

Indivision Gosselin

Août 2026

Objet : demande de modification de l'OAP COLLEVILLE-MONTGOMERY – Grande Rue

PLUi-HM Caen la mer

OAP :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (document de travail- décembre 2024)

COLLEVILLE-MONTGOMERY – OAP - Grande Rue – Pages 32-33

Annexe 1 OAP PLUIHM Caen la mer décembre 2024

Introduction « L'OAP vise à valoriser le foncier du centre-bourg pour y aménager une petite polarité de commerces de proximité, y simplifier les circulations et insérer un programme de logements en renouvellement urbain. »

A- OAP COLLEVILLE-MONTGOMERY « Grande Rue » mobilise notamment la parcelle n° 0388 (Annexe 2 Parcellaire Existant) :

Cette parcelle d'une contenance d'environ **5120 m²** est la propriété de l'indivision Gosselin. Elle est comprise entre la rue du Tour de Ville et la Grande Rue sur une profondeur d'environ 54m. Elle s'étend jusqu'à la rue Fernand Thouroude. La largeur comprise entre la maison d'habitation et la limite de propriété rue Thouroude est d'environ 58 m.

La parcelle 0388 est le support d'un ensemble de construction à usage d'habitation R+1 orienté Nord Sud perpendiculairement à la Grande Rue, dénommé les 2 Cèdres. Une extension a été réalisée à la fin du XIX siècle avec un bâtiment d'habitation R+1+comble

- Hauteur à l'égout de la maison d'habitation ancienne (R+1) : environ 5.60 m .
- Hauteur à l'égout de la façade XIX^{ème} (R+1+comble) donnant sur la Grande Rue : environ 7.80 m ;

Le jardin de la parcelle n°0382 au sud des bâtiments d'habitation existants compris entre la rue du Tour de Ville, la rue Fernand Thouroude et la Grande-Rue est d'une contenance d'environ de **3132 m²** (54 m de profondeur x 58 m de largeur).

B- OAP COLLEVILLE-MONTGOMERY – Grande Rue

(Annexe 3 – Schéma OAP PLUIHM Caen la Mer - décembre 2024)

Le projet d'OAP Grande-Rue, mobilise la parcelle n° 0388 pour une surface estimée à **2260 m²** (42 m de largeur x 54 m de profondeur) destinée à de la construction d'un immeuble de logement

Le schéma de l'OAP fait mention de la construction d'un immeuble d'une emprise au sol d'environ de 36 m de large x 48 mètres de profondeur.

Cette implantation vient constituer une façade de 36 mètres de long et de 13 mètres de haut, donnant directement sur la façade Sud de la maison d'habitation et de son extension XIX^{ème}.

Le programme décrit dans l'OAP indique la réalisation de « *logements intermédiaires et collectifs de forme urbaine compatible avec le tissu urbain historique. Implantation sur les limites séparatives sauf mention contraire sur le plan. Hauteur maximale : 13 mètres (RDC + 2 étages + combles)* »

Par ailleurs dans le schéma de l'OAP (décembre 2024), l'alignement sur la Grande Rue constitué de mur haut en pierre calcaire et dans une section d'un mur bahut surmonté d'une haie vive est supprimé. Il est projeté la création « *d'un espace publique pour y sécuriser les circulations en y favorisant les mobilités douces et la végétation.* »

En l'état du projet d'OAP Grande Rue et son impact sur la propriété de l'indivision Gosselin parcelle n° 0338, les indivisaires s'opposent à ce projet d'OAP qui impacte et dévalorise fortement leur propriété et les conditions d'usage de leur maison d'habitation.

Les membres de l'indivision demandent à être associés à un projet modificatif sur cette OPA, visant :

- A réduire l'impact de la construction projetée sur leur propriété et leur maison d'habitation en réduisant l'emprise destinée à accueillir des nouvelles constructions ;
- En respectant les gabarits du « *tissu urbain historique* » *tel qu'indiqué dans la légende de l'OAP* avec des nouvelles constructions en R+1+ Combles (hauteur égout et hauteur faitage) ;
- Conserver l'ensoleillement sur leur jardin devant la façade principale de leur maison d'habitation ;
- A ne pas avoir de vue directe des futurs logements sur leur jardin au sud et sur les baies principales de leur maison d'habitation.
-

- C- COLLEVILLE-MONTGOMERY – Grande Rue

Annexe 4 – proposition modification schéma OAP Indivision Gosselin juin 2026

Annexe 5 – coupes de principe illustrant les documents A, B et C

Il est demandé par les membres de l'indivision Gosselin :

- a- De réduire la mobilisation de la parcelle n° 0388 sur une largeur de 12 mètres au lieu des 42 mètres projetés dans l'OAP. Cette demande de modification limite la surface mobilisable **à 548 m² au lieu des 2260 m²** figurant dans l'OAP.
- b- De modifier le principe d'implantation de l'immeuble projeté sur leur parcelle, avec une implantation de 2 immeubles implantés Est/Ouest sur la profondeur de la parcelle, construit parallèlement à la Grande Rue (emprise au sol environ (20 m de longueur x 9 à 12 m de largeur x 2 immeubles) afin de conserver une « *forme urbaine compatible avec le tissu urbain historique* ». Ce choix d'implantation permet également de limiter l'impact sur la perte d'ensoleillement de la propriété Gosselin et de réduire les vues directes des nouvelles constructions- sur les baies principales de la maison existante.
- c- De limiter la hauteur des immeubles projetés sur la parcelle à R+1+ combles au lieu de R+2 + Comble, hauteur de construction que l'on ne trouve ni dans la forme urbaine ni dans le tissu urbain historique de la commune de Colleville-Montgomery. Cette réduction d'un niveau de construction se traduit par la modification de la hauteur des constructions au faitage sur la parcelle n°0388 de 13 m à 8 m afin d'être plus proche du gabarit existant (5.60 m hauteur à l'égout en R+1).
Des logements résidentiels peuvent être construits au rez-de-chaussée sur jardin, au 1^{er} étage et sur un niveau sous comble soit 3 niveaux de plancher)
- d- D'imposer des toitures à 2 pentes en petites tuiles avec des lucarnes en façade Est (sur la Grande Rue) pour éclairer les pièces d'habitation du niveau sous comble afin de respecter le caractère urbain du centre bourg de Colleville-Montgomery. Interdire pour les

constructions sur cette parcelle les toitures terrasses et les installations techniques en toitures.

- e- De conserver des espaces de pleines terres, à usage de jardin privatif pour les logements des constructions projetées sur la parcelles 0388, y compris en façade sur la Grande Rue.
- f- De conserver l'alignement matérialisé par un mur bahut surmonté d'une haie vive sur la Grande Rue. L'aménagement d'un espace public de qualité planté d'arbres de hautes tiges sur le domaine publique est attendu sur la rue Fernand Thouroude.

A noter que la parcelle n° 0388 est située en covisibilité entre 2 édifices protégés au titre des monuments historiques (Eglise et château).