

**PERMIS DE CONSTRUIRE
AVEC DEMOLITION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 14/08/2024	
Date de l'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 28/08/2024	
Par :	SAS ECI
Représentée par :	Monsieur Philippe Humery
Demeurant à :	6 allée des Tricheries 31840 SEILH
Sur un terrain sis à :	Rue du Stade 27300 BERNAY 56 AK 451 – 1750 m² (ex parcelle AK 28)
Nature des travaux :	Construction d'une résidence pour séniors Démolition d'un abri

N° PC 027 056 24 Z0023

Surface de plancher créée :
664 m² (logement)

Nombre de logements : 4

Le Maire de la ville de BERNAY,

Vu la demande de permis de construire avec démolition présentée le 14/08/2024 par la SCI ECI représentée par Monsieur Philippe HUMERY,

Vu les pièces modifiées fournies les 09, 16 et 23/09/2024,

Vu l'objet de la demande pour :

- la construction d'une résidence séniors abritant 4 appartements T5 composés de 4 suites séniors;
- la démolition d'un abri ;
- sur un terrain situé Rue du Stade et cadastré 56 AK 451 d'une surface de 1750 m² ;
- pour une surface de plancher créée de 664 m²;

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

Vu la déclaration préalable pour division n°027 056 24 Z0132 accordée le 04/11/2024.

Vu le courrier d'engagement de la ville de Bernay actant une servitude de réseaux en date du 23/10/2024.

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'avis favorable de la DDTM/SPRAT/Prévention des Risques Marnières en date du 11/09/2024, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable du gestionnaire d'eau potable VEOLIA en date du 18/09/2024.

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 04/09/2024, dont copie ci-jointe.

Vu l'avis favorable avec réserve du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 06/09/2024, dont copie ci-jointe.

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 la situation du terrain en zone d'aléa retrait-gonflement de niveau moyen.

2/ Considérant que l'article UB17 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bernay dispose que toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées,

Considérant que le projet prévoit le raccordement au réseau par l'avenue de l'Europe via une servitude de passage de réseaux par la parcelle communale AK 439,

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 de travaux.

Article 3 : 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 :** La parcelle n'est pas desservie directement par un réseau d'assainissement collectif rue du Stade. Le raccordement devra s'effectuer Avenue de l'Europe via une servitude de réseaux par la parcelle AK 439. 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 48 kVa triphasé.
- **Eau potable :** Les branchements seront à créer à la charge du pétitionnaire en limite du domaine public.
- **Eaux pluviales :** le rejet d'eaux pluviales et/ou de ruissellement des zones imperméabilisées du projet est strictement interdit vers le réseau d'eau public et devront être gérées à la parcelle.

Article 4 : Préalablement à la création de l'accès, une demande de permission voirie devra être effectuée auprès du service voirie de la Ville de Bernay (mail : m.goujon@bernay27.fr)

Fait à Bernay,
Le 12/11/2024

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué,

signé électroniquement le 12/11/2024,
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.