²
Destination	Commerce et activités de service
Terrain	BS-0105, BS-0106 49 Avenue du Général de Gaulle 72400 LA FERTE BERNARD

Le maire de LA FERTE BERNARD,

Vu le code de l'urbanisme,

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

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 UB : zone urbaine pavillonnaire,**

Vu les avis des gestionnaires de réseaux simples et facultatifs :

- ENEDIS pour l'électricité en date du 22 janvier 2026 indiquant que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12kVA monophasé,
- SAUR pour l'eau potable en date du 16 janvier 2026 indiquant que le réseau passe au droit du projet, un simple branchement est suffisant,
- SAUR pour l'assainissement en date du 16 janvier 2026 indiquant que le réseau passe au droit du projet, un simple branchement est suffisant,

- SERVICES TECHNIQUES DE LA FERTE-BERNARD pour les eaux pluviales en date du 15 janvier 2026 indiquant que le raccordement est possible à la charge du demandeur, vers réseau proche de la parcelle, vérifier l'altimétrie avant raccordement,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
072-217201326-20260414-D_26_308-AR
demandeur, vers réseau
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/04/2026
Affichage : 16/04/2026

Vu le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 09 décembre 2025 et la réception de pièces complémentaires en date du 13 janvier 2026,

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

- **Réputé favorable** en date du 16 mars 2026 de la commission départementale d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, consulté le 15 janvier 2026,
- **Favorable avec prescriptions** de la commission départementale d'incendie et de secours en date du 19 mars 2026,

Sur le caractère intégrateur 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,

Considérant que les prescriptions de la sous-commission Sécurité s'imposent

ARRÊTE

Article 1 - Le permis de construire valant permis de démolir est **ACCEPTÉ**.

Article 2 - L'autorisation de travaux d'aménagement d'un ERP est **ACCORDÉE**.

Article 3 - Les prescriptions de la commission SECURITE retenues dans le procès-verbal et annexées doivent être respectées.

A LA FERTE BERNARD, le 14 avril 2026

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n°26-257 du 08 avril 2026

L'Adjoint

Thierry RENVOIZÉ



Notifié au pétitionnaire le : 20 AVR. 2026

Transmis à la préfecture le : 16 AVR. 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 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 dans le délai de 3 mois de son obtention par l'administration ;
- ❖ Contestée dans le délai de 2 mois de l'affichage sur le terrain par un tiers ayant intérêt à agir ;

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 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.