

COMMUNE DE
VILLERS-BOCAGE

GUILBERT Denis
2 Rue de l'Armée Britannique
14310 VILLERS-BOCAGE

Objet : Notification d'une décision sur votre demande de permis de construire
N° DE DOSSIER : PC 014 752 26 00006

Monsieur,

J'ai le plaisir de vous adresser une décision concernant votre demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 014 752 26 00006.

Il vous appartient d'effectuer les modalités d'affichage sur le terrain, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et selon les modalités indiquées dans la notice jointe. L'affichage doit demeurer visible pendant toute la durée du chantier, à partir de la voie publique.

Votre attention est attirée sur le fait que la décision ci-jointe est l'acte original, par conséquent, il vous appartient d'en assurer la conservation et la duplication éventuelle. Il est précisé par ailleurs, que cette décision est délivrée sous réserve du droit des tiers, et que les litiges de droit privé, notamment ceux relatifs aux servitudes de vue relèvent des juridictions civiles. Ainsi la présente décision administrative est indépendante de toute action d'un tiers auprès du juge civil quant à un éventuel préjudice résultant de la construction ou des travaux projetés.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à VILLERS-BOCAGE, Le 22 AVR. 2026

Mme le Maire
Stéphanie LEBERRURIER



COMMUNE DE
VILLERS-BOCAGE

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le : 09/02/2026
Date d'affichage en
Mairie : 13/02/2026
Complétée le : 02/03/2026

Par : GUILBERT Denis
Demeurant à : 2 Rue de l'Armée Britannique 14310 VILLERS-BOCAGE
Représenté par :

Objet de la demande : Le projet porte sur la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation comprenant deux logements

Sur un terrain sis : 2B Rue de l'Armée Britannique
14310 VILLERS-BOCAGE

Référence cadastrale : AH0061, AH0063
Surface terrain : 5755 m²

Référence dossier

PC 014 752 26 00006

Surface de plancher créée :
275 m²

Destination : Habitation

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pré-Bocage Intercom - secteur EST approuvé le 18/12/2019, approuvé à nouveau le 22/09/2021 et modifié le 20/12/2022 et le 27/09/2023, notamment le règlement de la zone UB ;

Vu la décision de non opposition de la déclaration préalable valant division n° DP 014 752 25 00088 en date du 27/01/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Assainissement de Pré-Bocage Intercom en date du 20/04/2026 - copie jointe ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental - DGA Aménagement et Déplacement - Animation des Agences Routières en date du 12/03/2026, copie jointe ;

Considérant qu'en application de l'article U.III.2.3 du règlement du PLUi Est qui dispose "Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné. En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé."

Considérant que la parcelle est située en zone desservie par le réseau public d'assainissement collectif mais que le collecteur public ne passe pas au droit de la parcelle. Il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article U.III.2.3 mais qu'il peut y être remédié.

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le Permis de construire est **ACCORDÉ**, sous réserve du respect des prescriptions détaillées aux articles suivants.

ARTICLE 2

Conformément à l'article U.III.2.3 du règlement du PLUi Est : Les prescriptions suivantes émises par le service Assainissement de Pré-Bocage Intercom doivent être strictement respectées. Le raccordement doit respecter :

- Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif (SPAC) consultable sur le site internet de Pré-Bocage Intercom.
- Les prescriptions techniques qui seront émises après réception de la demande de raccordement.
- L'interdiction stricte de raccorder les eaux pluviales au réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, une station de relevage privative pourra être imposée.

Fait à VILLERS-BOCAGE, Le 22 AVR. 2026

Mme le Maire
Stéphanie LEBERRURIER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La présente décision constitue le fait générateur de taxes dont le montant définitif sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATION SUIVANTES

Caractère exécutoire de la décision	Conformément à l'article L. 424-7 du Code de l'urbanisme, un permis de construire devient exécutoire à compter de sa notification aux intéressés et de sa transmission au Préfet.
Durée de validité de la décision	<p>Conformément aux articles R* 424-17 et suivants du Code de l'urbanisme, le permis de construire se périme si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.</p> <p>En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.</p> <p>Le permis peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger et l'adresser en Mairie en deux exemplaires, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée en main propre contre décharge.</p>

Début des travaux	<p>Le bénéficiaire du permis de construire peut commencer les travaux dès que la décision est exécutoire et après avoir :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa n° 13407) ; 2. 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 du Code de l'urbanisme, est disponible en mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins ou négoce de matériaux. Ce panneau mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration préalable. <p>Attention, pour toute coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle la décision est acquise.</p>
Achèvement des travaux	<p>A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis de construire (Cerfa 13408*12) doit être adressée à la Mairie, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée en main propre contre décharge.</p>
Voies et délai de recours	<p>Si vous entendez contester la légalité de la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif de Caen d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification, par courrier (3 Rue Arthur le Duc, BP 25086 - 14050 Caen Cedex 4) ou par Télérecours citoyen (https://citoyens.telerecours.fr/).</p> <p>Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans un délai d'un mois. Attention, depuis l'entrée en vigueur de la <i>Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement</i>, cette démarche ne proroge plus le délai de recours contentieux.</p> <p>Attention, le permis de construire n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ; - dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de présenter ses observations.
Droit des tiers et limites de la décision	<p>En application de l'article A. 424-8 du Code de l'urbanisme, « <i>Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme</i> ».</p>

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Radon	Le terrain est situé dans une zone de radon à risque faible.
Risque sismique	Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible

AUTRES INFORMATIONS

Assurance dommages travaux	En application de l'article L. 242-1 du Code des assurances, tous les travaux de construction, d'extension ou de rénovation du gros œuvre, réalisés par une entreprise, doivent faire l'objet d'un contrat d'assurance dommages-ouvrage souscrit par la personne faisant réaliser les travaux, et ce avant l'ouverture du chantier.
Droit de	Le terrain est grevé par un droit de préemption urbain.

préemption urbain	Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra transmettre une Déclaration d'intention d'aliéner à la Mairie de la commune où se situe le bien, au moins 2 mois avant la date prévue pour la signature de l'acte en cause
Raccordement assainissement collectif	Aucun raccordement ne pourra être envisagé avant la complétude des travaux d'extension de réseau sur le domaine public prévus courant 2026/2027.