

Monsieur Roger KRIBS

Résidence Wagram. Appartement 61

48, Avenue de l'hippodrome

14000- CAEN

Monsieur Dominique PACORY

Président de la commission d'enquête de la

Communauté urbaine de CAEN la mer

16, rue Rosa Parks

14000 - CAEN

OBJET : Parcelle A 128 à Rosel

**Observations concernant le projet de
classement en « espace paysager à protéger »**

CAEN, le 4 septembre 2026

Monsieur le Président,

Je vous écris en tant que propriétaire de la parcelle A 128, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Je souhaite vous faire part de mes profondes préoccupations concernant le projet de classer partiellement ce terrain en tant « qu'espace paysager à protéger ».

Je me permets de vous faire un bref historique de la situation :

J'ai acquis en 1974, habitant à CAEN, un terrain section AE N° 81 à ROSEL, dans le but de construire un pavillon, qui a été livré en juin 1975.

En 1980, j'ai souhaité agrandir ce dernier et me permettre en même temps de construire des bureaux pour exercer sur place une profession prenante, dans le calme, avec des bureaux à l'étage. L'agrandissement se situait en limite de propriété.

J'ai souhaité alors acquérir la parcelle A 128, d'une superficie de 2856 m², non pas dans une logique spéculative, mais pour préserver mon cadre de vie. Je voulais précisément éviter qu'un lotissement vienne s'implanter à quelques mètres de mon ensemble immobilier.

Quelques années plus tard sur la moitié de cette parcelle environ, j'ai fait construire un tennis, laissant l'autre partie de terrain en verger.

Pour des raisons de santé de mon épouse, il n'était plus possible d'habiter à Rosel dans une grande maison. J'ai donc décidé de rejoindre Caen pour habiter en appartement.

Afin de réduire le prix demandé pour mon bien immobilier, et donc de faciliter sa vente dans le temps, j'ai préféré le proposer avec une surface de 3000 mètres carrés de terrain au lieu de 4440 m², avec l'objectif de conserver une partie de mon patrimoine foncier constructible. C'est un projet patrimonial qui me paraît parfaitement compréhensible.

Je me suis alors rapproché de Monsieur le Maire de Rosel, il y a environ deux semaines, afin de valider ce projet de cession immobilière.

Après examen du PLU actuel en sa possession, celui-ci m'a répondu que la section A 128 était classée en zone UC, donc constructible.

Ceci étant précisé, je viens d'apprendre hier par le géomètre que j'ai sollicité à cet effet, que le terrain que j'avais acheté il y a 46 ans pour créer une protection entre ma maison et le lotissement est aujourd'hui susceptible d'être frappé d'une protection paysagère qui pourrait m'empêcher de conserver sa constructibilité.

Pour résumer, la situation foncière est donc ancienne. Le terrain en question a une histoire et une utilisation cohérentes. J'ai volontairement maintenu cet espace non bâti pendant des décennies.

Je ne suis pas à l'origine d'une pression récente à l'urbanisation. Le classement nouveau intervient alors que j'envisage aujourd'hui de réorganiser mon patrimoine.

Il me semble injuste de remettre en cause une situation, stable depuis si longtemps, surtout si elle affecte négativement mes droits de propriétaire.

La décision actuelle, si elle est prise, pourrait limiter de manière significative mon droit d'envisager des développements futurs, sans que j'en comprenne aujourd'hui les raisons précises.

Je me demande pourquoi cette protection a été retenue à cet endroit, de surcroît sur une partie de la parcelle qui jouxte celle d'un voisin et d'un lotissement, et quelle en est sa justification ?

Je comprends parfaitement la volonté de préserver le paysage et le cadre de vie de Rosel. C'est précisément pour cette raison que j'ai acquis cette parcelle et que j'ai volontairement conservé pendant 46 ans cette partie de terrain en verger, sans chercher à la construire.

