COMMUNE DE
VILLERS-BOCAGE

SCI BATI GUL
GUL EBUBEKIR
GUL MEHMET
7 PLACE DE L EUROPE
14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR

Objet : Notification d'une décision sur votre demande de permis de construire
N° DE DOSSIER : PC 014 752 26 00022

Messieurs,

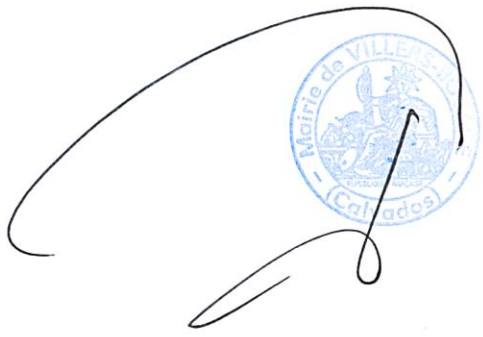
J'ai le plaisir de vous adresser une décision concernant votre demande de permis de construire, enregistrée sous le numéro PC 014 752 26 00022.

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, Messieurs, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à VILLERS-BOCAGE, Le 02 NOV. 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

Référence dossier
PC 014 752 26 00022

Demande déposée le :	**18/09/2026**
Date d'affichage en mairie :	**25/09/2026**
Complétée le :	**01/10/2026**
Par :	SCI BATI GUL
Demeurant à :	7 PLACE DE L EUROPE 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR
Représenté par :	GUL EBUBEKIR et GUL MEHMET
Objet de la demande :	Il consiste à réaliser un permis de construire portant sur la construction de deux maisons individuelles jumelées.
Sur un terrain sis :	RUE DES HAUTS VENTS 14310 VILLERS-BOCAGE
Référence cadastrale :	AH0166
Surface du terrain :	428 m²

Surface de plancher créée : 190 m²
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 UB ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de PBI Service Voirie en date du 13/10/2026 ;

Considérant que l'article R*111-2 du Code de l'Urbanisme dispose : *"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 précise pas si l'aménagement de l'accès ne modifiera pas l'écoulement naturel de l'eau pluviale en bord du domaine public. Il en résulte que le projet est contraire aux dispositions de l'article susvisé mais qu'il peut y être remédié.

Considérant qu'en application de l'Article U.I.2.1 du règlement du PLUi Est qui dispose : "*Sont interdites les constructions ne respectant pas les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.*" ;

Considérant que le projet se situe au sein d'un périmètre identifié en zone de nuisances sonores de l'A84, voie routière classée catégorie 1 du classement sonore des infrastructures routières du

Calvados et qu'il ne précise pas si la construction respecte les normes d'isolement phonique, ne permettant pas d'assurer la conformité des dispositions de l'article U.I.2.1 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 R*111-2 du code de l'urbanisme l'accès de doit en aucun cas modifier l'écoulement naturel de l'eau pluviale en bord du domaine public.

ARTICLE 3

Conformément à l'article U I.2.1 du règlement du PLUi Est, la construction doit respecter les normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Fait à VILLERS-BOCAGE, Le 02 NOV. 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	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. 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 : 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 du permis. 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 *Loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement*, 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, « *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 ».

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 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). A84, voie routière classée catégorie 1 du classement sonore des infrastructures routières du Calvados.
Avis Voirie de Pré-Bocage Intercom	Cet avis est assorti des prescriptions suivantes : - L'accès devra permettre le stationnement de 2 véhicules en dehors du domaine public. - L'accès devra faire minimum 5 mètres de large. - En cas d'implantation d'un portail, il devra se faire à un minimum de 5 mètres en retrait du bord du domaine public avec création d'un cône de visibilités de 45 ° de part et d'autre de l'accès pour favoriser la visibilité. - Le seuil du portail devra être plus haut que l'accotement et la chaussée afin d'éviter tous risques d'inondation, la pente minimale devra être de 2% au minimum. Pour information : - Aucun stationnement ne sera autorisé sur le domaine public. - **Aucun accès complémentaire ne sera autorisé.** - La végétation devra être entretenue en permanence afin de conserver la visibilité des usagers de la route. - Une demande de permission de voirie devra être déposée à la communauté de communes PRE BOCAGE INTERCOM pour la création de l'accès après avis de la commune.
Avis Service Assainissement	Assainissement émet l'avis suivant : 1- Situation de la parcelle vis-à-vis du réseau • - La parcelle est située en zone desservie par le réseau public d'assainissement collectif. • - Le collecteur public est situé à environ 6ml de la limite de propriété. - La parcelle est techniquement raccordable au réseau collectif. • 2- Prescriptions techniques Le raccordement devra 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. <u>3- Participation financière</u> Le raccordement est soumis à . - La PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif) - La Participation aux frais de branchement La délibération tarifaire est consultable sur le site internet de Pré-Bocage Intercom <u>4- Contrôles et obligations</u> - La demande de raccordement est obligatoire avant toute intervention sur le domaine public et après autorisation du service. - Un contrôle de conformité sera effectué par le service Assainissement à l'issue des travaux. L'ensemble des documents est disponible sur le site internet de Pré-Bocage Intercom. <u>La parcelle est raccordable au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve du respect des prescriptions émises et du respect de la procédure explicitée au-dessus.</u>