

Demande déposée le 13/02/2025 et complétée le 08/04/2025	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 14/02/2025	
Par :	Monsieur Jérôme FOUCHER
Demeurant à :	1 rue de la Sentelle SUD 27410 MESNIL EN OUCHE
Sur un terrain sis à :	Rue Henri Bena 27300 BERNAY 56 ZH 284 – 2993 m ²
Nature des travaux :	Construction d'un bâtiment à usage de stockage et de bureaux

N° PC 027 056 25 00002

Surface de plancher créée :
706 m²
dont entrepôt = 480 m²
bureaux = 226 m²

Stationnement extérieur :
5 places pour véhicules
8 places pour vélos

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu la demande de permis de construire présentée le 13/02/2025 par Monsieur Jérôme FOUCHER,

Vu la demande de pièces complémentaires formulée le 17/02/2025,

Vu les pièces complémentaires déposées les 18/02/2025 et 08/04/2025,

Vu le plan de masse projet modifié le 22/04/2025,

En vue d'obtenir l'autorisation :

- pour la construction d'un bâtiment à usage de stockage et de bureaux en bardage de type Alucobond gris anthracite et l'entrée du bâtiment recouverte en bois naturel douglas en clairevoie vertical, des menuiseries en aluminium gris anthracite (RAL 7016),
- sur un terrain situé rue Henri Bena et cadastré 56 ZH 284 d'une surface de 2993 m²,
- pour une surface de plancher créée de 706 m².

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 09 avril 2024, devenu exécutoire le 18/04/2024,

Vu la délibération n°146-2005 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Bernay et des Environs en date du 14 janvier 2005 approuvant la Zone d'Aménagement Concerté "Les Granges",

Vu le cahier des prescriptions techniques, architecturales et paysagères de la ZAC des Granges rédigées en novembre 2004,

Vu la délibération relative à l'institution des déclarations pour clôtures sur l'ensemble du territoire communal en date du 27/06/2008.

Vu l'avis favorable du Service Régional de l'Archéologie en date du 24/02/2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 12/03/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable du Service de l'Eau - Défense incendie de la Ville de Bernay en date du 24/02/2025,

Vu l'avis favorable du gestionnaire d'eau potable VEOLIA en date du 27/02/2025,

Vu l'avis favorable de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 03/04/2025 pour une puissance de raccordement de 20Kva,

Vu l'avis favorable du Service voirie de la Ville de Bernay en date du 27/02/2025.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service gestion eaux pluviales en date du 06/05/2025.

1/ Considérant que l'article UX 15 du Plan Local d'Urbanisme dispose que le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions. Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher pour l'entrepôt et de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, soit un total de 7 places de stationnement exigées par le projet,

Considérant que la surface de plancher du projet dédiée à l'entrepôt est de 480 m² et 226 m² pour les bureaux représentant un total de 5 places de stationnement qui ne répondent pas au besoin généré par le projet.

2/ Considérant que ce même article relatif au stationnement des deux roues impose une aire de stationnement pour les vélos représentant 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher pour l'entrepôt et de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, soit 9 stationnements pour les deux roues,

Considérant que le projet présente un portique pour 8 vélos.

3/ Considérant de plus, que le PLU norme le dimensionnement des places de stationnement : chaque place doit présenter une longueur de 5m, une largeur de 2.50m et un dégagement de 5.50m.

Considérant qu'aucune cote n'est portée sur le plan de masse fourni.

4/ Considérant que l'article UX 17 du PLU précise qu'un local destiné à recevoir les containers pour les déchets doit être aménagé sur le terrain. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il doit être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée,

Considérant que le projet ne traite pas du mode de stockage des déchets.

5/ Considérant que l'article UX 14 du PLU prévoit que toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement d'une superficie de plus de 200 m² doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

Considérant de plus que les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées doivent être gérées conformément au Dossier sur l'Eau de la ZAC des Granges.

Considérant que l'aménagement de la zone d'activités des Granges a donné lieu à la réalisation d'un réseau de noues destiné à assurer la gestion des eaux pluviales,

Considérant que les eaux pluviales du projet doivent être dirigées vers la noue existante située Rue Henri Bena, mais que la noue d'infiltration prévue par le projet à l'Est de la parcelle présente une altimétrie moins élevée.

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-après :

Article 2 : Le demandeur devra se rapprocher du Service Public d'Assainissement Collectif de l'Intercom Bernay Terres de Normandie (SPAC) et respecter les prescriptions annexées à la présente autorisation.

Article 3 : Deux places de stationnement automobile ainsi qu'une place de stationnement pour vélo devront être ajoutées sur la parcelle. Les eaux issues du parking devront subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

Article 4 : Les places de stationnement devront respecter les dimensions imposées par le règlement du PLU.

Article 5 : Un local destiné à recevoir les containers pour les déchets devra être prévu. S'il est situé à l'extérieur de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure ou une grille ajourée.

Article 6 : Le projet de gestion des eaux pluviales, et notamment les altimétries projetées, doit être cohérent avec le réseau de noues existant au droit de la parcelle.

Article 7 : Préalablement à la création de l'accès, une demande de permission de voirie devra être effectuée auprès du gestionnaire de la voirie, Intercom Bernay Terres de Normandie.

Article 8 : Une demande de certificat de numérotage devra être formulée auprès du service compétent de la ville à Monsieur Charles CORDIER (mail : c.cordier@bernay27.fr) dès la création de l'accès.

NB : Le demandeur est informé qu'un linéaire de haies a été identifié au plan de zonage du PLU à l'entrée de la parcelle et son abattage doit être limité au strict minimum pour créer un accès.

Cette autorisation ne vaut pas accord pour la pose d'enseigne qui devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Fait à Bernay,
Le 07/05/2025

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 07/05/2025,
par BIBET Pierre, 8 ème Adjoint au Maire - Développement territorial durable

Le pétitionnaire est informé que le projet peut être soumis à la facturation d'une Participation Financière à l'Assainissement Collectif dont le fait générateur est le raccordement effectif des eaux usées au réseau public collectif. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour connaître le montant de cette PFAC.

NB : La présente autorisation peut être soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et d'une redevance d'archéologie préventive.

Elles seront exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts.

Dans tous les cas, le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur les services "gérer mes biens immobiliers" disponible sur l'espace sécurisé impôts.gouv.fr

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1 500 €.

Le titre unique ou le 1^{er} titre est émis à compter de 90 jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après la date d'émission du 1^{er} titre en application de l'article L 331-24 du code de l'urbanisme".

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.

A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année (deux fois) si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué (Art. R.424-21 du Code de l'Urbanisme. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.