

ARRÊTÉ D'URBANISME
Déclaration Préalable Constructions
et travaux non soumis à permis de construire

**RETRAIT de la déclaration préalable tacitement accordée le 16 août 2025 et NON-
OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS de la déclaration préalable**

VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 25-719

DP07213225Z0087	
Date de dépôt	16/07/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	18/07/2025
Demandeur	CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE LA FERTÉ BERNARD Représentée par Madame BOULADOUX Marine 105 rue du Faubourg Madeleine 45920 ORLÉANS Cedex 09
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : Réaménagement de l'ancienne étude notariale pour la banque
Surface de Plancher de Construction	0 m ²
Destination	Commerce et activité de service
Terrain	BV-0096 12 Promenade du Petit Mail 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 du Perche Emeraude et exécutoire en date du 19 août 2023, **secteur 1, la ville patrimoniale, bâtiment répertorié bâtiment ordinaire**,

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 avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08 octobre 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu la décision tacitement accordée le 16 août 2025,

Vu le courrier de procédure contradictoire réceptionné en date du 17 octobre 2025 de la commune de retirer l'autorisation en raison d'une illégalité, auquel le pétitionnaire n'a pas fait d'observations,

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 16 août 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, impose « *Afin de mettre le projet en cohérence avec les attendus du site patrimonial remarquable qui vise à préserver le bâti traditionnel local, les menuiseries des lucarnes de la façade principale donnant sur la rue, doivent suivre un dessin et une partition de menuiseries traditionnelles : deux vantaux et un petit-bois extérieur au vitrage positionné au tiers supérieur afin de s'harmoniser avec les ouvertures existantes.* »

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

ARRÊTE

Article 1 - La déclaration préalable tacitement délivrée le 16 août 2025 est **retirée**.

Article 2 - Il n'est pas fait **opposition** à la déclaration préalable sous réserve du respect de l'article 3.

Article 3 - Les prescriptions susvisées de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées.

A LA FERTE BERNARD, le 04 novembre 2025

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020

L'Adjoint

Cécile KNITTEL

Notifié au pétitionnaire le : - 7 NOV. 2025

Transmis à la préfecture le : - 5 NOV. 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.