

COMMUNE DE  
VILLERS-BOCAGE

M. BOITARD André  
Mme BOITARD Mirielle  
49 CHEMIN DE LA POULINIÈRE  
50000 SAINT LO

**Objet** : Notification d'une décision sur votre demande de permis de construire  
**N° DE DOSSIER** : PC 014 752 26 00012

Madame, 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 00012.

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, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à VILLERS-BOCAGE, Le  
Mme le Maire  
Stéphanie LEBERRURIER

1 1 JUIN 2026



DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 18/05/2026 Date d'affichage en Mairie : 22/05/2026	
Par : Demeurant à :	M. BOITARD André et Mme BOITARD Mirielle 49 CHEMIN DE LA POULINIÈRE 50000 SAINT LO
Objet de la demande : Sur un terrain sis : Référence cadastrale : Surface terrain :	Construction d'une maison individuelle RUE DE LA FONTAINE FLEURIE ZAC FONTAINE FLEURIE ET ECANET Phase 1B - Lot 102 14310 VILLERS-BOCAGE AI0125p 412 m <sup>2</sup>

Référence dossier PC 014 752 26 00012
--

Surface de plancher créée :  
116 m<sup>2</sup>

Destination : Habitation

Sous-Destination : Logement

**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 1AU ;  
**Vu** l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation n°11 "La Fontaine Fleurie" du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pré-Bocage Intercom - secteur EST susvisé ;

**Vu** le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie-Ecanet » approuvé par le Conseil Municipal de Villers-Bocage en date du 19/04/2021 ;  
**Vu** le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie-Ecanet » approuvé par le Conseil Municipal de Villers-Bocage en date du 20/12/2021 ;  
**Vu** le cahier des charges de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie-Ecanet » et de ses annexes approuvées par le Conseil Municipal de Villers-Bocage en date du 25/02/2025 ;

**Considérant** qu'en application de l'article 1AU.II.2.2 du règlement du PLUi Est : "Les terrasses et toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité" ;

**Considérant** que le projet prévoit une toiture composée d'un EPDM de couleur gris au sein du volume secondaire sans préciser le type de protection destinée à masquer le matériau d'étanchéité; il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article 1AU.II.2.2 mais qu'il peut y être remédié.

**Considérant** qu'en application de l'article II.3.2.1 du CPAUPE de la ZAC Fontaine Fleurie-Ecanet :

"Les haies seront obligatoires en limite de l'espace public. Les pieds de haies devront être plantés en recul de 0.5m de la limite public/privé. Un espacement de 80 cm est à prévoir entre chaque plant afin de garantir une densité importante des haies." ;

**Considérant** que le projet prévoit la plantation de haies sans préciser la distance d'implantation par rapport à la limite public/privé ni l'espacement des plants ; il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article II.3.2.1 mais qu'il peut y être remédié.

**Considérant** qu'en application de l'article II.2.6.2 du CPAUPE de la ZAC Fontaine Fleurie-Ecanet : "Espace d'intimité : Pour les logements implantés en limite séparative, la mise en place de claustra d'une hauteur maximale de 2m, par rapport au terrain naturel avant travaux, est autorisé sur ladite limite dans une profondeur maximale de 5m [...]";

**Considérant** que le projet prévoit la mise en place de claustra en limite séparative d'une hauteur de 2m par rapport au terrain fini ; il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article II.2.6.2 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 1AU.II.2.2 du règlement du PLUi Est, le matériau d'étanchéité en EPDM doit recevoir un dallage ou tout autre type de protection ou végétalisation destiné à le masquer.

### ARTICLE 3

Conformément à l'article II.3.2.1 du CPAUPE de la ZAC Fontaine Fleurie-Ecanet, le pieds de haies doivent être plantés en recul de 0.5m de la limite public/privé et d'un espacement de 80cm entre chaque plant.

### ARTICLE 4

Conformément à l'article II.2.6.2 du CPAUPE de la ZAC Fontaine Fleurie-Ecanet, le claustra doit être d'une hauteur maximale de 2m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Fait à VILLERS-BOCAGE, Le 11 JUIN 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

<b>Caractère exécutoire de la</b>	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
-----------------------------------	--

<b>décision</b>	et de sa transmission au Préfet.
<b>Durée de validité de la décision</b>	<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>
<b>Début des travaux</b>	<p>Le bénéficiaire du permis de construire peut commencer les travaux dès que la décision est exécutoire et après avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa n° 13407) ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>
<b>Achèvement des travaux</b>	<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>
<b>Voies et délai de recours</b>	<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 (<a href="https://citoyens.telerecours.fr/">https://citoyens.telerecours.fr/</a>).</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"> <li>- 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</li> </ul>

	<p>est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;</p> <p>- 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.</p>
<b>Droit des tiers et limites de la décision</b>	<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

<b>Inondations</b>	<p>- Le terrain est touché par un risque d'inondation par les nappes d'eaux souterraines. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est de 1 mètre à 2,50 mètres. Risque d'inondation des sous-sols. (Source DREAL de Basse-Normandie)</p> <p>- Le terrain est touché par un risque d'inondation par les nappes d'eaux souterraines. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est de 2,50 mètres à 5 mètres. Risque pour les infrastructures profondes.</p>
<b>Radon</b>	Le terrain est situé dans une zone de radon à risque faible.
<b>Retrait-gonflement des argiles</b>	Le terrain est situé dans une zone de retrait-gonflement des argiles faible.
<b>Risque sismique</b>	Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible.

### AUTRES INFORMATIONS

<b>Assurance dommages travaux</b>	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.
<b>Droit de préemption urbain</b>	<p>Le terrain est grevé par un droit de préemption urbain.</p> <p>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</p>