

PERMIS DE CONSTRUIRE
avec Autorisation de Travaux
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de PC : déposée le 09/12/2022 et complétée le 09/02/2023	
AT n° 027 056 22 Z0019 déposée le 09/12/2022	
AT n° 027 056 23 Z0004 déposée le 09/03/2023	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 14/12/2022	
Par :	FCV GROUP
Représentant :	Madame Lien NGUYEN THI
Demeurant à :	7 RUE DU VAL DE DURCOEUR 27300 BERNAY
Sur un terrain sis à :	RUE DES MENAGES 27300 BERNAY 56 AV 426, 56 AV 486
Nature des Travaux :	Construction et aménagement intérieur d'une pharmacie et d'un pôle santé

N° PC 027 056 22 Z0023
AT 027 056 22 Z0019
AT 027 056 23 Z0004

Surface de plancher créée :
Commerce = 287 m²

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu la demande de permis de construire n° 027 056 22 Z0023, pour la partie du projet à édifier sur la commune de Bernay, présentée le 09/12/2022 et complétée le 09/02/2023 par la société FCV GROUP représentée par Madame Lien NGUYEN THI,

Vu les demandes d'autorisation de travaux présentées les 09/12/2022 et 09/03/2023,

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction et l'aménagement intérieur d'une pharmacie et d'un pôle santé;
- sur un terrain situé : Rue des Ménages cadastré AV 426 et AV 486 d'une surface de 453 m² ;
- pour une surface de plancher créée sur la commune de Bernay représentant 287 m²;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 novembre 2010, modifié le 7 avril 2011, le 25 juin 2012, le 14 février 2013 et le 16 octobre 2015,

Vu la déclaration préalable de pose d'enseigne n°027 056 22 Z0024 accordée le 11/01/2023.

Vu le permis de construire n° 027 398 22 Z0013 délivré le 05/04/2023 par la ville de Menneval, complémentaire à la présente demande.

Vu l'avis favorable de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 11/01/2023,

Vu l'avis favorable de Service de l'Eau - Défense incendie de la ville de Bernay en date du 14/12/2022.

Vu l'avis favorable avec réserve du Service voirie de la Ville de Bernay en date du 28/12/2022.

Vu l'avis du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 16/01/2023, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis émis par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Normandie (DREAL) le 23/02/2023, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis modifié émis par l'Agence Régionale de Santé de Normandie (ARS) le 03/04/2023, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis défavorable de la commission d'arrondissement de Bernay pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public en date du 30/01/2023 concernant l'AT 027 056 22 Z0019.

Vu la levée de l'avis défavorable sur l'AT 027 056 22 Z0019 et l'avis favorable avec prescriptions de la commission d'arrondissement de Bernay pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public en date du 20/04/2023 concernant l'AT 027 056 23 Z0004

Vu l'avis favorable tacite de la sous-commission départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 12/02/2023 concernant l'AT 027 056 22 Z0019.

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment implanté à la fois sur la commune de Bernay et la commune de Menneval,

Considérant que l'article R111-2 stipule 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 projet est implanté sur un sol dont la pollution a été démontrée par l'étude réalisée par le bureau d'études HUB Environnement,

Considérant que ladite étude conclut cependant à la compatibilité du projet avec la nature polluée du sol moyennant la mise en œuvre de mesures de gestion.

A R R E T E

Article 1 : Le présent permis de construire avec autorisations de travaux est ACCORDÉ, pour la partie du projet situé sur la commune de Bernay, sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-après :

Article 2 : Au vu des anomalies mises en évidence sur le site, le pétitionnaire pourra laisser en place sous couverture actuelle (enrobé) les terres au droit du parking actuel.

Le pétitionnaire devra lors des travaux de terrassement et d'évacuation des terres, s'assurer que soient mises en place des mesures de gestion des risques sanitaires pour le personnel en phase chantier ainsi qu'une surveillance, un suivi et un contrôle de la dépollution par la maîtrise d'œuvre.

Article 3 : Compte tenu des vérifications réalisées et des mesures de gestion / aménagement envisagées, les mesures suivantes devront être respectées :

- Vérifier les teneurs résiduelles en fond de fouille (voire en sur profondeur) après les travaux d'excavation et réaliser une analyse des risques résiduels (ARR) post-travaux ;
- Veiller à conserver la mémoire sur les investigations réalisées et les mesures de gestion, afin de s'assurer de la pérennité des informations en cas de changement d'usage ;
- Pour les espaces verts paysagers, réaliser un apport de terres saines sur une épaisseur adaptée aux plantations 30 à 50 cm) avec une séparation physique (type géotextile) entre l'encaissant et les matériaux d'apport afin d'éviter que les sols ne se mélangent (actions des animaux/insectes ou racines des végétaux).

Article 4 : Le pétitionnaire devra prévoir dans son projet, un raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement collectif via la boîte de branchement qui sera mise en place dans le cadre des travaux menés par l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Le raccordement devra se faire au pied du regard et sur l'amorce prévu à cet effet. Le raccordement en chute est interdit.

Article 5 : Le bénéficiaire de la présente autorisation sera tenu de respecter les prescriptions émises par la commission d'arrondissement de Bernay pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP dans son rapport ci-annexé du 20/04/2023.

Article 6 : A l'achèvement de travaux, le demandeur devra fournir une déclaration d'achèvement et de conformité de travaux :

- au service urbanisme de la Ville de Bernay – Place Gustave Héon – 27300 BERNAY (mail : service.urbanisme@bernay27.fr)
- au service accessibilité à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure (DDTM) - CS 42205 – 1 avenue du Maréchal Foch – 27022 EVREUX (mail : adap@eure.gouv.fr)

Fait à Bernay,
Le 04 mai 2023

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 05/05/2023,
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, 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 du permis 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 (Art. R.424-21 du Code de l'Urbanisme. 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.