

David GORAND

Ancien Bâtonnier
Spécialiste en Droit Public
Qualification Spécifique Droit des Collectivités Locales
contact.public@juriadis-avocats.com

Nicolas DELAPLACE

Inscrit au Barreau de Caen
delaplace@juriadis-avocats.com

Marie-Céline GODARD

In memoriam

Arnaud DEBUYS

Spécialiste en Droit Public
Inscrit au Barreau de Caen
contact.public@juriadis-avocats.com

Anne LERABLE

Inscrite au Barreau de Rouen
contact.public@juriadis-avocats.com

Marie LE BRET

Inscrite au Barreau de Caen
lebre@juriadis-avocats.com

Fatiha AKLI

Spécialiste en Droit Public
Inscrite au Barreau de Paris
contact.public@juriadis-avocats.com

Cindy SANSON

Inscrite au Barreau de Caen
contact.public@juriadis-avocats.com

Avocats Associés

Elisabeth GUTTON

Margaux CHALES

Zoé CHODZKO

Lamiaa RAMZY-DRIOUACH

Jules PERRÉE

Avocats Collaborateurs

Communauté Urbaine de Caen la Mer

A l'attention de Monsieur le Président de la
commission d'enquête

16 rue Rosa Parks,
14000 Caen

Par Mail : enquete-publique-7498@registre-dematerialise.fr

Par LRAR n° 88000165158437W

Caen,

Le 6 octobre 2026

Affaire : DUBOIS et LE CHEVALLIER C/ Caen Refus DP du 4 avril 2024

N/Réf. : 24.21400/DG/CS/JP

V/Réf : Caen Refus DP du 4 avril 2024

Objet : Contribution à l'enquête publique

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'ai l'honneur de prendre votre attache en qualité de Conseil de Madame Marie-Christine DUBOIS et Monsieur Boris LE CHEVALLIER, demeurant ensemble 7 rue du Graal, 14000 Caen.

Ces derniers sont propriétaires de la parcelle cadastrée n°IY250 sise sur la commune de Caen :



SELARL JURIADIS - www.juriadis-avocats.com

Caen (siège social) : 72, rue des Rosiers - 14000 CAEN - ☎ 02.31.38.77.77 - 📠 02.31.86.63.74

Coutances : 9, Bis rue du Palais de Justice - 50200 COUTANCES - ☎ 02.33.45.33.05 - 📠 02.33.47.21.43

Paris : 45, rue de Rennes - 75006 PARIS - ☎ 01.48.01.69.88 - 📠 01.42.46.72.85

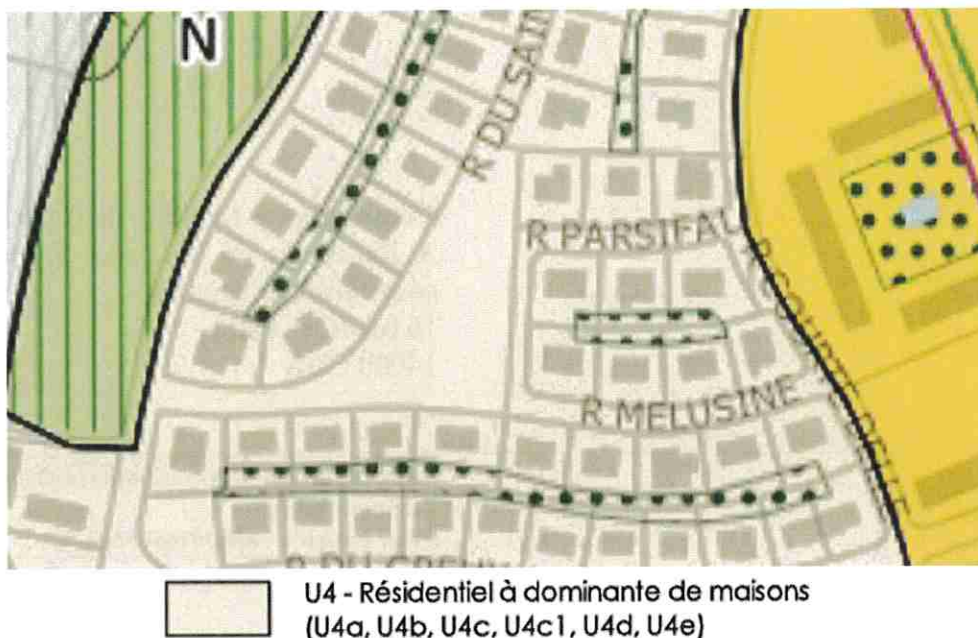
Rouen : 31, rue des Arsins - 76000 ROUEN - ☎ 02.35.36.10.97 - 📠 02.31.86.63.74

