

COMMUNE DE
VILLERS-BOCAGE

M. NEEL Jean Charles
10 chemin des bruyères
14210 STE HONORINE DU FAY

Objet : Notification d'une décision sur votre demande de permis de construire

N° DE DOSSIER : PC 014 752 26 00013

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 00013.

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.

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

Fait à VILLERS-BOCAGE , le 02 JUL. 2026
Mme le Maire
Stéphanie LEBERRURIER



DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier PC 014 752 26 00013
Demande déposée le :	22/05/2026	Surface plancher créée: 0 m ² Destination : Commerce et activités de service Sous- Destination : Artisanat et commerce de détail
Date d'affichage en	29/05/2026	
Mairie :		
Complétée le :	12/06/2026	
Par :	M. NEEL Jean Charles	
Demeurant à :	10 chemin des bruyères 14210 STE HONORINE DU FAY	
Objet de la demande :	Construction de plusieurs garages. Les garages ne créent pas de surface de plancher.	
Sur un terrain sis :	Allée des châtaigniers 14310 VILLERS-BOCAGE	
Référence cadastrale :	AL0049	
Surface terrain :	3126 m ²	

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 UX ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service technique de Pré-Bocage Intercom en qualité de gestionnaire voirie en date du 08/07/2026 ;

Considérant qu'en application de l'article UX.II.2.1 du règlement du PLUi Est : *"Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Si la capacité d'eau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau"*;

Considérant qu'en application de l'article UX.II.2.3 du règlement du PLUi Est : *"Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public"* ;

Considérant que le projet ne précise pas s'il sera raccordé aux réseaux publics de distribution; il en résulte que le projet est contraire aux dispositions des articles UX.II.2.1 et UX.II.2.3 mais qu'il peut y être remédié.

Considérant qu'en application de l'article UX.II.2.2 du règlement du PLUi Est : *"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"* ;

Considérant que le projet ne précise pas s'il nécessite une évacuation des eaux usées et s'il

sera raccordé au réseau collectif d'assainissement ; il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article UX.II.2.2 mais qu'il peut y être remédié.

Considérant qu'en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : "*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 que le projet ne permet pas de s'assurer que l'aménagement de l'accès ne modifie pas l'écoulement naturel de l'eau pluviale en bordure du domaine public, ni de la mise en place d'un cône de visibilité de part et d'autre de l'accès , ni d'un stationnement suffisant en dehors du domaine public; il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article R.111-2 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 aux articles UX.II.2.1 et UX.II.2.3 du règlement du PLUi Est, la construction doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable ainsi qu'aux réseaux publics d'électricité.

ARTICLE 3

Conformément à l'article UX.II.2.2 du règlement du PLUi Est, la construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il nécessite une évacuation des eaux usées.

ARTICLE 4

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme, le projet ne doit pas modifier l'écoulement naturel de l'eau pluviale en bordure du domaine public, doit prévoir la mise en place d'un cône de visibilité de 45° de part et d'autre de l'accès et doit permettre le stationnement d'au moins deux véhicules en dehors du domaine public.

Fait à VILLERS-BOCAGE, le 02 JUIL. 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.

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	Conformément aux articles R* 424-17 et suivants du Code de l'urbanisme, le permis de construire se périmé 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. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. 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.
Début des travaux	Le bénéficiaire du permis de construire peut commencer les travaux dès que la décision est exécutoire et après avoir : - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa n° 13407) ; - 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. 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.
Achèvement des travaux	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.
Voies et délai de recours	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/). 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. Attention, le permis de construire n'est définitif 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 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	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> ».

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

Droit de préemption urbain	Le terrain est grevé par un droit de 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
Zone de nuisances sonores	Le terrain est situé dans une zone de nuisances sonores (Art R151-3 du Code de l'Urbanisme et L571-10 du Code de l'Environnement).
Le projet doit être conforme à l'Article L.171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation	3I.-Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L.171-1, <u>les bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés au II du présent article doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation</u> basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.[...] II.-Les obligations prévues au présent article s'appliquent : 1° <u>Aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol.</u> [...] III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. <u>Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.</u>3