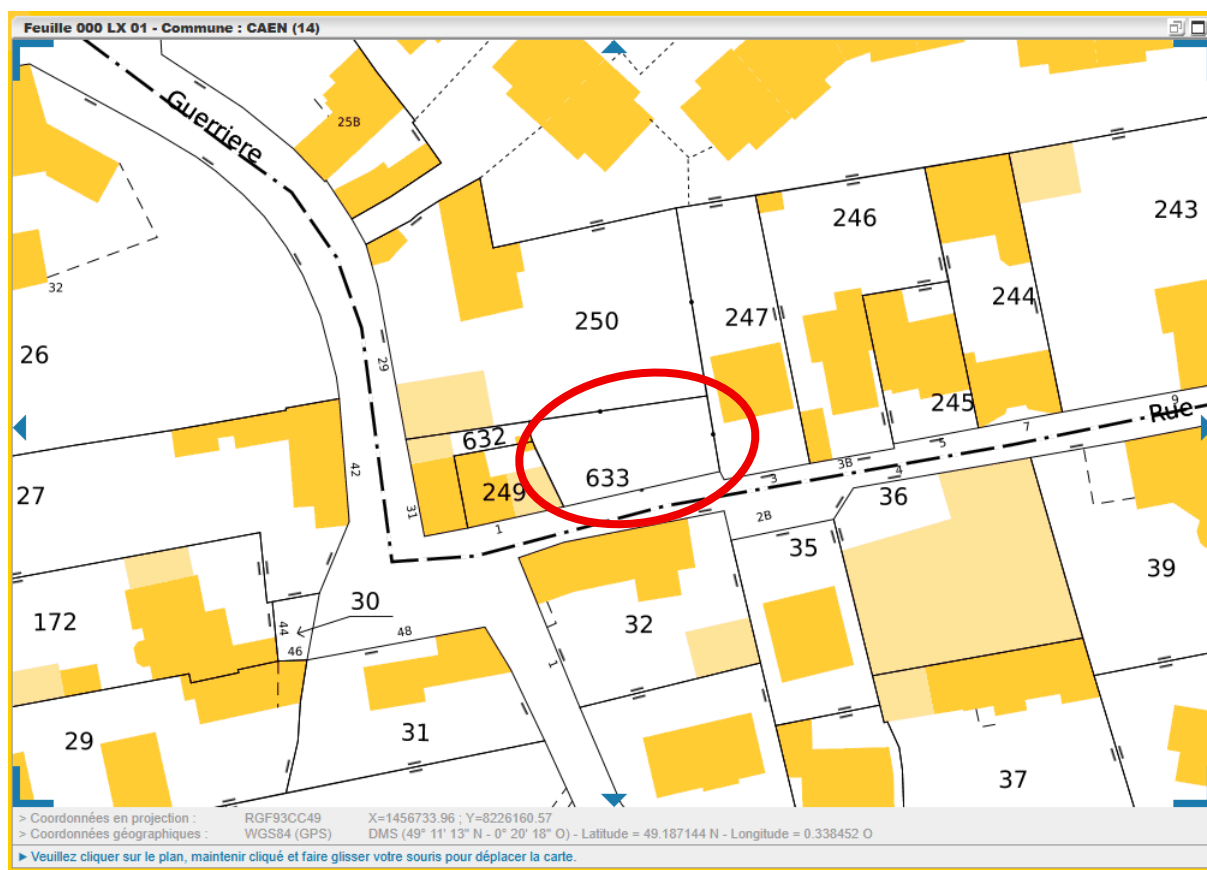
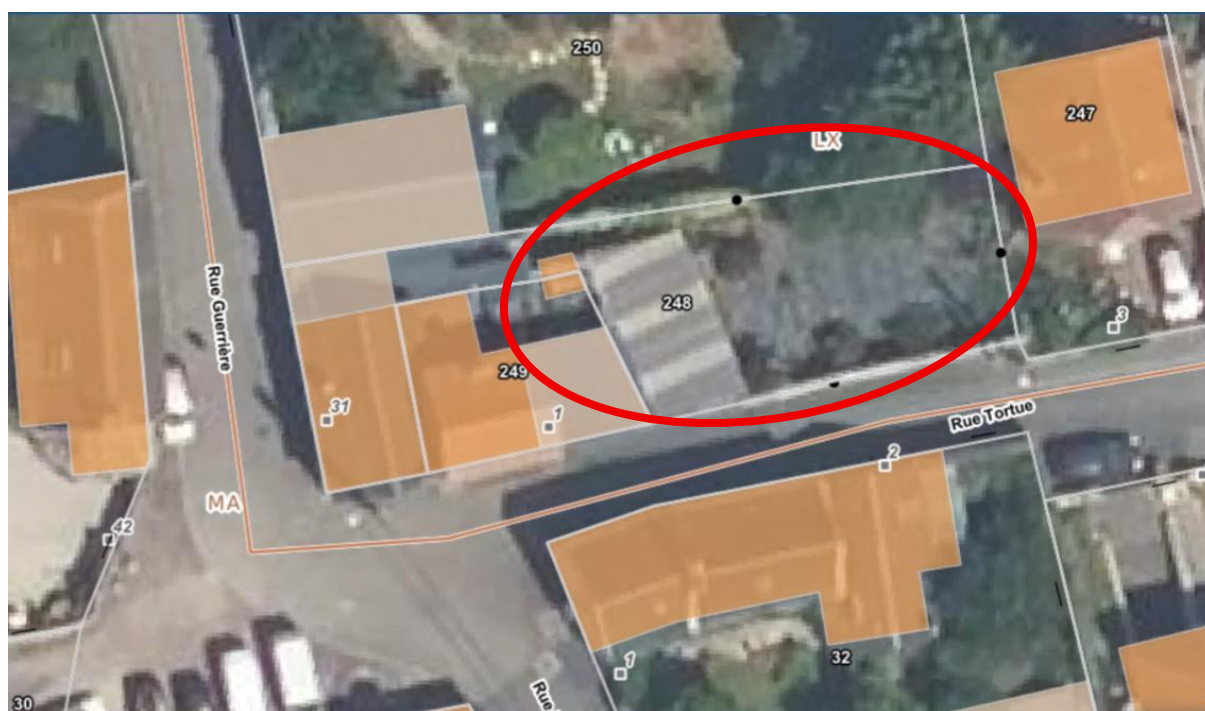


