

Mr LEGUEDOIS Moise
7 rue Raymond DELENTE
14540 BOURGUEBUS
06 22 74 59 65

À l’attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Objet : Observation dans le cadre de l’enquête publique relative au PLUiHM de Caen la Mer –
Demande de réexamen du classement des parcelles cadastrées AM n°13 et AM n°14 – Commune de Bourguébus

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l’enquête publique relative au Plan Local d’Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités (PLUiHM) de Caen la Mer, je souhaite attirer votre attention sur la situation des parcelles cadastrées section AM n°13, d’une superficie de 527 m², et AM n°14, d’une superficie de 1 007 m², dont je suis propriétaire et qui se situent dans la continuité directe de ma propriété située 7 rue Raymond Delente à Bourguébus.

Le projet de PLUiHM prévoit le maintien de ces deux parcelles en secteur non constructible. Par la présente observation, je sollicite respectueusement le réexamen de ce classement avant l’approbation définitive du document d’urbanisme.

Une situation en continuité immédiate du tissu urbanisé

Les parcelles AM n°13 et AM n°14 présentent une configuration particulière qui mérite, selon moi, d'être examinée au regard de la réalité du terrain.

Elles sont directement attenantes à une habitation existante, disposent d'une façade sur la rue Raymond Delente et se trouvent à proximité immédiate des réseaux et équipements publics existants.

Le secteur présente par ailleurs un caractère déjà urbanisé, avec la présence d'habitations de part et d'autre de la voie.

Ces terrains ne constituent donc pas, à mon sens, des parcelles isolées au milieu d'un espace agricole, mais s'inscrivent dans la continuité immédiate du tissu bâti existant de Bourguébus.

Une constructibilité limitée sans extension diffuse de l'urbanisation

Une évolution du classement de ces parcelles ne conduirait pas nécessairement à une extension diffuse de l'urbanisation vers les espaces agricoles.

Au contraire, elle pourrait permettre une densification mesurée et cohérente d'un secteur déjà desservi et urbanisé, tout en conservant une limite claire entre le secteur bâti situé le long de la rue Raymond Delente et les espaces naturels ou agricoles situés à l'arrière.

Si cela était nécessaire, une constructibilité pourrait d'ailleurs être envisagée de manière limitée, notamment sur la partie des terrains située en façade de la rue Raymond Delente, permettant ainsi de préserver une zone de transition avec les espaces situés à l'arrière.

Une demande compatible avec les objectifs de sobriété foncière

Je suis pleinement conscient des objectifs nationaux et locaux de sobriété foncière, de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation des espaces agricoles.

Toutefois, ces objectifs doivent également conduire à privilégier, lorsque cela est possible, la mobilisation de terrains situés au contact direct de l'urbanisation existante et des réseaux, plutôt que l'ouverture à l'urbanisation de secteurs nouveaux et éloignés des équipements existants.

La superficie cumulée des deux parcelles, soit 1 534 m², reste limitée et permettrait d'envisager une urbanisation maîtrisée, proportionnée et parfaitement intégrée à l'environnement existant.

Demande de réexamen

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je sollicite respectueusement :

- le réexamen du classement des parcelles cadastrées AM n°13 et AM n°14 ;
- l'étude de leur intégration, totale ou partielle, dans une zone permettant leur constructibilité ;
- et, à défaut d'une évolution concernant l'intégralité des parcelles, l'examen d'une constructibilité limitée à la partie située en continuité immédiate de la rue Raymond Delente et du bâti existant.

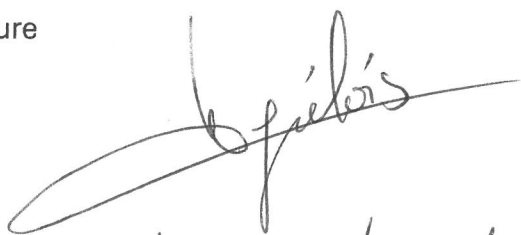
Cette dernière possibilité permettrait, me semble-t-il, de concilier les objectifs de développement maîtrisé de la commune avec ceux de préservation des espaces agricoles et de sobriété foncière portés par le PLUiHM.

