

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

Demande déposée le 23/12/2025 et complétée les 23/01/2026 et 05/03/2026	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 23/12/2025	
Par :	SCI BROCARD
Représentant :	Monsieur Matthias NAVARRO
Demeurant à :	77 rue du Rocher - 75008 PARIS
Sur un terrain sis à :	5 bis Boulevard Dubus 27300 BERNAY 56 AP 215, 56 AP 329
Nature des travaux :	Réhabilitation de 2 bâtiments avec transformation de bureaux en 4 logements et création de 2 logements dans les combles aménagés. Création d'un local poubelles

N° PC 027 056 25 00028

Surface de plancher existante :

- logement : 355.56 m²
- bureaux : 108.93 m²

Surface de plancher :

- créée : 5.19 m² (logement)
- supprimée : 34.32 m² (logement)

Surface par changement de destination :

- créée : 95.11 m² (logement)
- supprimée : 108.93 m² (bureaux)

Surface de plancher totale nouvelle :

- logement : 421,54 m²

Logement :

- existant : 3
- créé : 3

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 09/04/2024, modifié le 19/11/2025 et exécutoire depuis le 23/12/2025,

Vu la demande de permis de construire susvisée et déposée le 23/12/2025 par la SCI BROCARD représentée par Monsieur Matthias NAVARRO,

Vu les pièces modificatives fournies les 23/01/2026 et 05/03/2026,

Vu l'avis favorable de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS),

Vu l'avis favorable du Service régional de l'archéologie,

Vu l'avis favorable avec réserve de la DDTM/SPRAT/Prévention des risques inondation en date du 22/01/2026, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 29/01/2026, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 07/03/2026, suite aux dernières modifications du projet transmises le 05/03/2026.

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 le projet est situé dans le lit majeur du Cosnier et de la Charentonne,

ARRETE

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 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 3 : Les prescriptions émises par le service assainissement dans son avis du 29/01/2026 devront être respectées.

signé électroniquement le 10/03/2026,
par BIBET Pierre, 8 ème Adjoint au Maire - Développement territorial durable

NB : Le projet se situe dans un périmètre soumis au permis de louer, sous la forme d'une déclaration préalable de mise en location. Ainsi, le propriétaire devra déclarer la mise en location de son logement à la mairie avant toute signature de bail auprès de la Ville de Bernay.

NB : 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.