

ARRÊTÉ D'URBANISME

Permis de construire

ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS

VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 25-627

PC07213225Z0010	
Date de dépôt	18/06/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	18/06/2025
Demandeur	SAS LE MANS SUN III, Représentée par Monsieur Alexandre GUERIN 4 avenue des Peupliers 35510 CESSON-SEVIGNE
Projet	Nouvelle construction : trois ombrières photovoltaïques sur un parking de 69 places
Surface de Plancher de Construction	0 m ²
Emprise au Sol	1218 m ²
Destination	Equipements d'intérêt collectif et services publics
Terrain	BI-0096, BI-0095, BI-0272, BI-0271 Impasse du Marais 72400 LA FERTE-BERNARD

Le maire de La Ferté-Bernard,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables disposant que les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés doivent être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage,

Vu l'arrêté dit "liste Mérimée" de 1840 complété en 1875 portant classement de la porte Saint-Julien à La Ferté-Bernard comme monument historique, protégés en 1943 par un rayon de 500 mètres devenu périmètre délimité des abords par l'approbation du Site Patrimonial Remarquable le 26 juin 2023,

Vu le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des rivières « Huisne-Même », commune de La Ferté-Bernard, zone réglementaire moyenne, approuvé par arrêté préfectoral du 23 novembre 1999, modifié le 30 juillet 2025,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Perche Émeraude 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 UL « zone urbaine à vocation de loisirs, tourisme et équipement »,

Vu l'avis favorable assorti d'une prescription de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28 août 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

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, impose « les abords sont constitués d'un bâti majoritairement ancien qui a conservé des dispositions architecturales et techniques traditionnelles. Afin d'assurer l'intégration du projet dans ces abords et de contribuer à leur cohérence ainsi qu'à la valorisation du ou des monuments protégé(s), les prescriptions suivantes doivent être respectées : les panneaux, cadres métalliques et ossatures doivent être de ton noir uni et de finition mate non réfléchissante. »,

Considérant que la prescription motivée de l'Architecte des Bâtiments de France doit être respectée,

Concernant le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation :

Considérant qu'au terme de l'article 4.13 du règlement du plan de prévention du risque naturel inondation, en zone réglementaire moyenne, sont autorisées « les installations de production d'énergie solaire sous réserve de :

- démontrer par une note technique qu'il n'existe pas, dans un rayon de 3 km autour du projet, d'alternative pour implanter les installations en dehors des zones inondables ni dans un secteur d'aléa inférieur,
- justifier de la non-aggravation des risques en amont et en aval du projet vis-à-vis de l'aléa inondation,
- implanter l'ensemble des éléments sensibles au-dessus de la hauteur de référence,
- s'assurer que les installations permettent la plus grande transparence hydraulique afin de ne pas modifier de façon significative les conditions d'écoulement ni la ligne d'eau,
- vérifier que l'ancrage au sol (des fondations des structures porteuses des panneaux, des clôtures, des postes électriques, etc...) est suffisant pour résister aux embâcles et éviter l'arrachement »,

Considérant que la note technique jointe à la demande de permis de construire démontre, que l'ensemble des éléments précisés et notamment la réalisation d'une étude de sol, répond aux exceptions prévues par le plan de prévention du risque naturel inondation pour la construction de ces trois ombrières,

ARRÊTE

Article 1 - Le permis de construire est **ACCEPTÉ** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 - La prescription susvisée de l'Architecte des Bâtiments de France devra être respectée.

Fait à La Ferté-Bernard, le 11 septembre 2025

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n°20-414 du 5 juin 2020

L'adjoint

Cécile KNIFFEL



Notifié au pétitionnaire le : 15 SEP. 2025

Transmis à la préfecture le : 11 SEP. 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.