

**PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT DIVISION
avec Autorisation de Travaux
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 20/12/2024 et complétée les 10 et 26/02/2025		N° PC 027 056 24 Z0032 N° AT 027 056 24 Z0027
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 20/12/2024		
Par :	Madame Orianne RAGOT	Surface de plancher créée : - commerce = 849 m² - service public/intérêt collectif : 1478.5 m²
Demeurant à :	5 rue du Champ de Courses 27300 BERNAY	
Sur un terrain sis à :	Rue des Anciens Combattants d'Indochine 27300 BERNAY 56 AI 101, 56 AI 339 – 5434 m² avant division	Surface de plancher totale nouvelle : 2 327,5 m²
Nature des travaux :	Construction d'un pôle médical, d'une pharmacie et d'un parking	Nombre places stationnement extérieur : 31 places

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu la demande de permis de construire valant division avec autorisation de travaux pour un ERP présentée le 20/12/2024 par Madame Orianne RAGOT,

Vu les pièces complémentaires en date des 10 et 26/02/2025, 20/03/2025.

Vu les plans modifiés en date des 10 et 26/02/2025,

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'un pôle médical sur 3 niveaux, d'une pharmacie sur 2 niveaux et d'un parking ouvert de 31 places,
- sur un terrain situé Rue des Anciens Combattants d'Indochine et cadastré 56 AI 101, 56 AI 339 d'une surface de 5434 m² avant division,
- pour une surface de plancher créée de 2 327,5 m².

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

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 l'arrêté n°28-2024-375 du Préfet de région de Normandie en date du 01/08/2024 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive, dont copie ci-jointe.

Vu l'arrêté modificatif n°28-2025-054 du Préfet de région de Normandie en date du 24/01/2025 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 28/01/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire de l'eau potable - VEOLIA en date du 21/01/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 25/02/2025.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 05/03/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Commission d'arrondissement de Bernay pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public en date du 27/02/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 07/03/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable tacite du Service Eau Biodiversité Forêts (SEBF) de la DDTM de l'Eure en date du 11/03/2025.

1/ Considérant que l'article R111-2 dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que la parcelle se trouve dans un secteur soumis au risque d'inondation par remontées de nappes du fait de sa situation dans le lit majeur du Cosnier.

2/ Considérant que l'article R.425-31 du Code de l'urbanisme dispose que lorsque le projet est localisé dans une zone de présomption de prescription archéologique, la décision concernant le permis de construire ne peut intervenir avant que le Préfet de région ait statué sur les prescriptions d'archéologie préventive.

Considérant que ce même article prévoit que dans le cas où le Préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Considérant que le projet se situe dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Considérant que le Préfet de Région a prescrit dans ses arrêtés n°28-2024-375 du 01/08/2024 et n° 28-2025-054 du 24/01/2025 la réalisation d'un diagnostic archéologique au regard de l'impact potentiel du projet sur des éléments du patrimoine archéologique au regard de sa situation au cœur de la ville médiévale et moderne.

3/ Considérant par ailleurs que l'article R. 425-1 du Code de l'urbanisme dispose que lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, la décision prise sur le permis de construire 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.

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France par décision en date du 05/03/2025 a donné son accord avec prescriptions au motif que le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords.

4/ Considérant que l'article L.425-3 du Code de l'urbanisme dispose que lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.122-3 du Code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment en application de l'article L.143-2 du Code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le projet porte sur la création d'un établissement recevant du public de type U et de 4^{ème} catégorie et qu'il a fait l'objet de prescriptions à l'occasion de la Commission départementale de sécurité et d'accessibilité en date du 27/02/2025.

5/ Considérant que l'article UA 16 du PLU renvoyant à l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme, prévoit que le projet peut n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Considérant l'ampleur du projet présenté qui nécessite le réaménagement des voiries et des espaces publics afin de permettre sa bonne intégration et son bon fonctionnement,

6/ Considérant que l'article UA 9 du PLU dispose que dans la composition des façades, les éléments d'ornementation doivent contribuer à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat,

Considérant que le projet prévoit l'animation des façades par la mise en place de plantes grimpantes, dont l'implantation et / ou la durée de vie peuvent être aléatoires,

7/ Considérant que ce même article proscriit la création d'alignement de façade de même gabarit trop imposant.

Considérant que le projet présente une façade Est d'environ 16 mètres de long intégralement traitée en béton brut, sans aucune animation ni ornementation,

8/ Considérant que l'article UA 9 dans son paragraphe concernant les éléments techniques dispose que les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition architecturale de la façade,

Considérant que le projet présenté ne prévoit pas l'intégration des coffrets techniques,

A R R E T E

Article 1 : Le permis de construire valant autorisation de travaux est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-après.

