

**ARRÊTÉ D'URBANISME*****Déclaration Préalable******Constructions et travaux non soumis à permis de construire*****NON-OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS**

Commune de LA FERTE BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
ARRETE N° 26-408

DP07213226Z0042	
Date de dépôt	07/04/2026
Avis de dépôt affiché en mairie	10/04/2026
Demandeur	Monsieur BERNARDET Maxime 12 Chemin des Mardelles 72390 LE LUART
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : remplacement de la couverture du bâtiment 1 en fibrociment par du bac acier, remplacement de 3 huisseries en bois du bâtiment 2 et élargissement de l'accès existant
Surface de Plancher de Construction	0 m ²
Destination	Logement et commerce et activités de service
Terrain	BT-0334 4 rue Gambetta 72400 LA FERTE-BERNARD

Le maire de LA FERTE-BERNARD,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2025 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports routières en Sarthe,

Vu le Site Patrimonial Remarquable de La Ferté-Bernard (Aire de mise en Valcur 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 2 repéré comme « 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 approuvée le 10 mars 2025, zone UA « zone urbaine centrale historique »,

Vu le courrier de majoration de délai notifié le 13 avril 2026,

Vu l'avis **favorable avec prescriptions** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 27 avril 2026, sollicité sur une demande **d'avis obligatoire et conforme**,

Vu l'avis du gestionnaire de réseau **simple et facultatif du Conseil Départemental** en date du 29 avril 2026 indiquant que l'accès sur la RD 323 bénéficie de distances de visibilité suffisantes et qu'au regard de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet maintiendra des conditions de sécurité satisfaisantes pour les usagers de la RD 323 comme pour les riverains si les préconisations présentées sont respectées,

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, la couverture doit reprendre un aspect zinc, à joint debout, sans nervure ou relief intermédiaire.* »,

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

Concernant l'avis du Conseil Départemental :

Considérant qu'au terme de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »,

Considérant que l'élargissement de l'accès accède en agglomération sur la RD 323, qu'une partie du mur de clôture sera démolie afin d'élargir l'accès à 5 mètres. Cet élargissement permettra le croisement de deux véhicules légers, assurant ainsi le maintien du trafic sur la RD 323,

ARRÊTE

Article 1 - Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2 - Les prescriptions susvisées de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées.

Article 3 - Afin de garantir une continuité piétonne sécurisée, le passage piéton situé devant l'accès devra être supprimé et déplacé de quelques mètres.

A La Ferté-Bernard, le 20 mai 2026

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n°26-257 du 8 avril 2026

L'Adjoint

Thierry RENVOIZÉ



Notifié au pétitionnaire le : 22 MAI 2026

Transmis à la préfecture le : 20 MAI 2026

INFORMATION IMPORTANTE : Secteur affecté par le bruit, catégorie 4, voisinage de la route départementale 323. Des règles d'isolement acoustique sont à respecter.

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/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 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.