Je sollicite donc que soit réexaminée la nécessité de classer ces 1400 m² environ de verger en espace à protéger, alors qu'ils sont aujourd'hui constructibles et qu'ils constituent déjà dans les faits, une coupure entre le bâti existant et le lotissement.

Je me permets également de vous demander spécifiquement des éclaircissements sur les objectifs des politiques publiques (PLH et PDM) concernant la protection paysagère sur notre zone de Rosel.

Sont-ils censés exclure toute forme de construction future, ou est-il possible d'envisager des constructions sous certaines conditions ?

Je souhaite simplement comprendre comment ces décisions peuvent affecter non seulement ma propriété, mais aussi la préservation de l'environnement et du cadre de vie de notre commune.

En conclusion de mes observations, je souhaite demander à la Commission d'enquête de bien vouloir examiner avec attention la situation particulière de la section A 128.

Je comprends et je partage la volonté de préserver le paysage et le cadre de vie de Rosel. Mais je m'interroge sur les raisons précises qui ont conduit à inscrire aujourd'hui environ 1400 m² de cette parcelle en « espace paysager à protéger », alors que cette partie est actuellement constructible et qu'elle se situe dans un environnement déjà urbanisé, à proximité immédiate de constructions existante et d'un lotissement.

Je souhaiterais donc connaître les critères précis, qu'ils soient paysagés, écologiques ou environnementaux, qui ont justifié cette protection sur cette partie de ma parcelle, ainsi que les éléments qui ont conduit à retenir précisément cette délimitation.

Je souhaiterais également que soient examinée la cohérence de cette protection avec la situation des parcelles voisines et avec l'environnement bâti existant.

Ma demande ne consiste nullement à remettre en cause la nécessité de protéger les paysages de notre commune. Elle consiste simplement à demander que cette protection soit justifiée par des éléments objectifs et compréhensibles au regard de la situation réelle du terrain.

Je demande donc respectueusement à la Commission d'enquête de bien vouloir **réexaminer le classement envisagé sur la parcelle A 128 actuellement constructible**, et, si elle l'estime justifié de recommander le maintien de son caractère constructible.

A défaut, je souhaiterais que les raisons précises de ce classement et les éléments ayant conduit à cette décision puissent m'être clairement expliqués.

Il est essentiel pour moi de bien comprendre ces règles, afin que les droits des propriétaires ne soient pas indûment limités, tout en veillant à la protection des valeurs paysagères qui sont si chères à notre commune.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes préoccupations et je reste à votre disposition pour toute discussion ou information complémentaire.

Je suis disponible à partir du 23 septembre pour un rendez-vous, à la date et à l'heure de votre choix. C'est pour moi un souci prioritaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de mes sentiments les meilleurs