Le présent permis de construire vaut autorisation de procéder à la division parcellaire figurant au plan de masse joint à la demande.

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes :

- Le niveau du premier plancher sera situé au moins à 20 cm au-dessus du terrain naturel,
- Les revêtements de sols et de murs situés au-dessous du terrain naturel augmenté de 50 cm seront composés de matériaux insensibles à l'eau et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Les matériaux isolants thermiques et phoniques seront hydrophobes,
- Les raccordements au réseau d'adduction d'eau potable et au réseau public d'évacuation des eaux usées devront être réalisés de façon à garantir l'étanchéité. Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure de réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus du terrain naturel augmenté de 50 cm, dont il sera fait usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de la partie inondable.
- Le stockage de produits polluants, toxiques ou dangereux pour l'environnement, ainsi que le stockage de produits et matériaux miscibles à l'eau doivent être réalisés à l'abri de l'inondation. Ces produits doivent être stockés au-dessus du terrain naturel augmenté de 50 cm.
- Un plan d'évacuation du site devra être réalisé,
- Les accès (voiries) du site devront être hors d'eau en vue d'une éventuelle évacuation.

Article 3 : il devra être tenu compte des arrêtés n° 28-2024-375 et n° 28-2025-054 du Préfet de région en date du 24/01/2025 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique.

En application de l'article R.425-31 du Code de l'urbanisme, les travaux ne pourront être entrepris avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Article 4 : Conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France :

- Les couleurs et nature des bois seront définitivement validées sur présentation de modèles,
- Il n'y aura ni enduit gris, ni béton gris en façade car cela ne s'intégrera pas dans le paysage. Les bétons seront teints dans la masse en beige. Les enduits seront également beige clair Weber 212 ou 207 (ou similaire). Des échantillons seront présentés avant le chantier.

Article 5 : Le bénéficiaire de la présente autorisation sera tenu de respecter les prescriptions émises par la Commission départementale de sécurité et d'accessibilité dans son rapport ci-annexé du 27/02/2025.

Article 6 : Le traitement et l'aménagement des espaces situés le long du domaine public devront être réalisés en cohérence et en coordination avec les services de la Ville de Bernay.

Article 7 : Le pétitionnaire devra assurer la mise en œuvre du déploiement de l'ensemble des plantes grimpantes pour assurer le rendu des perspectives et en assurer l'entretien et la reprise si nécessaire.

Article 8 : La façade Est devra être animée au moyen d'une fresque dont le thème et l'aspect devront faire l'objet d'une validation de la ville de Bernay.

Article 9 : Les éventuels coffrets des concessionnaires de réseaux devront être intégrés aux façades et habillés en cohérence avec le projet architectural.

Article 10 : Le pétitionnaire se rapprochera des gestionnaires de réseaux publics d'électricité, d'eau potable et d'assainissement afin de connaître les modalités techniques et financières de raccordement du projet.

- **Electricité :**

La puissance de raccordement électrique pour laquelle le projet a été instruit est de 72 KVA triphasé. Le raccordement de ce projet au réseau public nécessite des travaux d'extension. En vertu de la Loi n°2023-175 du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergie, ces coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

- **Assainissement :**

Un réseau collectif d'eaux usées est présent dans la rue des Anciens Combattants d'Indochine. Les prescriptions émises par le service assainissement dans son avis ci-annexé du 07/03/2025 devront être respectées.

- **Eau potable :**

Le terrain objet de la demande est desservi par le réseau d'eau potable, toutefois un branchement long d'environ 56 mètres est à prévoir pour un montant estimatif de 8 000 euros.

Article 11 : Pendant les travaux, une vigilance particulière doit être demandée aux entreprises pour éviter toute pollution vers le Cosnier et limiter les nuisances vis-à-vis de la crèche voisine.

Article 12 : Une demande de certificat de numérotage devra être formulée auprès du service voirie de la Ville à Monsieur Charles CORDIER (mail : c.cordier@bernay27.fr) dès la création des nouvelles références cadastrales suite au découpage de la parcelle.

Article 13 : A l'issue des travaux susvisés, le maître d'ouvrage devra fournir une déclaration d'achèvement et de conformité de travaux (DAACT) assortie d'une attestation d'accessibilité PMR aux :

- au service urbanisme de la Ville de Bernay – Place Gustave Héon – 27300 BERNAY (mail : service.urbanisme@bernay27.fr)
- service de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure – SACT/Unité contrôle accessibilité urbanisme – 1 avenue du Maréchal Foch – 27020 EVREUX ou par mail à : adap@eure.gouv.fr.

Fait à Bernay,
Le 04/04/2025

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 04/04/2025,

par BIBET Pierre, 8 ème Adjoint au Maire - Développement territorial durable

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

Le pétitionnaire est informé que le projet peut être soumis à la formalisation 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.

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 impots.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.