

## ARRÊTÉ D'URBANISME

### *Déclaration Préalable*

### *Constructions et travaux non soumis à permis de construire*

## NON-OPPOSITION

Commune de LA FERTE BERNARD  
EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES  
ARRETE N° 25-654

DP07213225Z0104	
Date de dépôt	04/09/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	05/09/2025
Demandeur	SARL L'INSTANT CHOCOLAT, Représentée par Monsieur Alexandre HALBOUT 33 rue d'Huisne 72400 LA FERTE-BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : réfection d'une vitrine commerciale
Surface de Plancher de Construction	0 m <sup>2</sup>
Destination	Commerce et activités de service
Terrain	BV-0095 33 rue d'Huisne 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 »,

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 de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18 septembre 2025 sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu le courrier de majoration de délai notifié le 18 septembre 2025,

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 a donné son accord,

## ARRÊTE

**Article 1 - Il n'est pas fait opposition** à la déclaration préalable pour constructions et travaux non soumis à permis de construire.

Fait à La Ferté-Bernard, le 1<sup>er</sup> octobre 2025  
Pour le Maire, par délégation de fonction  
Arrêté n°201410 du 5 juin 2020  
L'Adjoint  
Cécile KNITTEL

Notifié au pétitionnaire le : - 8 OCT. 2025

Transmis à la préfecture le : - 2 OCT. 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 favorable

#### 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 du panneau de travaux sur le terrain. Attention, à défaut d'affichage, les tiers peuvent contester durant 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.

