

## 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° 26-175

DP07213225Z0152	
Date de dépôt	30/12/2025
Avis de dépôt affiché en mairie	02/01/2026
Demandeur	Madame MICHAUDEL Brigitte 48 avenue de la République 72400 LA FERTE-BERNARD
Projet	Travaux ou changement de destination sur construction existante : modification de l'aspect extérieur : changement des menuiseries en PVC blanc avec pose de volets roulants et transformation du garage en pièce de vie
Surface de Plancher de Construction	13,9 m <sup>2</sup> (par changement de destination)
Destination	habitation
Terrain	BT-0308 60 rue du Pré Belard 72400 LA FERTE-BERNARD

Le maire de LA FERTE-BERNARD,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1973 portant inscription au titre des monuments historiques les Halles Denis Béalet à La Ferté Bernard, devenu périmètre délimité des abords par l'approbation du Site Patrimonial Remarquable de La Ferté-Bernard le 26 juin 2023,

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 l'avis favorable avec réserves de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 24 février 2026, sollicité sur une demande d'avis obligatoire et simple,

Vu le courrier de majoration de délai et d'incomplet notifié le 29 janvier 2026 et la réception des pièces complémentaires en date du 13 février 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 a préconisé « afin de favoriser l'intégration du projet dans le paysage environnant et préserver le caractère vernaculaire et l'intérêt des lieux, fenêtres et volets roulants doivent être dans une teinte nuancée de gris clair. Les volets battants doivent être conservés. »,

Considérant que le Maire n'a pas entendu suivre les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France,

## ARRÊTE

**Article 1 - Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.**

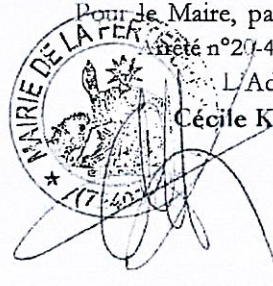
A La Ferté-Bernard, le 12 mars 2026

Pour le Maire, par délégation de fonction

Arrêté n°20-410 du 5 juin 2020

L'Adjoint

Cécile KNITTEL



Notifié au pétitionnaire le : 18 MARS 2026

Transmis à la préfecture le : 16 MARS 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 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 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.