SELARL JURIADIS | GORAND | THOUROUDE | DELAPLACE | GODARD | DEBUYS | LERABLE | LE BRET | AKLI | SANSON

RCS CAEN 512 345 992 | SIRET CAEN 512 345 992 00097 | SIRET COUTANCES 512 345 992 00022 | SIRET PARIS 512 345 992 000 30



Il est actuellement envisagé un classement en zone U4c1 pour cette parcelle :



Cette parcelle se verrait ainsi appliquer les dispositions du point 5-3 du règlement écrit du projet de PLUi (cf. p.14 de ce document) qui prévoient que :

D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Dispositions relatives aux constructions* existantes* et extensions*

Dès lors qu'une construction* présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction*. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions* de conception architecturale contemporaine si elles sont bien intégrées en matière de volume et d'aspect architectural.

Les façades*

Les éléments d'ornementation existants (modénature*s, corniches, volets, céramique de façade*, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés. Les volets en bois doivent être peints. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade*.

Des dispositions analogues existaient dans le PLU actuellement en vigueur de Caen en son article 11 de la zone UC :

Article 11 – Zone UC : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.2 Interventions sur les constructions existantes

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises ...) doivent être conservés et restaurés.

La généralité des termes de ces dispositions a conduit Madame DUBOIS et Monsieur LE CHEVALLIER à une situation absurde (I) révélant l'illégalité d'une telle disposition (II) raison pour laquelle ils demandent une modification du règlement écrit du futur PLUi.

I – SUR LA SITUATION DE MADAME DUBOIS ET DE MONSIEUR LE CHEVALLIER

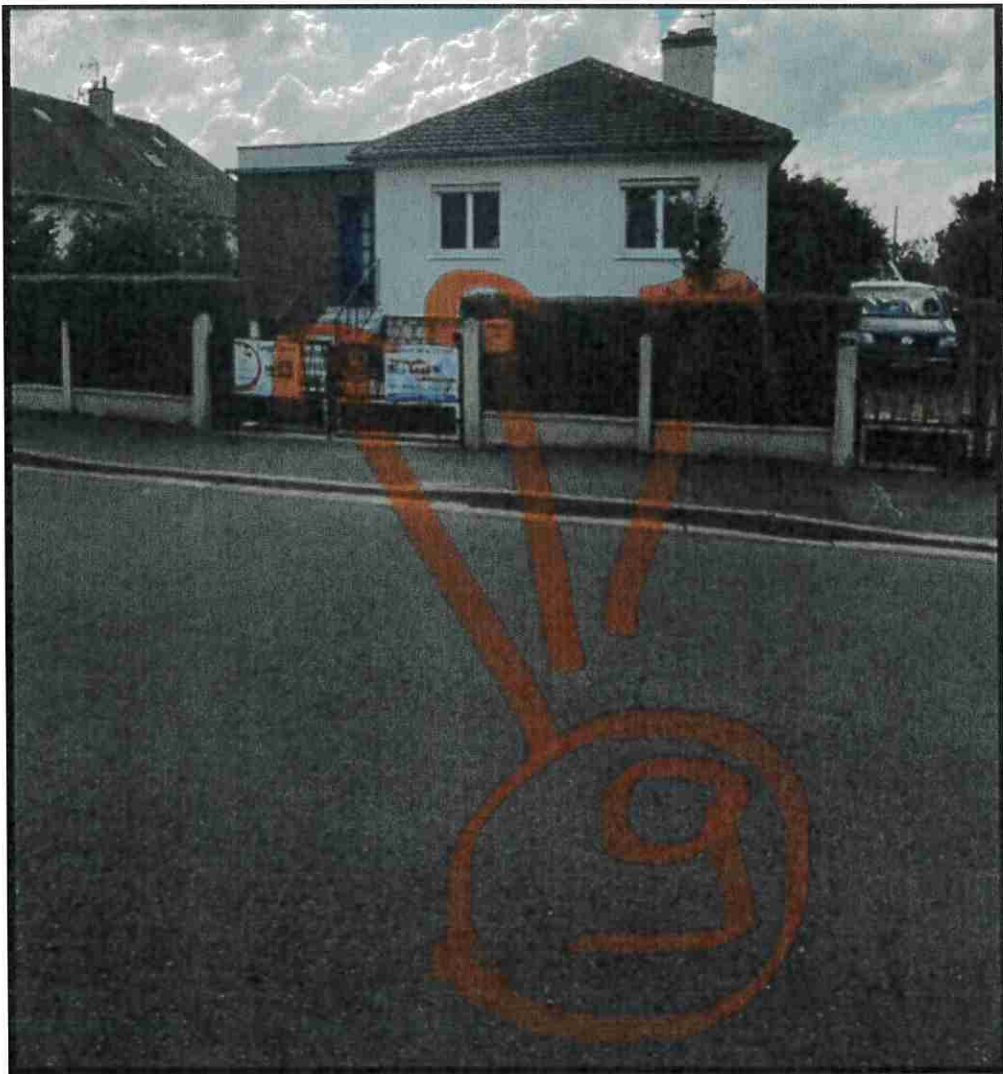
Comme indiqué *supra*, les exposants sont propriétaires d'une parcelle cadastrée n°IY250. Celle-ci est occupée par une maison à usage d'habitation construite dans les années 1970-1980 :