Je sollicite donc que la présente observation soit portée au registre de l'enquête publique et prise en considération par le commissaire enquêteur ainsi que par Caen la Mer avant l'approbation définitive du PLUiHM.

Je reste naturellement à la disposition du commissaire enquêteur et des services de Caen la Mer pour toute visite sur place ou tout échange complémentaire permettant d'apprécier concrètement la configuration des lieux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma haute considération.

Signature


de 20/08/2026.

DOSSIER DE DEMANDE DE RÉEXAMEN DU CLASSEMENT DES PARCELLES

beatrice <beatrice@instantimmo.fr>

lundi 29 juin 2026 à 20:28

réception

À : leguedois.moise@orange.fr

vous avez répondu à ce message

DOSSIER DE DEMANDE DE RÉEXAMEN DU CLASSEMENT DES PARCELLES

Commune de Bourguébus (14540)

Propriétaire :
M Leguedois Moise
Adresse :
7 rue Raymond Delente
14540 Bourguébus

Parcelles concernées :

- Section AM n°13 – 527 m²
- Section AM n°14 – 1 007 m²

Surface totale : 1 534 m2

Objet de la demande

Demande de réexamen du classement des parcelles cadastrées AM n°13 et AM n°14 afin d’envisager leur intégration dans une zone constructible lors de la prochaine évolution du document d’urbanisme.

Présentation de la propriété

Les parcelles sont situées dans le prolongement immédiat de la propriété bâtie située au 7 rue Raymond Delente.

Elles sont :

- attenantes à une habitation existante ;
- accessibles directement depuis une voie publique ;
- desservies ou facilement raccordables aux réseaux ;
- insérées dans un environnement déjà urbanisé.

Contexte urbain

Le secteur présente les caractéristiques suivantes :

- urbanisation continue le long de la rue Raymond Delente ;
- présence d’habitations de chaque côté de la voie ;
- absence de rupture paysagère significative côté rue ;
- terrain en continuité du bâti existant.

L’urbanisation éventuelle des parcelles constituerait donc une densification du tissu urbain existant et non une extension diffuse de l’urbanisation.

Compatibilité avec les objectifs d’aménagement

La demande s’inscrit dans plusieurs principes du Code de l’urbanisme :

- limitation de la consommation d’espaces lorsque la densification est possible ;
- optimisation des réseaux existants ;
- utilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés.

Le projet éviterait l’ouverture d’un nouveau secteur éloigné des réseaux et des équipements.

Intérêt pour la commune

Le reclassement permettrait :

- une meilleure utilisation d’un terrain déjà desservi ;
- une densification maîtrisée ;
- une augmentation des recettes fiscales à terme ;
- une offre supplémentaire de logements sans artificialiser un nouveau secteur éloigné du bourg.

Intégration paysagère

Les constructions futures pourraient respecter :

- les alignements existants
- les prescriptions architecturales du PLU
- les hauteurs du voisinage
- la conservation d’une transition végétalisée avec les terres agricoles situées à l’arrière.

Ainsi, l’impact sur le paysage resterait limité.

Conclusion

Compte tenu :

- de la localisation des parcelles ;
- de leur desserte
- de leur insertion dans un environnement déjà bâti
- de leur continuité avec la propriété existante ;

Je sollicite le réexamen de leur classement lors de la prochaine évolution du document d’urbanisme.

