

Commune de TESSY-BOCAGE

date de dépôt : 9 avril 2026

demandeur : MANCHE HABITAT représenté par
Madame GUILLARD Soizic

date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt :
23 avril 2026

pour : nouvelle construction

adresse terrain : 5 Rue Saint-Pierre et Miquelon
50420 TESSY-BOCAGE

sous-secteur : TESSY-SUR-VIRE

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire avec prescriptions
délivré par le Maire au nom de la commune de TESSY-BOCAGE

Le maire de TESSY-BOCAGE,

Vu la demande de permis de construire présentée le 9 avril 2026 par MANCHE HABITAT demeurant 5 rue Emile Enault à ST-LO (50000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction de 10 logements ;
- sur un terrain situé 5 Rue Saint-Pierre et Miquelon, zone Uac ;
- pour une surface de plancher créée de 726,36 m² ;
- destination de la construction : habitation ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1, L 422-1 et suivants, R 422-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Lô Agglo approuvé initialement le 14/10/2024, modifié le 19/01/2026 et rendu exécutoire le 30/01/2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la direction du cycle de l'eau et des infrastructures de la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo, en tant que gestionnaire du réseau eau potable, eaux usées et eaux pluviales, en date du 06/05/2026 ;

Vu l'avis favorable de la commune de TESSY-BOCAGE, en tant que gestionnaire de la voirie communale et de la défense extérieure contre l'incendie, en date du 07/05/2026 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'ENEDIS, en tant que gestionnaire du réseau public d'électricité, en date du 28/05/2026 ;

Vu l'avis de l'agence technique du conseil départemental de la Manche, gestionnaire de la voirie départementale, en date du 01/07/2026 ;

Vu le plan de masse complémentaire déposé le 28/07/2026 ;

Vu les pièces jointes à la demande complétée le 29/05/2026 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme intercommunal, dans ses dispositions générales, indique que « *Assainissement – Eaux pluviales : La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'utilisation dans un circuit d'eau domestique non potable et arrosage est recommandée. Les*



aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur collectif, quand il existe, est autorisée uniquement en cas d'impossibilité technique avérée de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Dans tous les cas, les aménagements doivent se référer aux règlements locaux du schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDEP). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. A noter : en cas de rejet des eaux pluviales et eaux usées sur le domaine départementale ou voirie départementale une autorisation de voirie au Département doit être demandée. » ;

Considérant que dans son avis la direction du cycle de l'eau et des infrastructures de la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo précise que le dossier indique que les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle à l'aide d'un bassin enterré puis rejeté au réseau public par un trop-plein ;

Considérant l'article L332-17 du code de l'urbanisme qui dispose que : « La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code. » ;

Considérant qu'il ressort de l'avis d'ENEDIS en date du 28/05/2026 que la réalisation du projet nécessite des travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

- Seul le trop-plein du dispositif d'infiltration des eaux pluviales pourra être dirigé vers le réseau public. Le débit de fuite doit être de 1 l/s/ha.
- Le bénéficiaire de la présente autorisation supportera l'intégralité des coûts liés aux travaux d'extension ou de renforcement du réseau public de distribution d'électricité rendus nécessaires par l'opération projetée, ainsi que les frais afférents à son raccordement.

Le 24/08/2026,

Le maire,

Jocelyne RICHARD



DÉCISION DÉLIVRÉE SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS

La présente décision est transmise au préfet dans les conditions prévues aux articles L. 424-7 code de l'urbanisme et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Elle est exécutoire à compter de sa notification.

Si le projet comporte des démolitions et conformément à l'article R. 452-1 du code de l'urbanisme, elle est exécutoire 15 jours après sa notification.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Pour la réalisation du projet, l'Agence Technique Départementale recommande, dans son avis en date du 27/07/2026 :

- que le stationnement des véhicules le long de la RD13 ne crée pas de masque de visibilité ;
- de déplacer les passages piétons existants au droit des RD13 et RD28.

Votre projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement communale au taux 1,5 %, de la taxe d'aménagement départementale au taux de 2,5 % et de la redevance d'archéologie préventive au taux de 0,4 % dont le paiement sera dû dans un délai de 12 mois suivant l'obtention de la présente autorisation. Le montant de ces taxes ainsi que les modalités de recouvrement des sommes dues seront précisés ultérieurement par la direction départementale des finances publiques.

La légalité de cette décision peut être contestée par un tiers.

A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai pour introduire un recours gracieux ou hiérarchique contre cette décision est fixé à un mois suivant la date de sa notification. À défaut de réponse de l'autorité compétente dans un délai de deux mois, le silence vaut décision de rejet. L'exercice d'un tel recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

Durée de validité de l'autorisation :

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 36 mois 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 de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22 du code de l'urbanisme, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :



- déposé sur le télé service Guichet Unique de Saint-Lô Agglo ou 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 du code de l'urbanisme, 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 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 différentes 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.
- A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation doit déclarer leur achèvement et leur conformité sur un formulaire à déposer contre décharge à la mairie ou à envoyer à la mairie par plis recommandé avec demande d'avis de réception postal.

Information fiscalité de l'urbanisme – réforme de la taxe d'aménagement :

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022, le formulaire de déclaration des éléments nécessaires pour le calcul des impositions (DENCI) n'est plus à joindre au dossier. Cette disposition ne concerne pas les permis modificatifs/transferts dont le permis initial a été déposé avant le 1er septembre 2022.

Dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux au sens de l'article 1406 du code général des impôts, une déclaration fiscale doit être effectuée par les redevables (propriétaire ou usufruitier) auprès des services fiscaux Cette déclaration d'achèvement est :

- soit adressée au service des impôts de la situation du bien : le formulaire de déclaration d'achèvement des travaux est disponible sur le site www.impots.gouv.fr ;
- soit déposée sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "gérer mes bien immobiliers" : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>