Roger KRIBS

Tél : 06 50 14 21 62

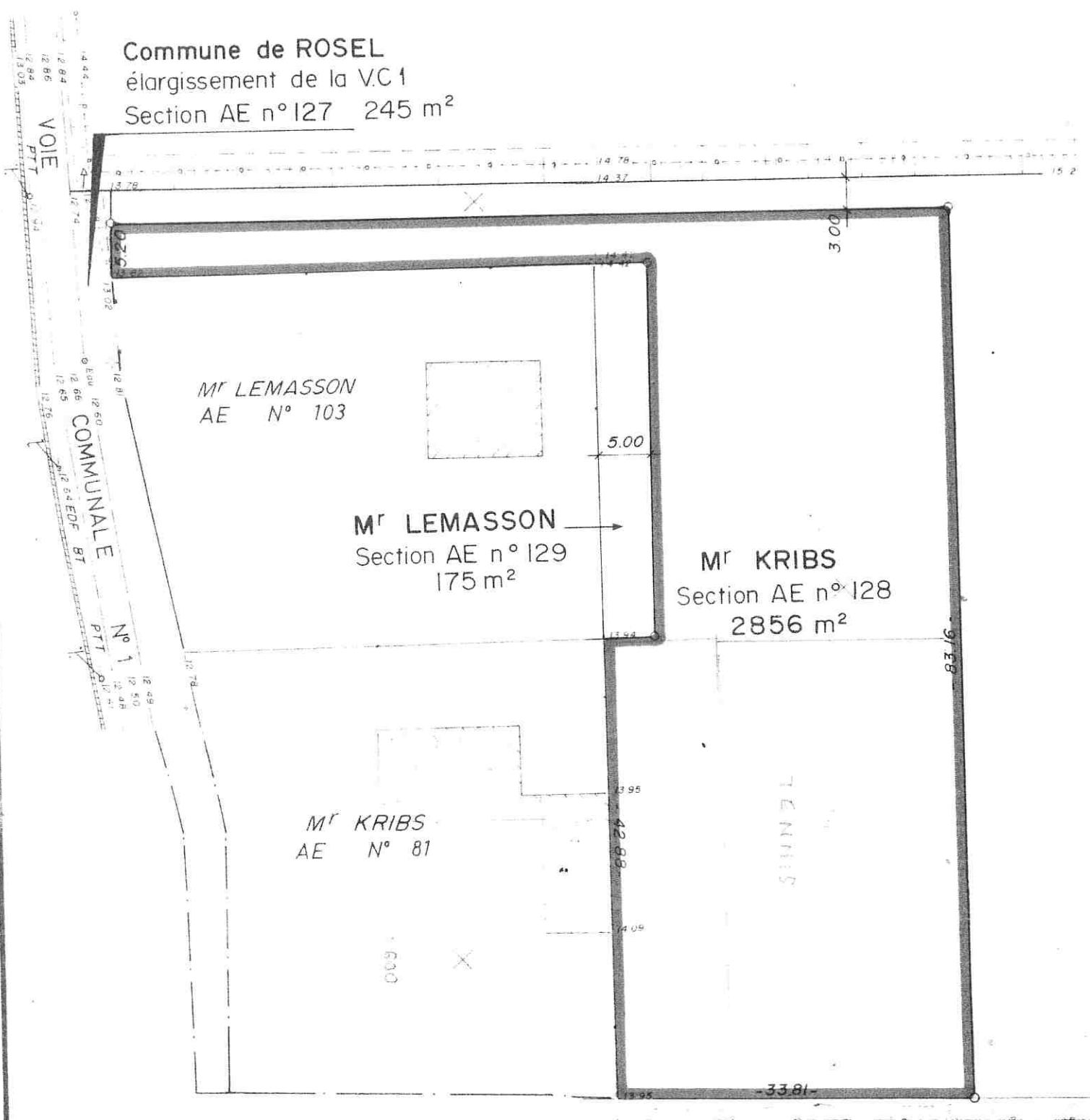
Mail : rkribs14@gmail.com

Pièces jointes :

- Plan de situation de la parcelle A 128
- Plan faisant apparaître l'emprise de l'espace paysager à protéger

COPIE : Monsieur Yann FROTIN, Maire de ROSE

Commune de ROSEL
 élargissement de la V.C 1
 Section AE n° 127 245 m²



AE N°

- Plan établi selon l'état des lieux sans délimitation
 ni bornage préalables

Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

- * Arbre remarquable (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Alignement d'arbres à conserver ou à créer (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- ● ● ● Continuité écologique à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Haie à protéger ou à créer (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Haie à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Espace paysager à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Terrain cultivé en zone urbaine (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Espace boisé classé (L.113-1 du Code de l'urbanisme)
-  Zone humide à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Plan d'eau et cours d'eau à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Mare, étang à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Cours d'eau à protéger
-  Secteur de performances énergétiques et environnementales renforcées (L.151-21 du Code de l'urbanisme)
-  Zone préférentielle de renaturation (L.211-1 du Code de l'urbanisme)