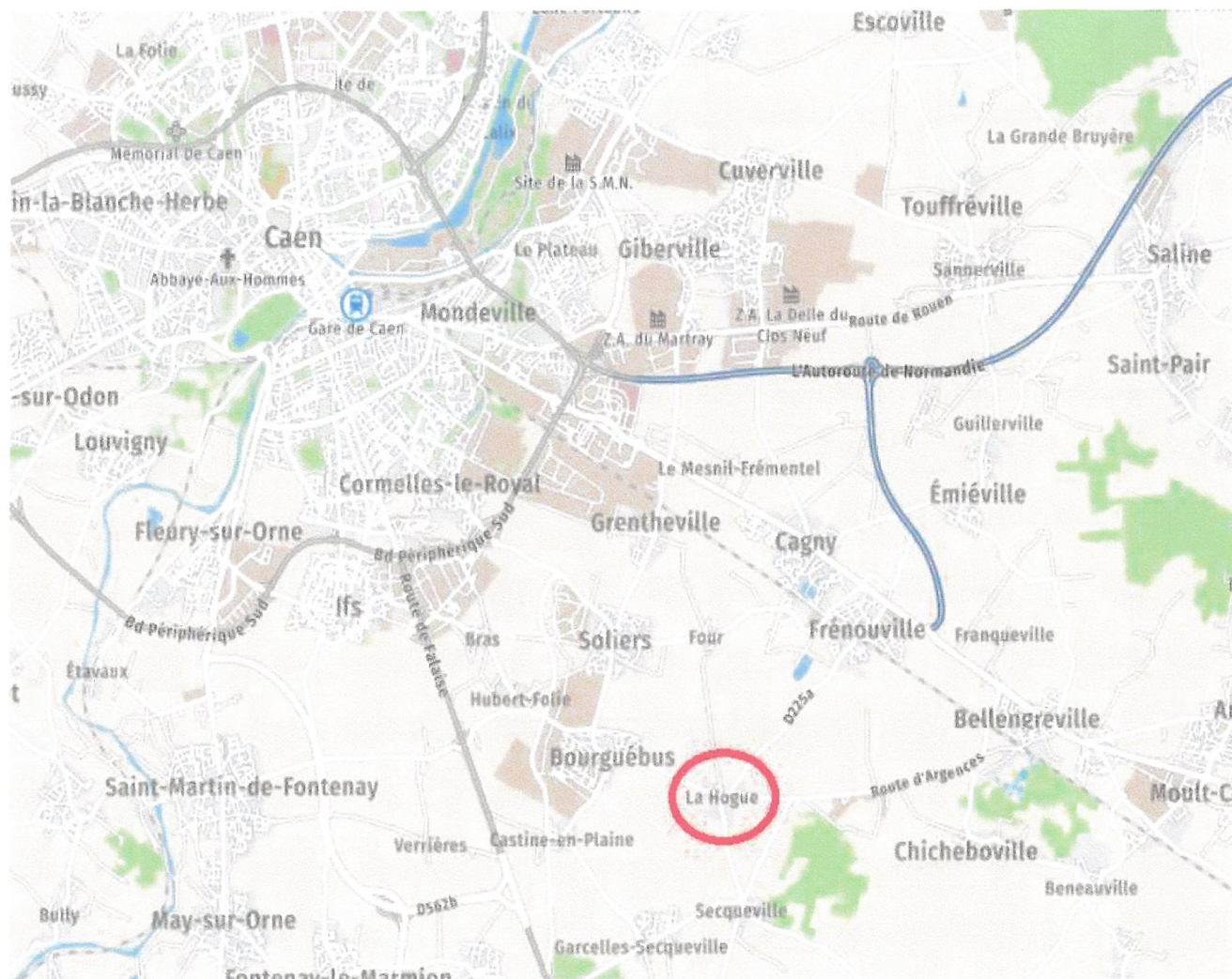
Je reste à la disposition de la commune pour toute visite sur place ou échange.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l’expression de ma considération distinguée.

M Moise Leguedois

Le 30 Juin 2026

Envoyé de mon iPhone



NOTA : Ces plans sont destinés à l'usage exclusif d'une faisabilité. Ils ne sont en aucun cas des plans d'exécution.



