

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

Demande déposée le 09/04/2026 et complétée les 12 et 26/05/2026 et 18/06/2026 - Affichage : 13/04/2026

PC 027 056 26 00012

Par :	Madame Corinne PERRIN Monsieur Eric PERRIN
Demeurant à :	4 RUE FRANCIS JULLIAND 78800 HOUILLES
Sur un terrain sis à :	RUE DES HETRES 27300 BERNAY 56 AE 319
Nature des travaux :	Construction d'une maison individuelle et d'un garage isolé

Surface de plancher :
(logement)

- créée : 186,01 m²
- totale nouvelle : 186,01 m²

Surface du garage :

- créée : 78,09 m²

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

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n°027 056 25 00134 délivré le 13/08/2025,

Vu la déclaration préalable n°027 056 25 00128 délivrée le 02/11/2025,

Vu la demande de permis de construire susvisée et déposée le 09/04/2026 par Madame et Monsieur PERRIN,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 28/04/2026, présenté le 05/05/2026.

Vu les pièces complémentaires reçues par mail les 12 et 26/05/2026 et le 18/06/2026,

Vu l'avis favorable du Service Régional de l'Archéologie en date du 13/04/2026,

Vu l'avis favorable avec réserve du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 27/04/2026, dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 29/06/2026,

1/ 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 que le terrain est situé en zone d'aléa retrait-gonflement de niveau moyen.

2/ Considérant que l'article UB 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans son paragraphe concernant les éléments techniques dispose que les coffrets d'alimentation doivent être intégrés (...) dans les clôtures,

Considérant que le projet présenté ne prévoit pas les modalités d'intégration des coffrets techniques en l'absence de clôture.

3/ Considérant que l'article UB 9 du PLU précise que les matériaux apparents des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux,

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre d'un enduit matricé pierre normande.

4/ Considérant que ce même article dispose que l'architecture des constructions doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de matériaux et de couleurs sans que soient exclus les projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.

Considérant qu'aux abords du site, l'architecture locale et les constructions traditionnelles se caractérisent par des gabarits typiques de l'architecture vernaculaire normande, présentant des formes de longères allongées avec des volumes de toitures plus importants que les élévations de façades et des pentes de toit prononcées.

Considérant que la pente de toiture de la maison principale ne reprend pas suffisamment ces caractéristiques et ne permet pas une insertion satisfaisante dans son environnement bâti.

5/ Considérant en outre que l'article UB 9 du PLU prévoit que les volumes sont simples, adaptés au terrain et doivent offrir une unité d'ensemble.

Considérant que le volume du garage proposé, qui s'inspire des pentes dominantes de l'architecture locale, présente une pente de toiture plus prononcée que celle de la maison principale.

Considérant que, afin d'assurer une composition architecturale cohérente et une unité d'ensemble entre les deux constructions, il convient d'accentuer la pente de toiture de la maison principale.

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 : 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 et de fournir l'attestation « RGA » prévue par le décret n° 2023-1173 du 12 décembre 2023 avec la déclaration d'achèvement des travaux.

Article 3 : Les coffrets techniques devront être habillés par un dispositif assurant une bonne intégration paysagère.

Article 4 : Le type et la mise en œuvre de l'enduit matricé devront être de qualité afin de respecter le visuel fourni et, conformément aux dispositions du PLU, de satisfaire aux exigences de conservation de façon permanente, d'un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Article 5 : Les égouts de toiture de la maison principale devront être abaissés au niveau des linteaux hauts des fenêtres du R+1 pour que les pentes s'intègrent mieux dans leur environnement proche et présentent une harmonie d'ensemble sur le terrain, conformément aux dispositions du PLU.

Article 6 : Toute installation de clôture ou de portail, ou modification de portail existant, devra faire l'objet d'une demande ultérieure de déclaration préalable ou de modification de permis de construire en cours de validité.

Article 7 : Les prescriptions émises par le service assainissement figurant dans son avis du 27/04/2026 devront être respectées.

Article 8 : Une demande de certificat de numérotage devra être formulée auprès du service urbanisme (mail : service.urbanisme@bernay27.fr), dès la création de l'accès.

NB : Le pétitionnaire est informé que le projet est situé dans le périmètre éloigné d'un captage d'eau potable au sein duquel une vigilance particulière doit être observée vis-à-vis des impacts sur l'eau souterraine des activités qui s'y déroulent.

signé électroniquement le 07/07/2026,
par BIBET Pierre, Conseiller délégué

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.