

ARRÊTÉ D'URBANISME

Déclaration Préalable Constructions et travaux non soumis à permis de construire

NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS

VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 25-524

| DP07213225Z0054 | |
|-------------------------------------|---|
| Date de dépôt | 30/04/2025 |
| Avis de dépôt affiché en mairie | 02/05/2025 |
| Demandeur | Monsieur MALE Vincent 32 Avenue de la République 72400 LA FERTE BERNARD |
| Projet | Travaux ou changement de destination sur construction existante : terrasse sur pilotis en extension |
| Surface de Plancher de Construction | 0 m ² |
| Destination | Habitation |
| Terrain | BI-0023 32 avenue de la République 72400 LA FERTÉ-BERNARD |

Le maire de La Ferté-Bernard,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Site Patrimonial Remarquable de La Ferté-Bernard (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) approuvé en date du 26 juin 2023 par le conseil communautaire de l'Huisne Sarthoise et exécutoire en date du 19 août 2023, secteur 1, la ville patrimoniale, bâtiment repéré bâtiment patrimonial d'intérêt,

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 l'avis favorable assorti de plusieurs prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11 juillet 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 24 mai 2025
complémentaires en date du 13 juin 2025,

Accusé certifié exécutoire
et la réception des pièces
Réception par le préfet : 18/07/2025
Affichage : 18/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

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 « En application de l'article 2.2.1.2 du règlement du SPR : - la transformation de la fenêtre actuelle en porte doit respecter la structure et la composition des façades : l'encadrement existant en brique doit être prolongé jusqu'au seuil de la nouvelle porte, suivant les mêmes matériaux et techniques de mise en œuvre. - le PVC n'étant pas autorisé pour les bâtiments repérés d'intérêt, la porte-fenêtre doit être en bois peint. Afin de mettre en cohérence le projet avec les attendus du site patrimonial remarquable (SPR) qui vise à préserver l'intérêt patrimonial de ce bâti repéré d'intérêt : - les profilés du garde-corps de la terrasse et de l'escalier doivent être les plus fins possible. »,

Considérant que les prescriptions motivées de l'Architecte des Bâtiments de France doivent être respectées,

ARRÊTE

Article 1

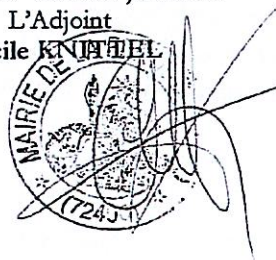
Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect de l'article 2.

Article 2

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

Fait à La Ferté-Bernard, le 16 juillet 2025
Pour le Maire, par délégation de fonction
Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020

L'Adjoint
Cécile KNUFFEL



Notifié au pétitionnaire le :

Transmis à la préfecture le : 18 JUIL. 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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/07/2025

Affichage : 18/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

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.