Architecte
CORMIER HUANG ARCHITECTURE
43 rue Chanzy - 72000 LE MANS - France
T. 09 53 52 07 14 - P. 06 99 91 78 26
atelier.cha@gmail.com
09 53 52 07 14

Maitre d'ouvrage
M Leguedois Moise
7 rue Raymond Delente
14540 Bourguébus

Affaire : 2125

Date : 10/02/2025

Ech. : -

Projet Extension maison M LEGUEDOIS

Phase :

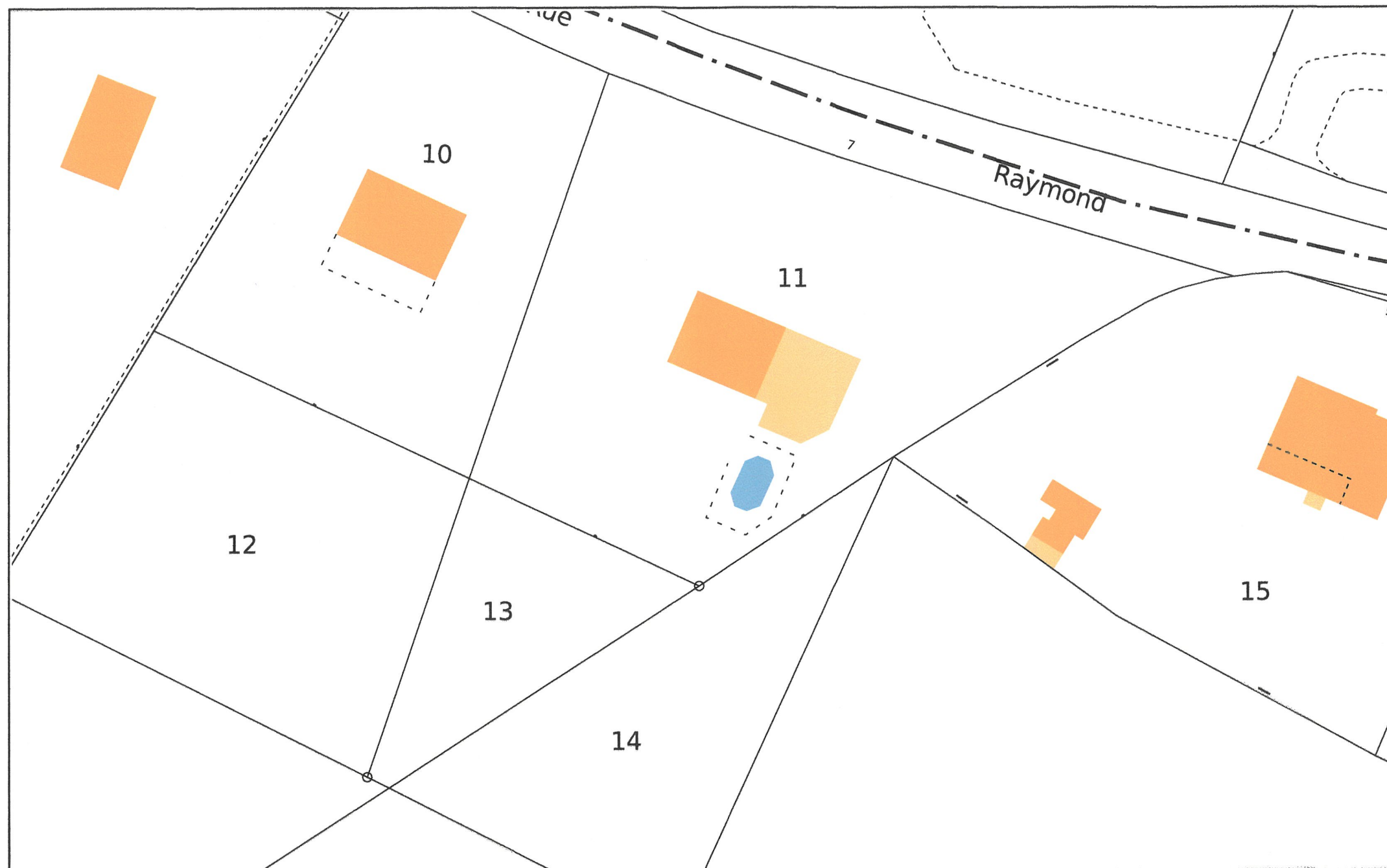
PC

Plan :

