

ARRÊTÉ D'URBANISME

Déclaration Préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire

RETRAIT d'une déclaration préalable tacitement accordée le
1^{er} novembre 2025 et **NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS**
sur la déclaration préalable

Commune de LA FERTE BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
ARRETE N° 25-767

DP07213225Z0078	
Date de dépôt	30/06/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	30/06/2025
Demandeur	OPAC SARTHE HABITAT, Représenté par Madame Stéphanie TRIBOTTE 3 rue des Sables d'Or 72000 LE MANS
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : réhabilitation de 20 logements avec ITE et modifications de certaines menuiseries
Surface de Plancher de Construction	0 m ²
Destination	habitation
Terrain	BV-0049, BV-0048, BV-0051 20 place Saint Julien 72400 LA FERTE-BERNARD

Le maire de LA FERTE-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 » sur un bâtiment répertorié « bâtiment ordinaire » et « bâtiment remarquable »,

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 approuvée le 10 mars 2025, zone UA « zone urbaine centrale historique »,

Vu l'**avis favorable assorti de prescriptions** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 novembre 2025, sollicité sur une demande d'avis **obligatoire et conforme**,

Vu le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 23 juillet 2025 et la réception des pièces complémentaires en date du 1^{er} septembre 2025,

Vu la décision tacitement accordée le 1^{er} novembre 2025,

Vu le courrier de procédure contradictoire réceptionné en date du 1^{er} décembre 2025 informant de la volonté de la commune de retirer l'autorisation en raison d'une illégalité, auquel le pétitionnaire a répondu par courriel en date du 2 décembre 2025 qu'il n'avait aucune observation à formuler,

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 le dossier DP07213225Z0078 accordé tacitement en date du 1^{er} novembre 2025 était illégal, il lui appartient de le 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 « *Conformément au règlement du site patrimonial remarquable (article 2.4.3.1 portant sur l'isolation des façades par l'extérieur, p 41), le projet doit respecter les prescriptions suivantes : l'ensemble des débords formés par les différents éléments de la façade doivent être restitués selon les mêmes reliefs que l'état actuel (appuis débordants et plus épais si nécessaire, bandeau de brique au-dessus des linteaux métalliques, etc), les menuiseries doivent être de ton blanc-gris (9002 ou 9018) pour ressortir du fond de façade.* » et recommande « *un prototype sera présenté en phase chantier auprès du service de l'UDAP pour s'assurer de la conformité avec autorisation de travaux.* »,

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

ARRÊTE

Article 1 - La déclaration préalable tacitement délivrée le 1^{er} novembre 2025 est RETIRÉE.

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

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

Fait à La Ferté-Bernard, le 3 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 : 10 DEC. 2025

Transmis à la préfecture le : 5 DEC. 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.