

Frédéric LEMOINE

06 36 05 36 75

Fred.ced.lemoine@gmail.com

le 6 Septembre 2026

Monsieur le commissaire enquêteur,

La communauté urbaine de Caen la Mer porte à notre connaissance dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLUI les opérations d'aménagement projetées notamment sur Biéville Beuville. Je vous écris, au nom de la famille Lemoine, propriétaire des parcelles 9,10,11 et 102 au 6 rue Germain Barette à Biéville Beuville et directement concernée par l'OAP « route de la Bijude».

Nous remercions Caen la Mer pour cet exercice de planification indispensable pour maîtriser l'étalement urbain constaté depuis des années dans le secteur, pour la clarté des partis pris et la pédagogie des présentations qui en sont faites. Nous souhaiterions apporter des précisions et suggérer quatre ajustements à la marge liés à notre connaissance fine de notre lieu de vie et à la particularité de notre situation familiale.

- Prévoir explicitement le désenclavement de la parcelle 9
- Ajuster les limites de la zone boisée protégée
- Revoir le périmètre de la zone de cœur d'ilôt
- Autoriser la construction de résidences principales dans le cœur d'ilôt

1) Prévoir explicitement le désenclavement de la parcelle 9

La zone de développement de logements en jaune sur le terrain est située sur 3 parcelles, 109 et 8 appartenant à la famille Lepelletier et la parcelle 9 appartenant à la parcelle Lemoine. Si le plan d'aménagement ne prévoit pas explicitement l'obligation de désenclavement, le promoteur aménageant les parcelles des Lepelletier sera en mesure de dicter ses conditions pour acheter et aménager la parcelle 9 comme le font craindre les premières discussions sur le sujet. Ce point est de nature à bloquer l'opération d'aménagement sur la parcelle 9. Nous sollicitons votre appui pour prévoir explicitement le désenclavement de cette parcelle dans cette OAP.



La ligne bleu tireté et la flèche permettent de rendre la desserte de la parcelle 9 depuis la parcelle 8 obligatoire.

2) Ajuster les limites de la zone boisée protégée

Nous sommes bien conscients que le schéma de l'OAP n'est pas un plan d'implantation. Néanmoins, cette représentation graphique dessine l'espace boisé qui déborde largement de la parcelle qui y est affectée. S'y rajoute une lisière végétalisée qui est déjà intégrée dans le bois. En effet, les grands arbres sont en recul de la limite cadastrale et la frange du bois est organisée avec des arbustes et buissons. Nous demandons donc que cette limite soit recalée plus en adéquation avec la réalité du terrain qui correspond bien aux levés cadastraux. La marge d'erreur constatée de l'ordre de 5 mètres est importante rapportée à la faible largeur de la parcelle 9 de 24 à 27 mètres. En l'état, elle contraint très fortement la constructibilité sur la parcelle 9. Une partie de cette zone protégée se situe d'ailleurs dans le jardin clos de mur de la parcelle 102 ce qui n'a pas de sens. Cette imprécision vient sans doute du travail sur photo satellite et de l'intégration par erreur des ombres portées par les arbres dans la zone à protéger. Nous sollicitons votre appui pour corriger le tracé de cette zone suivant le schéma ci-dessous.



Cette superposition du cadastre et du plan d'aménagement fait apparaître en vert foncé la zone proposée en zone protégée dépassant du bois réel tel que recensé sur le cadastre.

3) Réduire la zone de cœur d'îlot

Sur place la zone cœur d'îlot est clairement définie : les parcelles 11 et 102 sont occupées par des bâtis anciens et des jardins et vergers clos de murs. En revanche, la parcelle 10 est un bois et la parcelle 9 un pré à vaches clos de fil barbelé dont les caractéristiques sont celles d'une parcelle de développement. La parcelles 11 et le pré en 9 sont séparés par un mur de 3 mètres de haut avec un portail. C'est la limite naturelle entre l'espace aménagé du domaine (cœur d'îlot) et l'espace plus naturel qui sera donné au développement.

Certes, la construction du hangar agricole sur la parcelle 7 crée une contrainte paysagère. Néanmoins, il semble possible dans la parcelle 9 de placer des bâtiments avec un recul de plus de 15 mètres par rapport à ce hangar en plaçant entre les 2 une haie épaisse et haute et une voirie pour limiter cette gêne. La distance entre le bois et le hangar mesuré sur le cadastre est de 30 mètres ce qui reste suffisant pour implanter des bâtiments de logement (ce qui était beaucoup plus contraint avec l'implantation faussée de la zone de bois qui réduisait la largeur de la parcelle). Cette zone pourra également être partiellement utilisée en parking pour le reste de la parcelle.

Pour ces différentes raisons, nous sollicitons votre soutien pour classer cette zone en zone de développement plutôt qu'en cœur d'îlot.



Dans cette proposition, la zone d'aménagement intègre la totalité de la parcelle 9 (ajout de la zone jaune)

4) Autoriser la construction de résidences principales dans le cœur d'ilôt

Aujourd'hui les parcelles 11 et 102 totalisent une surface de 3695 m² dont 11% de surfaces bâties.

La propriété appartient à Danièle Lemoine veuve qui en a l'usufruit et à ces 6 enfants. Il y a aujourd'hui 2 occupants dans ces bâtiments. Dans la perspective d'une succession à envisager, nous souhaitons préserver notre possibilité de diviser nos terrains et de construire éventuellement une ou des résidences principales pour les descendants. Dans cette optique la mention « des extensions et créations d'annexes demeurent possible à condition de ne pas excéder une surface bâtie de 20% » semble limitative. Nous proposons une rédaction plus englobante : « des extensions ou construction de nouveaux **bâtiments** demeurent possible à condition de ne pas excéder la surface bâtie de 20% ». Nous sollicitons votre appui pour préserver notre droit à faire évoluer le bâti sur notre propriété privé en densifiant le nombre de logements tout en respectant la qualité architecturale du site.

En conclusion,

Nous prenons acte des évolutions programmées du bâti sur le secteur. Les terrains qui étaient, il y a 30 ans au contact direct des champs se trouvent pris dans une gangue de lotissements ininterrompus. Dans ce contexte inéluctable,

nous souhaitons valoriser au mieux les terrains hors mur de la parcelle 9 en préservant leur capacité à recevoir des logements denses et préserver notre capacité à aménager les espaces clos de murs 11 et 102 dans la limite des 20% de bâti et dans le respect de la qualité architecturale du site pour préparer le logement de notre famille. Nous comptons sur votre diligence pour obtenir les modifications sollicitées. Nous nous rendrons à l'une de vos permanences pour échanger de vive voix sur ces éléments

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes meilleures salutations,

Au nom de la famille Lemoine

Frédéric Lemoine,

Danièle Lemoine