Plan de Situation

PC

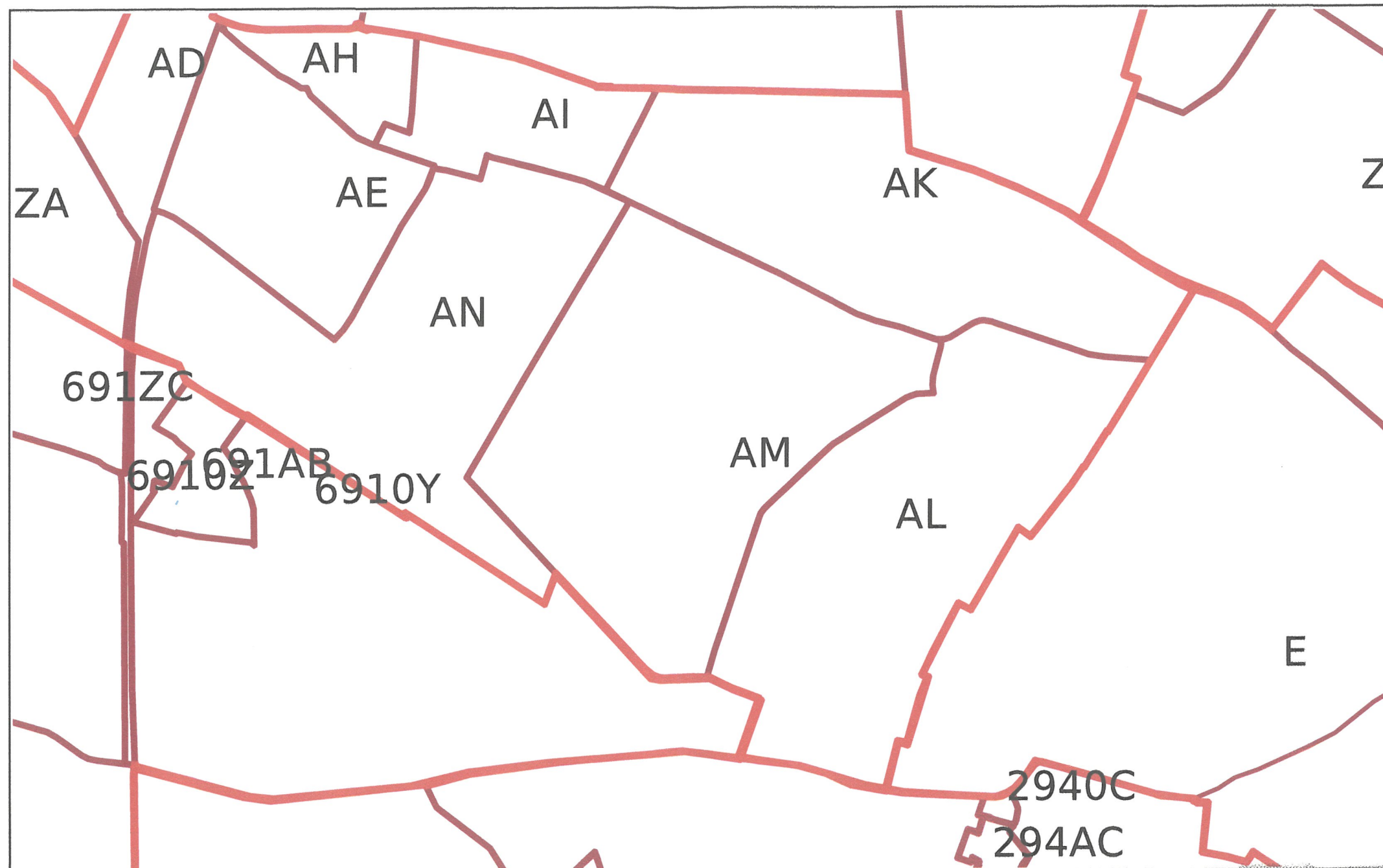
P01



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

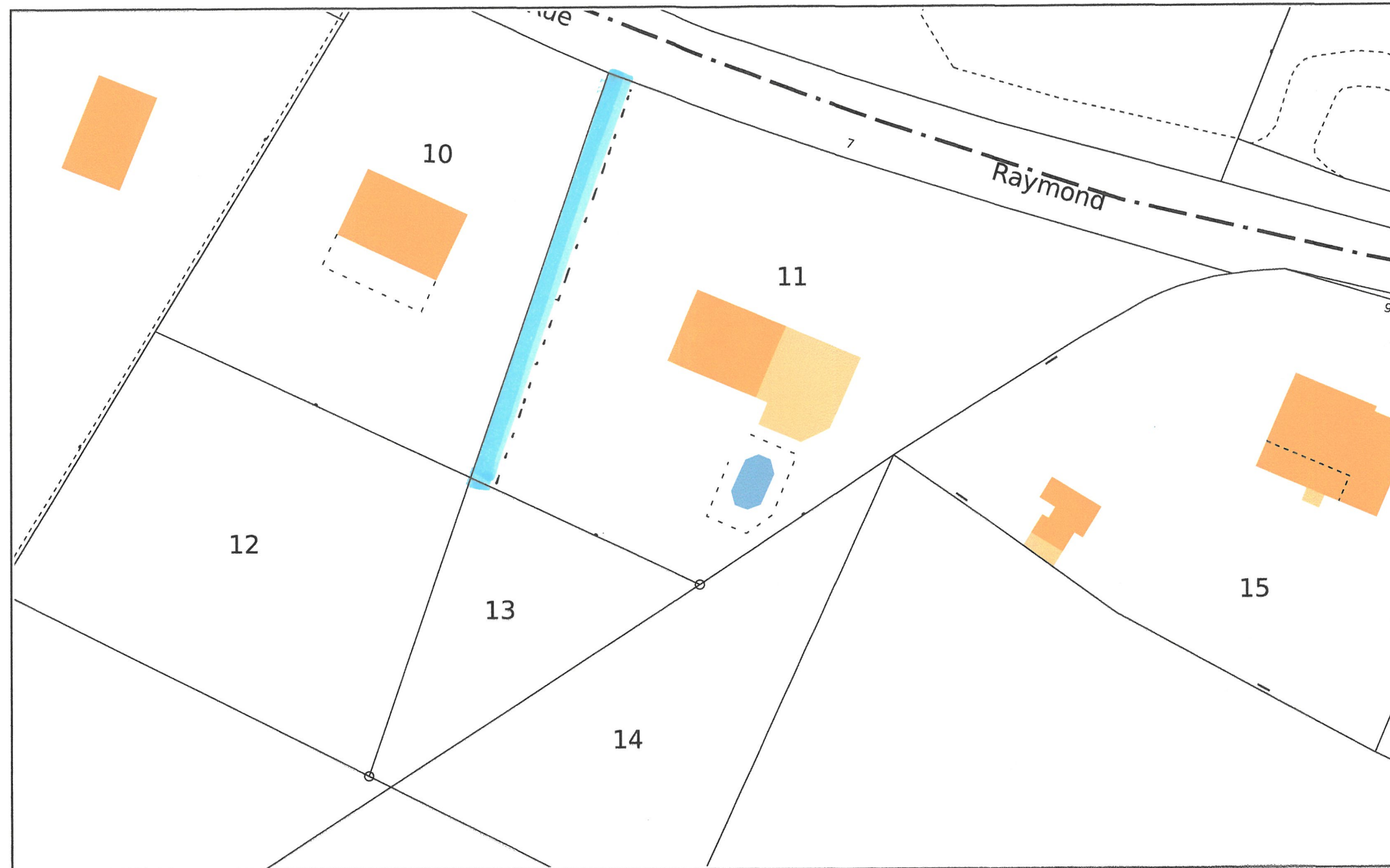


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

future accès voirie terrain A.1 13 / 14



Vue aérienne terrain. A.17
13 / 14



Vue aérienne terrain.



See Route 5018n Baruche



Sur route Voisin Gauche



Vue Surcin Droite

