

Objet : Observations et requêtes dans le cadre de l'enquête publique du PLUi de Caen la mer

Parcelles : ZD 44 (Mouen) et ZA 23 (Tourville-sur-Odon) – 201 chemin du Salbey

Monsieur Président de la commission d'enquête , Madame, Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête.

Nous vous sollicitons concernant le projet d'élaboration du PLUi intercommunal (Caen la mer), qui impacte directement notre propriété située au 201 chemin du Salbey (parcelle ZD 44 à Mouen).

Nous tenons à porter à votre attention deux anomalies majeures nécessitant une correction dans le dossier de PLUi :

1. Erreur de tracé de la limite intercommunale et délimitation de la parcelle ZD 44

Le plan cadastral de la DGFIP identifie clairement notre habitation principale sur la parcelle 000 ZD 0044 sur la commune de Mouen (superficie de 2 235 m²).



Or, le projet de plan de zonage du PLUi fait passer la limite communale entre Mouen et Tourville-sur-Odon au milieu de notre maison. Cette erreur matérielle de report cartographique entraîne une incertitude juridique, fiscale et administrative majeure (rattachement communal, adresse, impôts locaux).



Nous rappelons que nous sommes également propriétaires de la parcelle voisine ZA 23 située sur Tourville-sur-Odon. Le tracé exact de la limite communale doit impérativement respecter les limites cadastrales officielles.



Mouen
14790



• Informations cadastrales

Adresse Postale

201 Chemin du Salbet 14790
Mouen

Numéro de parcelle

000ZD0044

Surface cadastrale de la parcelle

2235 m²

Surface bâtie estimée de la parcelle

218.93 m²

Surface libre au sol estimée de la parcelle

2043.83 m²

• Informations règlement Urbanisme

Zone PLU libellé

U

Zone PLU sous libellé

c

Liens vers le règlement

2. Incohérence du reclassement en Zone Naturelle (N) de la parcelle ZD 44

Dans le PLU actuel de Mouen (2021), la parcelle ZD 44 est classée en zone urbaine Uc, ce qui correspond à sa réalité physique : présence de notre maison d'habitation (218m² bâtis), accès routier, stationnement stabilisé et aménagements.



Le projet de PLUi prévoit un reclassement de cette parcelle bâtie en Zone Naturelle (N). Ce classement remet gravement en cause nos droits à réaliser des travaux d'entretien, d'extension ou d'aménagement sur notre habitation.

Par ailleurs, la qualification de zone humide / à protéger sur l'emprise de la ZD 44 ne correspond pas à la réalité du terrain. Si la parcelle ZA 23 (Tourville-sur-Odon) relève légitimement d'une zone naturelle/humide à protéger en bordure du ruisseau, la parcelle ZD 44 est située en surplomb (zone de remblais d'environ 6 mètres de haut, issu de la construction).

Plan cadastral de Tourville-sur-Odon

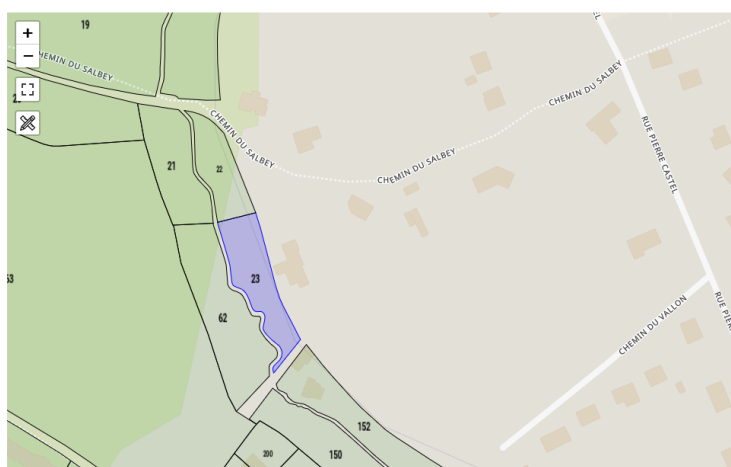


Parcelle ZA23

Superficie : 1247 m2
Section de parcelle : ZA
Numéro de parcelle : 23
Date de création : 10/06/2004
Dernière mise à jour : 08/03/2018
Préfixe de parcelle : 000

- Télécharger l'extrait de plan officiel (service gratuit)
- Étude des risques (service gratuit)
- Qui est le propriétaire ? (service gratuit)
- Surveiller cette parcelle (service gratuit)
- Je suis propriétaire, je souhaite obtenir un extrait de propriété (service gratuit)
- Généalogie et filiation
- Contactez l'urbanisme pour toute autre demande (service gratuit)
- Consulter les permis de construire déposés (service gratuit)

Télécharger au format :



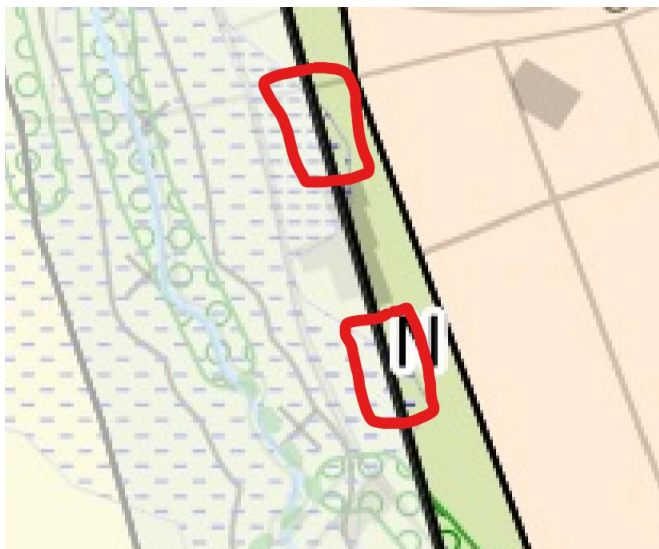
Autour de Tourville-sur-Odon : Mondrainville - Baron-sur-Odon - Mouen - Grainville-sur-Odon - Gavrus - Esquay-Notre-Dame

A propos de Tourville-sur-Odon

Code postal : 14210
Code INSEE : 14707

Mairie de Tourville-sur-Odon

4, rue du Château
14210 Tourville-sur-Odon



Lors des fortes crues du Salbey en janvier 2025, la zone bâtie , le terrain attenant de la ZD 44, ni même la parcelle ZA 23 n'ont subi de submersion.



Demandes :

Au vu de ces éléments, nous sollicitons :

- La rectification du tracé de la limite communale sur le plan de zonage pour respecter le cadastre officiel ;
- Le maintien de la parcelle ZD 44 en zone urbaine (Uc) ou, à défaut, la création d'un zonage adapté garantissant la pérennité et les possibilités d'évolution de notre habitation ;
- La visite sur place de la commission d'enquête / du commissaire enquêteur afin de constater la configuration réelle des lieux.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre démarche et restons à votre entière disposition pour tout échange ou visite du site.

Veillez agréer, Madame, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Sandrine et Nicolas Bihel

201 chemin du Salbey - 14790 Mouen

Tél : 06 74 00 61 63 / 06 81 80 97 67