Il s'agit d'une typologie de bâti typique des lotissements pavillonnaires de cette époque. L'architecture des alentours est disparate dès lors que certaines constructions ont fait l'objet d'évolutions récentes, que ce soit pour leurs éléments d'ornementation, leurs clôtures ou le bâti :







Constatant une dégradation des garde-corps situés sur leur balcon, les exposants ont sollicité la délivrance d'une autorisation d'urbanisme leur permettant la dépose et le remplacement de ce garde-corps.

Pièce n°1

Cette demande a été refusée, motif pris de l'article UC11 du PLU actuellement en vigueur de la commune Caen :

Considérant que l'article 11.2.2 zone UC « Matériaux et aspect des constructions » du plan local d'urbanisme de la ville de Caen dispose que : « Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, garde-corps, éléments de serrurerie, marquises...) doivent être conservés et restaurés. »

Que votre projet prévoit le changement de garde-corps existants.

En conséquence, votre projet ne prévoit ni la conservation ni la restauration des éléments d'ornementation existants et ne respecte donc pas l'article 11.2.2 zone UC du plan local d'urbanisme de la ville de Caen.

Pièce n°2

Cette situation apparaît particulièrement absconse dès lors que les professionnels du bâtiment ont reconnu l'impossibilité de restaurer de tels garde-corps.

Pièce n°3

Malgré un recours gracieux, la commune de Caen a refusé de retirer sa décision et de délivrer l'autorisation sollicitée. La décision d'opposition à déclaration préalable fait actuellement l'objet d'un recours pendant devant le tribunal administratif de Caen.

Toutefois, et après avoir constaté la reprise de ces dispositions, les exposants entendent solliciter l'évolution du futur PLUi à raison de l'illégalité de cette interdiction absolue.

II – SUR L'ILLEGALITE DE LA DISPOSITION EN CAUSE

Le Code de l'urbanisme indique, en sa Section IV, Chapitre Ier, Titre V, Livre Ier, les règles relatives à la composition du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

A ce titre, il existe notamment une Sous-section II intitulée « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* » composée d'un Paragraphe Ier intitulé « *Qualité du cadre de vie* ».

Ainsi, l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. ».

