



La Ferté-Bernard

ARRÊTÉ D'URBANISME

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217201326-20250731-D_25_554-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/08/2025

Affichage : 07/08/2025

Permis de construire pour une Maison Individuelle et ses annexes

ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS

VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 25-554

PC07213225Z0007	
Date de dépôt	21/05/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	23/05/2025
Demandeur	Monsieur et Madame BAROUDI Houssam et Ghada 14 rue de Saint Symphorien 72400 CHERRE-AU
Projet	Nouvelle construction Maison individuelle
Surface de Plancher de Construction	91,15 m²
Destination	habitation
Terrain	BE-0202 Lotissement "Le Gaillon" - lot n°6 72400 LA FERTE BERNARD

Le maire de La Ferté-Bernard,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1er décembre 1986 portant inscription au titre des monuments historiques l'Eglise Saint Antoine de Rochefort à La Ferté Bernard, devenu périmètre délimité des abords par l'approbation du Site Patrimonial Remarquable de La Ferté-Bernard le 26 juin 2023,

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 UC « zone urbaine prédominée par l'habitat collectif »,

Vu le permis d'aménager accordé le 9 mai 2022 et modifié, autorisant SARTHE HABITAT à créer le lotissement à usage d'habitation « Le Gaillon »,

Vu l'avis favorable avec réserves de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 3 juillet 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et simple,

Vu le courrier de majoration de délai notifié le 21 juin 2025,

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 « Le projet présente des caractéristiques en rupture avec la qualité architecturale et paysagère des lieux en raison de la couleur et de la finition des enduits et le recours à des gouttières et descentes de ton ivoire claire. Afin de favoriser l'intégration du projet dans le paysage environnant, les enduits doivent se rapprocher des enduits réalisés localement et s'approcher de la couleur des éléments de zingueries traditionnelles pour les gouttières et descentes. »,


Considérant que le Maire a entendu suivre les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France,

ARRÊTE

Article 1 - Le permis de construire pour une maison individuelle et ses annexes est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Le projet présente des caractéristiques en rupture avec la qualité architecturale et paysagère des lieux en raison de la couleur et de la finition des enduits et le recours à des gouttières et descentes de ton ivoire claire. Afin de favoriser l'intégration du projet dans le paysage environnant, les enduits doivent se rapprocher des enduits réalisés localement et s'approcher de la couleur des éléments de zingueries traditionnelles pour les gouttières et descentes.

Ferté-Bernard, le 31 juillet 2025
Pour le Maire, par délégation de fonction
Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020
L'Adjoint
Cécile KNITTEL



Notifié au pétitionnaire le : - 9 AOUT 2025

Transmis à la préfecture le : - 7 AOUT 2025

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 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 sur le terrain, à défaut d'affichage sur le terrain le délai est de 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.

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.