



BERNAY
LA VILLE

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

Demande déposée le 13/02/2023		N° PC 027 056 23 Z0009 N° AT 027 056 23 Z0003
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 15/02/2023		
Par :	SCI GARAGE	Surface de plancher existante : 463 m² Surface supprimée : 403 m² Surface supprimée par changement de destination : 60 m² Surface créée : 1040 m² (commerce) Surface créée par changement de destination : 60 m² (habitation) Surface nouvelle totale : 1 100 m² (60m² habitation, 1040m² commerce)
Représentant :	Monsieur GEOFFREY RAGOT	
Demeurant à :	5 RUE DU CHAMP DE COURSES 27300 BERNAY	
Sur un terrain sis à :	44 RUE DU GENERAL DE GAULLE 27300 BERNAY 56 AP 201, 203, 204, 216, 217, 298, 299, 300	
Nature des Travaux :	Démolition d'une partie de l'atelier. Création de 2 logements par changement de destination avec travaux extérieurs. Construction et aménagement intérieur d'un pôle médical.	

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu la demande de permis de construire avec autorisation de travaux présentée le 13/02/2023 par la SCI GARAGE représentée par Monsieur Geoffrey RAGOT,

Vu l'objet de la demande :

- pour la démolition d'une partie de l'atelier, la création de 2 logements par changement de destination avec travaux extérieurs et la construction avec aménagement intérieur d'un pôle médical.
- sur un terrain situé 44 rue du Général de Gaulle – 27300 BERNAY.
- pour une surface de plancher créée de 1 040 m² (commerce) et une surface de plancher créée par changement de destination de 60 m² (habitation),

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

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 l'arrêté n°28-2023-174 du Préfet de région de Normandie en date du 22/03/2023 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 14/03/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/06/2023 dont copie ci-jointe,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 13/04/2023 dont copie ci-jointe.

Vu 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 dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-commission départementale d'accessibilité en date du 28/03/2023 dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable de la Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité en date du 24/04/2023 portant sur une demande de dérogation à l'article U7 sur la 2^{ème} façade accessible.

Considérant que l'article R.425-31 du Code de l'urbanisme dispose que lorsque le projet est localisé dans une zone de présomption de prescription archéologique, la décision concernant le permis de construire ne peut intervenir avant que le Préfet de région ait statué sur les prescriptions d'archéologie préventive.

Considérant que ce même article prévoit que dans le cas où le Préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Considérant que le projet se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique.

Considérant que le Préfet de Région a prescrit dans son arrêté n° 28-2023-174 du 22/03/2023 la réalisation d'un diagnostic archéologique au regard de l'impact potentiel du projet sur des éléments du patrimoine archéologique au regard de sa situation au cœur de la ville médiévale et moderne,

Considérant par ailleurs 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 le permis de construire 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 20/06/2023 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.

A R R E T E

Article 1 : Le présent permis de construire avec autorisation de travaux est ACCORDÉ sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées ci-après :

Article 2 : Il devra être tenu compte de l'arrêté n° 28-2023-174 du Préfet en date du 22/03/2023 prescrivant la réalisation d'un diagnostic archéologique.

En application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme, les travaux ne pourront être entrepris avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées.

Article 3 : Conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France :

- La façade avancée sur la cour se composera d'une toiture en bac acier couleur bleu foncé. Les lucarnes seront recouvertes en ardoises sur toutes les faces. Les gouttières seront filantes. Sur

chaque côté de la façade, et aux quatre angles, un chaînage en briques rouges d'une largeur minimale de 40 cm sera réalisé sur toute la hauteur du bâtiment. (cf voir croquis ci-joint)

- La façade Ouest présentant une toiture à deux pans sera enduite de couleur beige clair n°1. Le chaînage sera bien visible des deux côtés.
- La grande façade Ouest présentera une descente en bac acier bleu foncé au dernier étage. Les étages du dessous seront enduits de couleur beige foncé type chaux ocre n°5. Des chaînages seront disposés de manière homogène et des bandeaux seront positionnés de manière à ce que le dernier étage apparaisse plus bas que les deux premiers. (cf voir croquis ci-joint)
- La façade Est sera réalisée au moyen d'un enduit beige clair n°0 et un enduit n°1 pour la partie avec les deux pans de toiture avec les chaînages.
- La façade Sud sera traitée de la même manière que la grande façade Ouest avec un enduit n°0 pour l'avancée située en toiture au niveau de la mezzanine.
- Une réunion de chantier permettra de sélectionner plus finement les teintes d'enduits avec échantillon.

Article 4 : Le projet de pôle médical devra être raccordé au réseau public d'assainissement collectif via le branchement existant (profondeur 0.60 m environ), situé sur la parcelle AP 203.

Le projet de création des deux logements devra être raccordé au réseau d'assainissement sur la parcelle AP 237 (chemin commun). Ce réseau d'assainissement étant privé, il est conseillé de mettre en place un regard de visite par logement sur chaque raccordement au collecteur principal privé pour des questions d'entretien ultérieures.

Le rejet d'eaux pluviales ou de ruissellement est strictement interdit vers le réseau d'eaux usées.

Le pétitionnaire prendra toutes les précautions nécessaires pour se prémunir du risque de reflux des eaux usées, tout particulièrement si le niveau des regards ou des évacuations se situe à un niveau inférieur à celui de la chaussée où se trouve le collecteur principal. Cela passe par la mise en œuvre de couvercles de regards résistant à la pression et/ou de clapet anti retour.

Article 5 : Le bénéficiaire de la présente autorisation sera tenu de respecter les prescriptions émises par la Sous- commission départementale d'accessibilité dans son rapport ci-annexé du 28/03/2023.

Article 6 : 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 établissements recevant du public dans son rapport ci-annexé du 20/04/2023.

Fait à Bernay,
Le 27/06/2023

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 27/06/2023,

par BIBET Pierre, 8^{ème} Adjoint au Maire - Développement territorial durable

NB :

- Cette autorisation ne vaut pas accord pour la pose d'enseigne qui devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

- 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.

- 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.