

ARRÊTÉ D'URBANISME

*Permis de construire pour une maison individuelle
et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions*

REFUS

VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 26-347

| PC07213226Z0004 | |
|-------------------------------------|--|
| Date de dépôt de la demande | 13/02/2026 |
| Avis de dépôt affiché en mairie | 13/02/2026 |
| Demandeur | Monsieur CHARLOT Jonathan 20 Rue des Glycines 72110 BONNETABLE |
| Projet | Travaux ou changement de destination sur construction existante : transformation d'un garage en habitation |
| Surface de Plancher de Construction | 50 m ² |
| Destination | Habitation |
| Terrain | BI-0104 22 rue Virette 72400 LA FERTE-BERNARD |

Le maire de La Ferté-Bernard,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté dit "liste Mérimée" de 1840 portant classement de l'Eglise Notre Dame des Marais à La Ferté-Bernard parmi les premiers monuments historiques, lesquels furent dès 1943 protégés par un rayon de 500 m, devenu périmètre délimité par l'approbation du Site Patrimonial Remarquable 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 le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 06 mars 2026 et la réception des pièces complémentaires en date du 17 mars 2026,

Vu les avis des gestionnaires de réseaux simples¹ et facultatifs² :

- SAUR pour l'eau potable en date du 24 mars 2026 indiquant que le réseau d'eau potable passe au droit du projet,
- SAUR pour l'assainissement en date du 24 mars 2026 indiquant que le réseau d'assainissement passe au droit du projet,

¹ L'avis n'a pas à être suivi par la mairie,

² L'avis n'a pas à être obligatoirement demandé par la mairie,

- ENEDIS pour l'électricité en date du 07 avril 2026 indiquant que pour laquelle ce dossier a été instruit est de 12kVA monophasé,
- SERVICES TECHNIQUES LA FERTE-BERNARD pour les eaux pluviales en date du 22 mars 2026 indiquant que le raccordement des eaux pluviales est possible vers le réseau à proximité, boîte de branchement à créer,

Vu l'avis pour incomplétude du dossier de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26 mars 2026, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme, et la réception des pièces complémentaires en date du 30 mars 2026,

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13 avril 2026, sollicité sur une demande d'avis conforme et obligatoire,

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 s'oppose au projet car « Les abords sont constitués d'un bâti majoritairement ancien qui a conservé des dispositions architecturales et techniques traditionnelles basées sur l'utilisation de matériaux locaux, notamment : implantation (à l'alignement sur la rue), volumétrie (plan simple et étroit, toiture à deux fortes pentes symétriques) composition de façade ordonnancée, modénatures (encadrements, corniches, bandeaux), couvertures en ardoise naturelle ou en petite tuile plate en terre cuite, menuiseries en bois, enduit au mortier de chaux naturelle et sables locaux. Le projet de transformation d'un ancien garage en habitation est en rupture avec les caractéristiques de ces abords et de cette architecture vernaculaire : la façade, actuellement en structure bois et remplissage brique, est modifiée pour recevoir une maçonnerie de parpaings, afin de transformer la porte de garage en une porte et fenêtres sans tenir compte de la trame architecturale ni des matériaux traditionnels. Les modèles de menuiseries proposées ne sont pas compatibles avec l'architecture existante. Par conséquent, le projet porte atteinte à la cohérence des abords et à la mise en valeur du monument historique. » et recommande « Le projet peut être amélioré selon les recommandations suivantes : s'appuyer sur les caractéristiques du bâti ancien et tirer parti de l'ouverture existante pour y positionner une baie divisée en plusieurs vantaux, plus hauts que larges, dans un esprit atelier afin de préserver l'intérêt de la façade. »,

Considérant l'opposition de l'Architecte des Bâtiments de France au motif que les aménagements seraient de nature à porter atteinte à la qualité des lieux protégés,

ARRÊTE

Article 1 - Le permis de construire est **REFUSÉ**.

A LA FERTE BERNARD, le 28 avril 2026

Pour le Maire, par délégation de fonction
Arrêté n°26-257 du 08 avril 2026

L'Adjoint

Thierry RENVOIZÉ



Notifié au pétitionnaire le : - 4 MAI 2026

Transmis à la préfecture le : 29 AVR. 2026

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Comment contester cet arrêté défavorable

1) Le recours gracieux

Vous pouvez demander au maire de revoir sa décision dans le 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 son refus 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 1 mois pour répondre. Le silence gardé durant ce délai vaut rejet implicite du recours gracieux.

2) Le recours contentieux

Vous pouvez contester la légalité de cet arrêté défavorable 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>.

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.