Demande pour la parcelle LX 633 - Rue Tortue - Quartier Saint Jean-Eudes.



Plan cadastral de la parcelle LX 633, celle-ci constituait un ensemble cadastrale unique avec la parcelle LX 632 (parcelle LX 248



Vue aérienne des parcelles avant le découpage de la parcelle LX 248 en 2 parcelles (LX 632 et LX 633).

La parcelle LX 633 contient un jardin (ancien potager) et un grand garage, non répertorié sur le cadastre mais visible sur la vue aérienne ci-dessus.

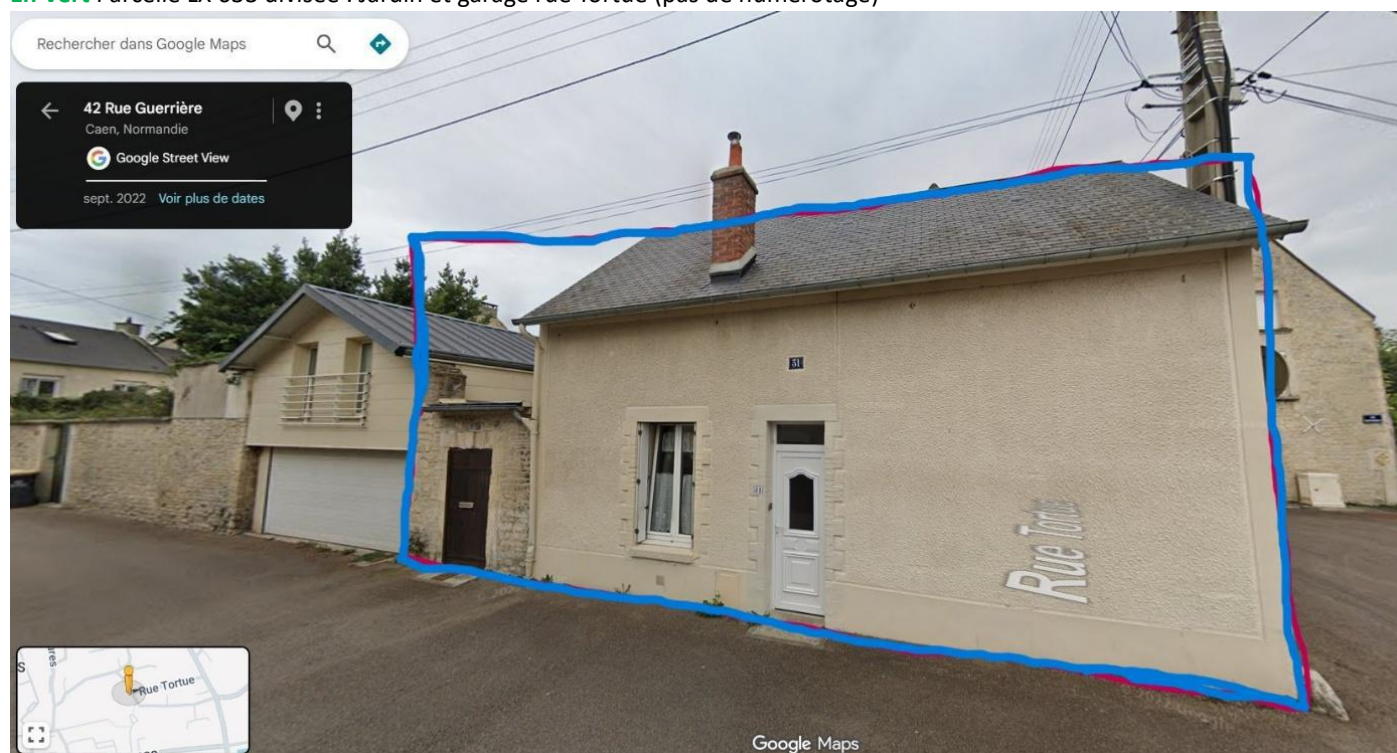
La parcelle 633, ainsi que les parcelles mitoyennes LX 249 et LX 632, constituaient jusqu'à cette année une même unité foncière et une seule maison depuis au moins l'après-guerre. (Ce devait être deux maisons dans les années 30).



En Bleu Parcelle LX 632 divisée : maison du 31 rue Guerrière (voir entrée photo suivante)

En rose Parcelle LX 249 : maison du 1 rue Tortue (sans plaque de numéro et entrée murée, petite porte sur le côté qui accède depuis la rue à un appentis)

En Vert Parcelle LX 633 divisée : Jardin et garage rue Tortue (pas de numérotage)



Parcelle LX 632 : maison du 31 rue Guerrière

Comme vous pouvez le constater sur les photos, les ouvertures des maisons donnent directement sur la chaussée sans trottoir, c'est le cas dans toute la rue Tortue également.



Terrain de la parcelle LX 633 avec son grand mur de pierres de Caen. Vu depuis la rue Tortue, au niveau du voisin du 3.



