



BERNAY
LA VILLE

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

Demande déposée le 06/09/2024		N° PC 027 056 24 Z0025	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 13/09/2024			
Par :	SAS LE CLOS BOULEAU		Surface de plancher :
Représentée par :	Monsieur MICHEL GIRARD		
Demeurant à :	1903 LA GRANDE MALOUVE 27300 BERNAY		Nombre de logements : 2
Sur un terrain sis à :	RUE CHOUQUET 27300 BERNAY 56 ZA 293 – 7 509 m ²		
Nature des travaux :	Construction de deux maisons individuelles à usage d'habitation		

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu la demande de permis de construire présentée le 06/09/2024 par la SAS LE CLOS BOULEAU représentée par Monsieur Michel GIRARD,

Vu l'objet de la demande :

- Construction de deux maisons individuelles avec un accès commun représentant une emprise au sol de 140.13 m² (maison 1) et 144.78 m² (maison 2),
- Une surface de plancher créée totale de 174.58 m²,
- Sur la parcelle cadastrée section ZA n°293 située à La Grande Malouve à Bernay (27300) d'une superficie de 7 509 m²

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé le 09 avril 2024, devenu exécutoire le 18/04/2024,

Vu l'arrêté n°28-2024-443 du Préfet de région de Normandie en date du 19/09/2024 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Vu la délibération relative à l'institution des déclarations pour clôtures sur l'ensemble du territoire communal en date du 27/06/2008.

Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie en date du 19/09/2024, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec réserve de l'Agence Raccordement Electricité Normandie (ENEDIS) en date du 18/09/2024, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable du Service de l'Eau - Défense incendie de la Ville de Bernay en date du 09/09/2024

Vu l'avis favorable avec réserve de VEOLIA en date du 01/10/2024, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 25/09/2024, dont copie ci-jointe.

1/ 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° 28-2024-443 du 19/09/2024 la réalisation d'un diagnostic archéologique au regard de l'impact potentiel du projet sur des éléments du patrimoine archéologique : le projet est situé à proximité d'une parcelle ayant livrée des vestiges (silex taillés) du Paléolithique moyen.

2/ Considérant que l'article UB 9 du Plan Local d'Urbanisme précise que les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou dans les clôtures.

Considérant que le projet ne traite pas de l'intégration visuelle des coffrets de branchements.

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 : Il devra être tenu compte de l'arrêté ci-joint n° 28-2024-443 du Préfet de région en date du 19/09/2024 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 : GESTIONNAIRES DE RESEAUX

Le pétitionnaire se rapprochera des gestionnaires de réseaux publics d'électricité, d'eau potable et d'assainissement afin de connaître les modalités techniques et financières de raccordement du projet.

- **Eaux usées** : Le pétitionnaire devra prévoir dans son projet deux raccords distincts des eaux usées au réseau public d'assainissement et dans l'emprise foncière dédiée. Le raccordement direct sur le poste de relevage situé sur la parcelle ZA 280 n'est pas autorisé.

Les prescriptions émises dans l'avis joint du service assainissement devront être respectées.

- **Electricité** : La puissance de raccordement sur lequel ce dossier a été instruit auprès d'ENEDIS se base sur une puissance de 12 kVa monophasé par logement.

Le raccordement du projet au réseau de distribution nécessite un branchement avec des travaux d'extension de 90 mètres en domaine privé à la charge du pétitionnaire.

Par ailleurs, les coffrets d'alimentation devront être intégrés dans les clôtures.

- **Eau potable:** Les branchements seront à créer à la charge du pétitionnaire en limite du domaine public.

Article 4: AUTORISATION DE VOIRIE

Préalablement à la création de l'accès et/ou la réalisation des travaux de raccordement aux différents réseaux, une demande de permission de voirie devra être adressée auprès du service voirie (mail : m-goujon@bernay27.fr)

Fait à Bernay,
Le 11/10/2024

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 11/10/2024,
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.