

Demande déposée le 09/12/2025	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 12/12/2025	
Par :	Monsieur Rémi DEHOULE
Demeurant à :	8 IMPASSE PIERRE CORNEILLE 27230 LE THEIL NOLENT
Sur un terrain sis à :	8 RUE DU CHANOINE POREE 27300 BERNAY 56 AR 230
Nature des Travaux :	Rénovation et extension d'une maison existante

N° DP 027 056 25 00153

Surface existante : 81,8 m²

Surface de plancher créée :
39 m²

Surface de plancher
supprimée : 3.50 m²

Surface de plancher totale :
117,3 m²

Le Maire de la Ville de BERNAY,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 09/04/2024, modifié le 19/11/2025 et exécutoire depuis le 23/12/2025.

Vu la demande de déclaration préalable susvisée et déposée le 09/12/2025,

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12/12/2025,

Vu l'avis tacite du Service Régional de l'Archéologie,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 23/01/2026, dont copie ci-jointe,

Considérant que l'article R.111-2 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 la situation du terrain en zone d'aléa retrait-gonflement de niveau moyen.

Considérant, de plus, que la parcelle se trouve dans le lit majeur du Cosnier,

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision de non opposition sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-après :

Article 2 : Les prescriptions émises par le service assainissement dans son avis du 23/01/2026 devront être respectées.

Article 3 : Le pétitionnaire est informé que le terrain est exposé au risque de retrait – gonflement des sols argileux (aléa moyen). A ce titre, il convient d'adapter les règles de construction.

Article 4 : Le pétitionnaire devra respecter les principes de constructibilité suivants :

- 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 d'inondation, en particulier pour l'évacuation des points bas (dispositif anti-refoulement).
- 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 devront 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 réhaussés de 20 cm au-dessus du terrain naturel.

Fait à Bernay,
Le 27/01/2026

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 27/01/2026,
par BIBET Pierre, 8 ème Adjoint au Maire - Développement territorial durable

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 1496 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 de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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 de l'autorisation accordée au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation accordée 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.