



La Ferté-Bernard

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217201326-20250717-D\_25\_528-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/07/2025

Affichage : 18/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

## ARRÊTÉ D'URBANISME

### Déclaration Préalable Constructions et travaux non soumis à permis de construire

### NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTION

#### VILLE DE LA FERTE-BERNARD EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 25-528

DP07213225Z0072	
Date de dépôt	12/06/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	13/06/2025
Demandeur	Madame LEBRUN Muriel 4 rue Paul Bert 72400 LA FERTE BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : ravalement de façade
Surface de Plancher de Construction	0 m <sup>2</sup>
Destination	Habitation
Terrain	BH-0041 4 rue Paul Bert 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 approuvé le 10 mars 2025, zone U, secteur UA : zone urbaine centrale historique,

Vu l'avis favorable assorti d'une prescription de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01 juillet 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu le courrier de majoration de délai notifié le 02 juillet 2025,

Considérant qu'au terme de l'article R423-54 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.* »,

Pour l'autorité compétente par délégation

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 dans les abords des monuments historiques, 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 pierres d'encadrements doivent recevoir un badigeon de chaux teinté d'une teinte approchant celle des encadrements actuels.* »,

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 17 juillet 2025

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n°20-410 du 3 juin 2020



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

---

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 périssante si les travaux sont interrompus durant plus d'un an.

2) Affichage pour débuter les travaux

Vous devez afficher un panneau visible de la voie publique décrivant le projet article A 124-15 et 19.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/07/2025

Affichage : 18/07/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

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 cours administrative d'appel de Nantes.

Si l'arrêté de la cour administrative vous est là encore défavorable, vous pourrez vous adressez au juge administratif supérieur devant le juge administratif supérieur 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.