

ARRÊTÉ D'URBANISME

Permis de Construire pour une Maison Individuelle

ACCORD AVEC PRESCRIPTIONS

Commune de LA FERTE BERNARD
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
ARRETE N° 26-511

PC07213226Z0007	
Date de dépôt de la demande	20/03/2026
Avis de dépôt affiché en mairie	20/03/2026
Demandeur	Madame DAUBIAS Tiphaine 7 rue Victor Hugo - Appt 19 72400 LA FERTE BERNARD
Projet	Nouvelle construction : maison individuelle Lotissement « Le Tertre » lot n°3
Surface de Plancher de Construction	90,43 m²
Destination	habitation
Terrain	BD-0142 1 rue du Tertre 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 2 « Les Côteaux du Tertre et des Récollets »**,

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 UB « zone urbaine pavillonnaire »**,

Vu le permis d'aménager en date du 9 février 2022 autorisant le lotissement « Le Tertre »,

Vu l'avis **favorable assorti de prescriptions** de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23 juin 2026, sollicité sur une demande d'**avis obligatoire et conforme**,

Vu le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 7 avril 2026 et la réception des pièces complémentaires en date du 13 mai 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 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 « En application de l'article 2.3.1 du règlement du site patrimonial remarquable, le projet doit respecter les prescriptions suivantes : l'enduit doit reprendre les teintes du secteur (la teinte Mordoré 232 de chez Weber ou équivalent par exemple) et recevoir une finition traditionnelle (talochée éponge, brossée) mais non projetée grattée. D'autre part, afin de favoriser l'intégration de la nouvelle construction dans le paysage environnant, les clôtures au pourtour de la parcelle doivent être constituées de grillage souple doublé d'une haie bocagère composée d'essences locales. La porte d'entrée ne doit pas présenter de motif décoratif mais suivre un modèle plein à panneaux, avec la possibilité d'intégrer une partie haute vitrée. »,

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

ARRÊTE

Article 1 - Le permis de construire pour une maison individuelle et ses annexes est **accordé** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Toutes les prescriptions formulées par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 23 juin 2026 et susvisées devront être respectées.



La Ferté-Bernard, le 8 juillet 2026
Pour le Maire, par délégation de fonction
Arrêté n°26-257 du 8 avril 2026
L'Adjoint
Thierry RENVOIZÉ

INFORMATION IMPORTANTE : ce permis de construire est accordé par la cristallisation des droits à construire du permis d'aménager autorisant ce lotissement. A compter du 29 avril 2027 (soit 5 ans après le dépôt de la DAACT), ce terrain sera situé en « Cours et jardins » au titre du site patrimonial remarquable qui limitera les possibilités de construction.

Notifié au pétitionnaire le : 13 JUL. 2026

Transmis à la préfecture le : - 8 JUL. 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 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 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.

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>.

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.