

Demande déposée le 04/03/2026 et complétée le 04/03/2026		N° DP 027 056 26 00031
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 09/03/2026		
Par : Représentant :	Monsieur Steve LETELLIER	
Demeurant à :	1648 ROUTE DE L AIGLE 14290 LA VESPIERE FRIARDEL	
Sur un terrain sis :	5 Chemin de Lieurey 27300 BERNAY 56 ZH 70	
Nature des Travaux :	Création d'un préau accolé à l'atelier d'une emprise au sol de 19.58 m ² Création d'un carport d'une emprise au sol de 19.25 m ² Création d'un SAS d'entrée sur la façade Est d'une surface de 6.30 m ² Remplacement du portail Suppression des volets battants en façade Est	

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 04/03/2026,

Vu la notification de majoration du délai d'instruction adressée le 09/03/2026,

Vu l'avis sans suite du Service Régional d'archéologie en date de 09/04/2026,

1/ Considérant que l'article UB 12 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la ville de Bernay impose la plantation d'un arbre par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres.

Considérant que le projet de construction du préau, du carport et la création d'un SAS d'entrée représente une emprise au sol de 45 m² et qu'aucune nouvelle plantation n'est prévue sur le terrain.

Considérant que l'article R111-2 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.

2/ Considérant que le hameau des Granges est caractérisé dans son pourtour par une urbanisation linéaire, jalonnée de constructions, dont les limites parcellaires sont plantées de haies qui participent d'un caractère champêtre de ce quartier ;

Considérant que la qualification des interfaces en limite de voirie et le traitement des accès

participent en premier lieu de l'intégration urbaine et paysagères des constructions ;

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au hameau des Granges prévoit, afin de préserver ces qualités paysagères, que les séquences d'entrée seront avenantes et participeront à la valorisation du quartier depuis l'espace public ;

Considérant que la qualification des portails et notamment leur porosité visuelle participe du caractère avenant des séquences d'entrée ;

Considérant que la majorité des portails avoisinants sont ajourés en partie haute ;

Considérant de plus que l'article UB9 du PLU relatif aux clôtures et portails dispose que la hauteur et le style des portails et portillons devront être en rapport avec celui des clôtures et des piliers qui les accompagnent ;

Considérant que les clôtures ne peuvent être pleines que sur une hauteur de 80 cm, hauteur au-delà de laquelle elles doivent être surmontées d'une grille ou de barreaudages verticaux à claire-voie ajouré et qu'il doit donc en être de même pour les portails.

Enfin, le même article dispose que les portails ajourés ne peuvent être occultés ;

Considérant que le projet consistant en le remplacement d'un portail rouge ajouré en partie haute par un portail plein de teinte pierre contrevient tant aux dispositions de l'OAP qu'à celles de l'article UB9 en contribuant à refermer la perception du paysage depuis l'espace public et à déprécier la qualité de l'entrée.

A R R E T E

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 : Un arbre supplémentaire devra être planté sur le terrain.

Article 3 : Le portail devra être ajouré dans sa partie haute, a minima à partir d'une hauteur de 80 cm, et présenter un coloris plus foncé (brun, rouge, vert ou anthracite à défaut de couleur).

Article 4 : Le pétitionnaire est informé que le terrain est exposé au risque retrait gonflement des sols argileux (aléa moyen). A ce titre, il convient d'adapter les règles de construction.

signé électroniquement le 28/04/2026,
par VAGNER Marie-Lyne, Maire

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 réalisables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article L.406 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".

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.