

Demande déposée le 02/10/2025 et complétée le 02/12/2025	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 08/10/2025	
Par :	Société Normande d'Aménagement Foncier Monsieur Michel ETTOUATI
Demeurant à :	575 avenue du Maréchal Juin 76230 BOIS GUILLAUME
Sur un terrain sis à :	Chemin de la Rangée Boivin 27300 BERNAY 56 ZI 144 – 3171 m ²
Nature des Travaux :	Construction de 8 logements en accession sociale à la propriété (PSLA) Démolition d'une bergerie

N° PC 027 056 25 00018

Surface de plancher
créée : 738.76 m²

Nombre de logements
créé : 8

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

Vu l'arrêté portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 9 avril 2024, modifié le 24 septembre 2025 et rendu exécutoire depuis le 14 octobre 2025,

Vu la délibération relative à l'institution des déclarations pour les clôtures et à l'institution du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en date du 27/06/2008,

Vu la demande de permis de construire susvisée valant division avec démolition présentée le 02/10/2025 par la Société Normande d'Aménagement Foncier représentée par Monsieur Michel ETTOUATI,

Vu les pièces complémentaires déposées le 02/12/2025,

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n°027056 25 00099 délivré le 24/06/2025 portant sur une division de la parcelle en 2 lots à bâtir,

Vu l'avis défavorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 24/10/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis du Service ruissellement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 23/10/2025,

Vu l'avis favorable avec réserve du gestionnaire d'eau potable VEOLIA en date du 10/10/2025,

Vu l'avis favorable avec réserve de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 22/10/2025.

Vu l'arrêté n°28-2025-605 du Préfet de région de Normandie en date du 18/11/2025 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive, dont copie ci-jointe.

1/ Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales s'il porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

Considérant que le certificat d'urbanisme opérationnel réalisable délivré le 24/06/2025 ne concernait que la construction de deux « maisons isolées », relevant d'un risque courant faible, pour lesquelles un point d'eau incendie existant (PEI) de 30 m³/h, situé à moins de 200 m, assurait une couverture suffisante ;

Considérant que le projet, objet du présent permis de construire, prévoit 8 maisons dont plusieurs sont implantées à moins de 8 m les unes des autres, ce qui exclut leur qualification d'« habitations isolées » au sens du Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) de l'Eure ;

Considérant dès lors que le projet doit être qualifié d'« habitations de 2^e famille » constituant un « risque courant » nécessitant un ou deux PEI assurant 60 m³/h pendant 2 h ou une capacité équivalente de 120 m³ ;

Considérant qu'il n'existe à moins de 200 m du terrain qu'un PEI unique dont le débit de 30 m³/h pendant 2 heures est insuffisant au regard des prescriptions du RDDECI, et qu'aucune solution compensatoire n'a été proposée par le pétitionnaire.

2/ Considérant d'autre part que, si la notice et le plan de masse prévoient la gestion des eaux pluviales de toiture par des massifs drainants sur chaque parcelle, aucune note technique, étude hydraulique ou justification de dimensionnement n'est fournie pour en vérifier la capacité, et que le dossier ne présente aucune solution de gestion pour les eaux pluviales issues de la voirie interne,

Considérant que, faute d'éléments suffisants, il n'est pas possible d'assurer que les aménagements projetés permettront une évacuation satisfaisante des eaux pluviales et qu'ils n'entraîneront pas de nuisances ou d'impacts pour les terrains voisins.

3/ Considérant que, selon l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, lorsqu'un projet nécessite un raccordement à des réseaux publics, le permis ne peut être accordé que si ces équipements sont existants, suffisants et adaptés à la nature et à l'importance de la construction ;

Considérant que le certificat d'urbanisme opérationnel réalisable délivré le 24/06/2025, précisait que le réseau public d'eaux usées était situé Chemin de la Mare Close, au nord de la parcelle, et qu'aucun réseau n'existait sur le Chemin de la Rangée Boivin ;

Considérant que le projet prévoit un raccordement sur le Chemin de la Rangée Boivin, non desservi par un réseau public d'assainissement, et qu'en conséquence, il a fait l'objet d'un avis défavorable du service assainissement en date du 24/10/2025.

4/ Considérant que l'article UB 9 du PLU, relatif aux clôtures en limites séparatives, impose un grillage doublé d'une haie vive composée de deux essences locales ;

Considérant que le projet ne prévoit entre chaque lot qu'un simple grillage vert de 1,20 m non doublé d'une haie.

5/ Considérant que l'article UB 12 du PLU impose le maintien des arbres existants ou, en cas d'impossibilité, leur remplacement ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de cinq arbres pour seulement quatre plantations nouvelles, ce qui ne permet pas de compenser l'ensemble des arbres supprimés.

6/ Considérant que l'article UB 13 du PLU impose, qu'en cas d'abattage d'une haie protégée, la replantation d'un linéaire équivalent sur place, en prolongement ou en doublement ;

Considérant que la notice descriptive indique que 10 ml de haie sont retirés pour permettre l'accès à la parcelle et la création d'une aire de collecte des ordures ménagères, sans qu'aucune compensation ne soit prévue.

7/ Considérant que l'article UB 17 du PLU impose aux constructions comprenant au moins deux logements, la réalisation d'un local clos pour la présentation des ordures ménagères, ou à défaut que l'aire de présentation soit masquée par un rideau de verdure ou une grille ajourée ;

Considérant que le projet prévoit une aire de présentation des ordures ménagères non masquée, et non intégrée à l'opération, non conforme avec cette disposition.

8/ Considérant que les pièces du dossier doivent être cohérentes et permettre d'apprécier la conformité du projet ;

Considérant que la notice descriptive prévoit un portillon métallique de 1,20 m pour chaque accès, alors que l'insertion graphique présentée le 2 décembre 2025 ne le représente pas, ce qui crée une incohérence entre les pièces du dossier.

ARRETE

Article unique : Par ces motifs, le présent permis de construire est REFUSÉ.

Fait à Bernay,
Le 12/12/2025

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 12/12/2025,
par BIBET Pierre, 8 ème Adjoint au Maire - Développement territorial durable

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.



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Si vous entendez contester l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France, vous devez saisir le Préfet de Région dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision d'opposition (art. L.313-1, alinéa 3, du code de l'Urbanisme).

Recours contentieux

Si vous entendez contester la présente décision sur un autre motif, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à partir de sa notification. Les tiers peuvent également contester cette décision devant le tribunal administratif compétent.

Recours gracieux et hiérarchique

Vous pouvez former un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de l'urbanisme. Ce recours doit être exercé dans un délai d'un mois à compter de la notification. Il n'interrompt ni ne prolonge le délai du recours contentieux, lequel demeure fixé à deux mois à compter de la notification. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.)

Dépôt et accès au recours contentieux

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible via le site internet : www.telerecours.fr. Le délai de recours contentieux court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions ci-dessus.