Précisant cet article, l'article R. 151-41 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

*1° **Prévoir des règles alternatives**, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;*

*2° **Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;***

*3° **Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19** pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. ».*

Si l'insertion de dispositions relatives à la protection du patrimoine et de la cohérence architecturale est classique et justifiable, la jurisprudence récente du Conseil d'État considère que :

*« 3. En premier lieu, ces dispositions permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des **prescriptions visant à protéger, conserver, mettre en valeur ou restaurer un immeuble ou un ensemble d'immeubles** dont l'intérêt culturel, historique ou architectural le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, identifier et localiser de tels immeubles en raison de leurs caractéristiques patrimoniales particulières et imposer, pour en assurer la conservation, le recours à des matériaux qui en constituent une composante caractéristique. L'identification de ces immeubles, leur délimitation et les prescriptions ainsi définies, doivent **être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché**. L'obligation de recourir à un matériau déterminé ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. » - [Conseil d'État, 13 juillet 2026, association des propriétaires de chaumières en Brière, Lebon B, n°507489](#).*

Une solution analogue était déjà retenue par les cours administratives d'appel :

*« 8. Ni les dispositions de l'article L. 151-19 ni le 3° de l'article R. 151-41 précités n'interdisent au règlement de PLU de comporter en zone urbaine des dispositions visant notamment la protection du patrimoine bâti, **pourvu qu'elles soient nécessaires et proportionnées à l'objectif recherché**. » - [Cour administrative d'appel de Marseille, 2 février 2023, n°22MA02099](#).*

Les dispositions prises sur le fondement de l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire celles qui régissent l'aspect extérieur des constructions, ne peuvent donc qu'être adoptées à la condition d'être nécessaires et proportionnées à l'objectif recherché.

Or, en l'espèce, le PLU actuellement en vigueur et le futur PLUi autorisent uniquement la conservation et la restauration des éléments accessoires aux constructions existantes.

Pourtant, le futur PLUi prévoit une telle protection pour **toutes** les constructions existantes, et non pas uniquement celles présentant un intérêt architectural particulier.

A titre d'exemple, la construction des exposants ne présente aucun intérêt architectural justifiant sa préservation. Les environs font d'ailleurs l'objet d'évolutions récentes du bâti de sorte que leur projet s'inscrivait dans ce nouveau contexte.

En prévoyant une mesure générale, s'appliquant à toutes les constructions existantes, la communauté urbaine de Caen la Mer a adopté des dispositions non nécessaires à la préservation du patrimoine bâti.

En outre, cette mesure apparaît largement disproportionnée à l'objectif recherché.

Si la préservation du patrimoine bâti existant est un objectif louable, il ne saurait s'effectuer au détriment de la sécurité publique et de la protection des habitants.

Or, dans le cas présent, la restauration et la conservation du garde-corps sont parfaitement impossibles en raison de son état. Le béton a gonflé sous l'effet de la rouille du garde-corps, impliquant obligatoirement la reprise de la maçonnerie du balcon et le remplacement des garde-corps qui ne peuvent être restaurés.

De tels travaux ne sont pourtant pas possibles compte tenu de la rédaction du PLU actuellement en vigueur et du futur PLUi, entraînant une disproportion manifeste eu égard aux objectifs recherchés. Le règlement d'urbanisme envisagé apparaît ainsi entaché d'illégalité.

Ainsi, et eu égard aux éléments ci-avant rappelés, les exposants sollicitent une modification du règlement du projet de PLUi-HM de Caen la Mer en prévoyant :

- Soit une dérogation à la préservation des éléments d'ornementation existants dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de restauration et/ou de conservation, comme c'est le cas en l'espèce ;
- Soit une limitation des règles de protection du bâti existant aux seuls éléments patrimoniaux identifiés au règlement du PLUi-HM, et non à l'ensemble du bâti existant.

Ces règles permettront ainsi d'assurer la nécessité, l'adéquation et la proportionnalité des règles mises en œuvre au regard des objectifs poursuivis.

Restant naturellement à votre disposition pour échanger sur cette demande,

Veillez agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées,

David GORAND
Avocat Associé

Pièces jointes :

- 1. Demande de déclaration préalable ;***
- 2. Décision d'opposition à déclaration préalable ;***
- 3. Attestation de non-réparabilité***