

## ARRÊTÉ D'URBANISME

### *Déclaration préalable*

*Constructions et travaux non soumis à permis de construire*

### NON-OPOSITION

#### VILLE DE LA FERTE-BERNARD EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES

ARRETE N° 25-572

DP07213225Z0071	
Date de dépôt	12/06/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	13/06/2025
Demandeur	EURL LA PAUSE DETENTE Représentée par Madame GENDRON Céline 15 Rue de Paris 72400 LA FERTÉ-BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : changement de menuiseries
Surface de Plancher de Construction	0 m <sup>2</sup>
Destination	Commerce et activité de service
Terrain	BN-0004 15 Rue de Paris 72400 LA FERTÉ-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 2023 par le conseil communautaire du Perche Emeraude et exécutoire en date du 19 aout 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 approuvé le 10 mars 2025, zone U, secteur UA : zone urbaine centrale historique,

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21 juillet 2025, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et conforme,

Vu le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 30 juin 2025 et la réception des pièces complémentaires en date du 09 juillet 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 par délégation de l'Architecte des Bâtiments de France.* »,

*projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente par délégation de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Pour l'autorité compétente par délégation

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,

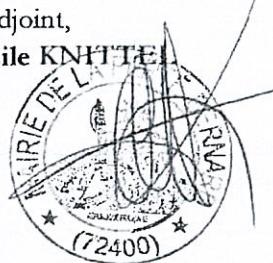
## ARRÊTE

### Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Notifié au pétitionnaire le :	22 AOÛT 2025
Transmis à la préfecture le :	21 AOUT 2025

A LA FERTE BERNARD, le 19 août 2025  
 Pour le Maire, par délégation de fonction  
 Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020  
 L'Adjoint,  
**Cécile KNITTEL**



*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 débuter 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

Accusé certifié exécutoire

Préception par le préfet

Affichage 21/08/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

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.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/08/2025

Affichage : 21/08/2025

Pour l'autorité compétente par délégation