

ARRÊTÉ D'URBANISME

Déclaration préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire

NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS

VILLE DE LA FERTE-BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 26-344

DP07213226Z0005	
Date de dépôt	15/01/2026
Avis de dépôt affiché en mairie	16/01/2026
Demandeur	Monsieur ALARY Théo 20 Place Saint Julien 72400 LA FERTE-BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : Mise en place d'un bloc extérieur pour climatisation et chauffage
Surface de Plancher de Construction	0 m ²
Destination	Equipement d'intérêt collectif et services publics
Terrain	AH-0194 20 Place Saint Julien 72400 LA FERTE-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 par le conseil communautaire de l'Huisne Sarthoise et exécutoire en date du 19 août 2023, **secteur 1, la ville patrimoniale, bâtiment répertorié bâtiment patrimonial 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 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 20 mars 2026, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 02 février 2026 et la réception des pièces complémentaires en date du 02 mars 2026 qui étaient insuffisantes,

Vu le courrier de relance de majoration de délai et d'incomplet notifié le 03 mars 2026 et la réception des pièces complémentaires en date du 16 mars 2026,

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 doit obtenir 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, l'habillage doit être de finition bois naturel (sans vernis ni lasure). »,

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.

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 : 30 AVR. 2026



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 dans le délai de 3 mois de son obtention par l'administration ;
- ❖ Contestée dans le délai de 2 mois de l'affichage sur le terrain par un tiers ayant intérêt à agir ;

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 1 mois pour répondre. Le silence gardé durant ce délai vaut rejet implicite du recours gracieux.

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/F1026>.

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.