

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

Demande déposée le 03/11/2025	
Date de l’affichage de l’avis de dépôt en mairie : 07/11/2025	
Par :	Monsieur Abel GARNIER
Demeurant à :	21 rue Violet 75015 PARIS
Sur un terrain sis à :	1 Rue du Docteur Lailler 27300 BERNAY 56 AH 60
Nature des travaux :	Construction de deux logements individuels accolés. Démolition d’un garage et d’un abri de jardin existants

N° PC 027 056 25 00021

Surface de plancher créée : 207,6 m²
(logement)

Logements créés : 2

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 19 novembre 2025 et rendu exécutoire depuis le 23 décembre 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 la demande de permis de construire susvisée et déposé le 03/11/2025 par Monsieur Abel GARNIER,

Vu les pièces modificatives fournies le 13/11/2025,

Vu l’avis favorable avec réserve de Madame l’Architecte des Bâtiments de France en date du 10/11/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l’avis favorable avec réserve de la DDTM – Service prévention des risques en date du 20/11/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l’avis favorable avec prescriptions du Service assainissement de l’Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 26/11/2025, dont copie ci-jointe.

Vu l’avis favorable du Service Régional de l’Archéologie en date du 03/12/2025,

Vu l’avis favorable de l’Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 04/12/2025,

Vu l’avis favorable du gestionnaire d’eau potable VEOLIA en date du 11/12/2025.

Vu l’avis favorable avec prescriptions du service ruissellement de l’Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 04/12/2025.

1/ Considérant 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 la déclaration préalable 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 10/11/2025 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.

Considérant que, conformément à l'article UB-9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières lorsque l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ou à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant qu'il convient donc, de définir des prescriptions techniques et esthétiques nécessaires afin de garantir l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti et paysager.

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'observations 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 un secteur soumis à un aléa inondations fort.

3/ Considérant que l'article UB 9 du règlement du PLU fixe une largeur maximale de 4 mètres pour les portails,

Considérant, par ailleurs, que les dispositions générales du PLU relatives aux adaptations mineures du PLU prévoient que les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf lorsque des adaptations mineures, justifiées par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, sont nécessaires ;

Considérant que, compte tenu de la faible largeur des voies publiques, la configuration du terrain et des besoins de stationnement liés au projet, la largeur envisagée pour les portails constitue une adaptation mineure acceptable au regard des dispositions du PLU.

4/ Considérant que, conformément à l'article L.215-14 du Code de l'Environnement, le propriétaire d'un terrain riverain d'un cours d'eau non domanial est tenu à certaines obligations d'entretien du cours d'eau.

Considérant que la parcelle cadastrée AH 60 longe le cours d'eau « Le Cosnier », rivière non domaniale, et que le pétitionnaire, en tant que propriétaire riverain, est concerné par cette obligation d'entretien.

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 : Les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis du 10/11/2025 devront être strictement respectées :

- L'enduit des façades sera réalisé en ton RAL 1014.
- Les grilles, portails et portillons seront réalisés en teinte blanche, afin de limiter l'impact visuel et d'assurer l'harmonie avec l'environnement bâti existant.

Article 3 : Afin d'assurer l'intégration harmonieuse des équipements et leur cohérence avec l'architecture existante, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Les coffrets techniques devront être intégrés à la clôture et habillés de manière à s'harmoniser visuellement avec celle-ci.
- Si des volets roulants sont installés, ils devront être intégrés et ne pas être visibles depuis l'extérieur.
- Les abris à poubelles devront être réalisés en cohérence avec la teinte blanche prescrite par l'Architecte des Bâtiments de France pour les grilles, portails et portillons.

Article 4 : 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 déblais seront 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 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 5 : Les eaux pluviales provenant de la toiture devront être recueillies sur la propriété du demandeur. Toutes les mesures nécessaires devront être prises afin d'éviter tout écoulement sur les propriétés voisines.

Article 6 : Le pétitionnaire, propriétaire de la parcelle AH 60 bordant le cours d'eau « Le Cosnier » (rivière non domaniale), est tenu d'assurer l'entretien de la rive et de la moitié du lit de la rivière en limite de sa parcelle, notamment pour les embâcles, la végétation et l'écoulement.

Article 7 : Les prescriptions émises par le service assainissement dans son avis du 26/11/20025 devront être respectées.

Article 8 : Afin d'attribuer les numéros aux logements, une demande de certificat de numérotage devra être adressée au service compétent de la Ville, à l'attention de Monsieur Charles CORDIER (courriel : c.cordier@bernay27.fr).

Article 9 : Avant toute création d'accès, il est nécessaire d'obtenir une permission de voirie auprès du service Voirie de la commune (courriel : m.goujon@bernay27.fr). Cette démarche, distincte de la présente autorisation d'urbanisme, devra être accomplie préalablement à l'ouverture du chantier.

Fait à Bernay,
Le 13/01/2026

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 13/01/2026,
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 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 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.