

ARRÊTÉ D'URBANISME
Déclaration Préalable

RETRAIT de la déclaration préalable tacitement accordée le
 05/10/2025 et NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS
 à la déclaration préalable

Commune de LA CHAPELLE-DU-BOIS

DP07206225Z0013	
Date de dépôt	05/09/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	05/09/2025
Demandeur	HM ENVIRONNEMENT Représentée par M David HAGEGE 14 Rue Davoust 93500 Pantin
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante pose de 8 panneaux photovoltaïques
Surface de Plancher de Construction	Non renseigné
Destination	Habitation
Terrain	0B-0831 0013 rue SAINT SEBASTIEN 72400 LA CHAPELLE DU BOIS

Le maire de LA CHAPELLE DU BOIS,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté en date du 22 février 1927 portant inscription au titre des monuments historiques l'église Sainte-Marie-Madelcine (portail) à La Chapelle-du-Bois et fixant un rayon de 500 m ;

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 UB, Zone urbaine pavillonnaire** ;

Vu l'avis favorable assorti de réserves de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08/09/2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et simple ;

Vu la décision tacitement accordée le 05/09/2025 ;

Vu le courrier de procédure contradictoire réceptionné en date du 13/10/2025 informant de la volonté de la commune de retirer l'autorisation en raison d'une illégalité, auquel le pétitionnaire n'a pas fourni d'observation ;

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 l'autorisation accordée le 05/10/2025 était illégale, il lui appartient de la retirer. La commune demeurant saisie de la demande, elle doit délivrer un nouvel arrêté,

Concernant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

Considérant qu'au terme de l'article R423-54 du code de l'urbanisme, " *lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord ou, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.*"

Considérant la lecture combinée des articles R425-1 et R425-2 du code de l'urbanisme, " *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques ou un Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.*" ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a préconisé "**Afin d'optimiser leur intégration visuelle dans le paysage et dans la composition architecturale du bâti concerné, les panneaux solaires, ainsi que leurs cadres et ossatures, doivent être de ton noir, avec une finition mate non réfléchissante.**"

Considérant que le Maire a entendu suivre les recommandations ;

ARRÊTE

Article 1

La déclaration préalable tacitement délivrée le 05/10/2025 est **retirée**.

Article 2

Il **n'est pas fait opposition** à la déclaration préalable sous réserve du respect de l'article 2.

Article 3

Les prescriptions susvisées de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées.

Notifié au pétitionnaire le :

Transmis à la préfecture le :

A LA CHAPELLE-DU-BOIS,

le 03/11/2025

Le maire, Pascal BOURGOIN



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.