

Demande déposée le 20/06/2025 et complétée le 16/07/2025	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 24/06/2025	
Par :	Madame Sylvie MINKOWSKI
Demeurant à :	11 RUE DES MARTINIERES 27800 BRIONNE
Sur un terrain sis à :	19 BD DUBUS / 27300 BERNAY Parcelle 56 AO ex 83 (1190 m²) divisée pour le projet en 275 m²
Nature des travaux :	Extension et la rénovation d'une habitation

N° PC 027 056 25 00009

Surface de plancher
existante : 39,71 m²

Surface de plancher créée :
48,63 m²

Surface de plancher totale
nouvelle : 88,34 m²

Destination : logement
Nombre de logement : 1

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu la demande de permis de construire présentée le 20/06/2025 et complétée le 16/07/2025 par Madame Sylvie MINKOWSKI,

Vu l'objet de la demande :

- pour l'extension et la rénovation d'une habitation existante avec l'intégration de l'ancienne remise;
- sur un terrain au 19 Bd Dubus, cadastré AO ex 83 (1190 m²) divisé pour le projet en 275 m² ;
- pour une surface de plancher créée de 48,63 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 l'avis favorable du Service Régional de l'Archéologie en date du 02/07/2025.

Vu l'avis favorable avec réserve de la DDTM/Service prévention des risques inondation en date du 15/07/2025.

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/07/2025,

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 du fait de sa situation dans le lit majeur de la Charentonne, et que l'extension de la construction existante pourrait être de nature à aggraver le risque, des prescriptions relatives aux phénomènes de ruissellement et d'inondation doivent être respectées.

2/ Considérant que l'article UA 9 relatif à l'aspect extérieur des clôtures en limites séparatives dispose que la hauteur totale de la clôture ne peut pas excéder 2,2 mètres et sera constituée d'une grille ou d'un grillage impérativement doublé d'une haie vive.

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une clôture composée d'un grillage et d'une haie vive mais qu'aucune hauteur n'est indiquée,

3/ Considérant l'article UA 14 du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain,

Considérant que le projet ne mentionne pas la destination des eaux pluviales.

A R R E T E

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

Article 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les déblais devront être évacués hors de la zone inondable,
- 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.
- La conception et l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable doivent prendre en compte le risque inondation, en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositif anti-refoulement), les déversoirs d'orage (sur réseau unitaire le cas échéant) et les stations de relevage et de refoulement (locaux de pompe ou locaux électrique)
- Les constructions seront dotées d'un dispositif de coupure de réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au minimum 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.
- Les citernes, qui ne seront pas implantées au-dessus du niveau du terrain naturel augmenté de 20 cm au-dessus du terrain naturel, doivent être amarrées. Les Citernes enterrées doivent être lestées et ancrées.
- Les orifices non étanches et les événements qui seront situés en dessous du terrain naturel seront augmentés de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Article 3 : La clôture en limite séparative aura une hauteur maximale de 2.20 mètres et sera constituée d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales (cf liste jointe).

Article 4 : Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées à la parcelle par infiltration ou réutilisation et ne devront en aucun cas être rejetées sur le domaine public ni vers le réseau d'eaux usées.

NB : 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 des nouvelles références cadastrales suite au découpage de la parcelle.

Fait à Bernay,
Le 22/09/2025

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 22/09/2025,
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 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.