

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 07/11/2025 et complétée le 05/12/2025	
Date de l’affichage de l’avis de dépôt en mairie : 12/11/2025	
Par :	Monsieur Jean-Noël MONTIER Madame Edith MONTIER
Demeurant à :	16 route de Thevray 27410 LE NOYER EN OUCHE
Sur un terrain sis à :	5 Place de la République 27300 BERNAY 56 AO 37
Nature des travaux :	Changement de destination de bureaux en habitation avec travaux extérieurs. Démolition et reconstruction d’un garage Création d’une clôture avec portail et portillon

N° PC 027 056 25 00023

Surface de plancher existante :
118,45 m² (bureaux)

Surface par changement de destination :
- créée = 118.45 m² (logement)
- supprimée = 118.45 m² (bureau)

Surface de plancher totale nouvelle : 118,45 m² (logement)

Logement créé : 1

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 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 demande de permis de construire susvisée et déposé le 07/11/2025 par Madame et Monsieur MONTIER,

Vu les pièces modificatives déposées le 05/12/2025,

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 de Madame l’Architecte des Bâtiments de France en date du 14/11/2025,

Vu l’avis favorable de Service voirie de la Ville de Bernay en date du 18/11/2025,

Vu l’avis favorable avec réserve de DDTM/SPRAT/Prévention des risques inondation en date du 20/11/2025, dont copie ci-jointe.

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

Vu l’arrêté n°28-2025-650 du Préfet de région de Normandie en date du 11/12/2025 portant prescription d’un diagnostic d’archéologie préventive, dont copie ci-jointe.

1/ 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 impose des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Considérant que le projet se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Considérant que le Préfet de Région a prescrit, dans son arrêté n° 28-2025-650 du 11/12/2025, la réalisation d'un diagnostic archéologique afin d'évaluer l'impact potentiel du projet sur le patrimoine archéologique, compte tenu de sa proximité immédiate de l'Abbaye de Bernay.

2/ Considérant que l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme 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, ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

Considérant que la parcelle se trouve dans le lit majeur de la Charentonne, dans lequel peuvent se produire des remontées de nappe.

Considérant, de plus, que le tracé du réseau privé d'assainissement n'est pas certain et que les travaux prévus pourraient l'affecter.

3/ Considérant que l'article UA 9 du Plan Local d'Urbanisme encadre les clôtures sur rue, notamment en limitant la hauteur des murets à 0,80 m et prévoit l'intégration des éléments techniques dans la clôture,

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un muret d'un mètre, dont la hauteur excède la limite réglementaire fixée à 0,80 m, et que les coffrets techniques existants en limite sur rue seront intégrés dans la nouvelle clôture.

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 : Il devra être tenu compte de l'arrêté n° 28-2025-650 du Préfet de région en date du 11/12/2025 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 qu'après exécution complète des prescriptions d'archéologie préventive.

Article 3 : Le pétitionnaire devra respecter les principes de constructibilité émis par le service de prévention des risques :

- Le premier plancher sera situé 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.
- 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 ou 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.

Article 4 : Les prescriptions mentionnées dans l'avis du service assainissement, joint au dossier, devront être respectées et notamment les précautions à observer pour les réseaux privés. Les terrassements devront être réalisés afin de ne pas endommager les canalisations en domaine privé. Une recherche préalable avec géolocalisation de ce réseau est recommandée.

Article 5 : Le muret de clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 0,80 m Les coffrets d'alimentation existants et la boîte aux lettres devront être intégrés dans la nouvelle clôture de manière soignée, par une teinte ou un habillage en accord avec le ton pierre de l'enduit de finition du muret, afin d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.

Fait à Bernay,
Le 19/12/2025

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 19/12/2025,
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 et en application du décret n°2016/6 en date du 05/01/2016, 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 de la déclaration préalable 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. 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.