



La Ferté-Bernard

ARRÊTÉ D'URBANISME

Permis de construire valant permis de démolir modificatif n°2

Accordant l'aménagement ou la modification
d'un Etablissement Recevant du Public

ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS

VILLE DE LA FERTE-BERNARD EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217201326-20251204-D_25_769-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2025

Affichage : 05/12/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

ARRETE N°25-769

PC07213221Z0027M02

Date de dépôt	05/09/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	12/09/2025
Demandeur	SCI SAINT-JEAN Représentée par Monsieur LEVÈQUE Guillaume 13 Rue Robert Garnier 72400 LA FERTÉ-BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : modification du projet initial : démolition de 2 bâtiments et modification de l'implantation de l'escalier extérieur métallique dans la cour intérieure
Surface de Plancher de Construction créée par changement de destination	594.35 m ²
Destination	Commerce et activités de service
Terrain	AN-0737 13 Rue Robert Garnier 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 aout 2023, secteur 1, la ville patrimoniale, bâtiment répertorié 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 UA : zone urbaine centrale historique,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 1^{er} octobre 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu les avis obligatoires et conformes des services accessibilité et sécurité consultés :

- Sans objet de la commission départementale d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en date du 04 novembre 2025 suite à l'avis favorable avec prescriptions émis en date du 27 mai 2025 sur le PC07213221Z0027M01,
- Favorable avec prescriptions de la commission départementale d'incendie et de secours en date du 20 novembre 2025,

Vu le courrier de majoration de délai notifié le 29 septembre 2025,

Vu le permis initial accordé le 09 décembre 2021,

Vu l'objet des modifications sollicitées, à savoir la démolition du bâtiment A et du bâtiment B, modification de l'implantation de l'escalier extérieur dans la cour intérieure,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217201326-20251204-D_25_769-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2025

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 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 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 donné son accord,

Sur le caractère intégrateur du permis tenant lieu d'autorisation au titre des ERP :

Vu l'article R425-15, « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente* ».

Vu la décision du Conseil d'Etat du 13 juin 2018 n°413806, inédite, « *la circonstance que cet accord soit donné au nom de l'Etat est sans incidence sur la compétence du maire, agissant au nom de la commune, pour délivrer le permis de construire considéré* ».

Considérant donc que l'arrêté du permis de construire porte également sur l'autorisation au titre des ERP,

Considérant que les prescriptions des sous-commissions Accessibilité et Sécurité s'imposent,

ARRÊTE

Article 1 - Le permis de construire modificatif n°2 est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter l'article 4.

Article 2 - L'autorisation de travaux d'aménagement d'un ERP est **ACCORDÉE**.

Article 3 - Les prescriptions des commissions retenues dans le procès-verbal et annexées doivent être respectées.

Article 4 - En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin du délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Fait à La Ferté-Bernard, le 04 décembre 2025

Pour le Maire, par délégation de fonction
Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020

L'Adjoint
Cécile KNITTEL

Notifié au pétitionnaire le, - 6 DEC. 2025
Transmis à la pétitionnaire, le - 5 DEC. 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217201326-20251204-D_25_769-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2025

Affichage : 05/12/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

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 débuter 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'empêtement 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>.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
072-217201326-20251204-D_25_769 AR

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.

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/12/2025
Affichage : 05/12/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

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 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.