Terrain de la parcelle divisée LX248 avec l'entrée du garage et le mur de pierre de Caen. Vu depuis l'entrée de la rue Tortue proche du Croisement avec la rue Guerrière et la rue Montmorency.

La rue fait à peine 4m de large entre la maison voisine et le mur de ce terrain.

Depuis la vente de ces parcelles, plusieurs problématiques inquiètent les voisins du quartier :

- D'un logement avec 1 garage, nous passons à 2 logements sans garage, donc sans aucun stationnement sur leurs unités foncières : Quid du stationnement de ces deux futurs logements étant donnée la vraie difficulté du stationnement dans ce quartier résidentiel ancien où déjà très peu de logements ont un garage ou une possibilité de rentrer leur(s) véhicule(s) sur leurs terrains ?
- Que va devenir le terrain, l'ancien potager ? La parcelle est constructible mais l'accès via cette ruelle étroite en est compliqué si ce n'est même dangereux. En cas de construction, le PLU demande à

créer au moins un stationnement par logement mais cet accès s'avère difficile... (de nouveau une problématique de stationnement à venir si l'accès est trop compliqué à manœuvrer, le stationnement se reportera dans la rue).

Par ailleurs les deux propriétaires des parcelles adjacentes, soit la LX 250 au Nord et la LX 247 à l'Est s'interrogent quant à une potentielle construction sur cet espace vert.

Règles actuelles du PLU : il y a un front bâti dans la rue donc une implantation à l'alignement est possible.

Pour les limites séparatives : soit sur la limite séparative, soit à Distance = Hauteur de façade / 2, avec un minimum de 3,5m.

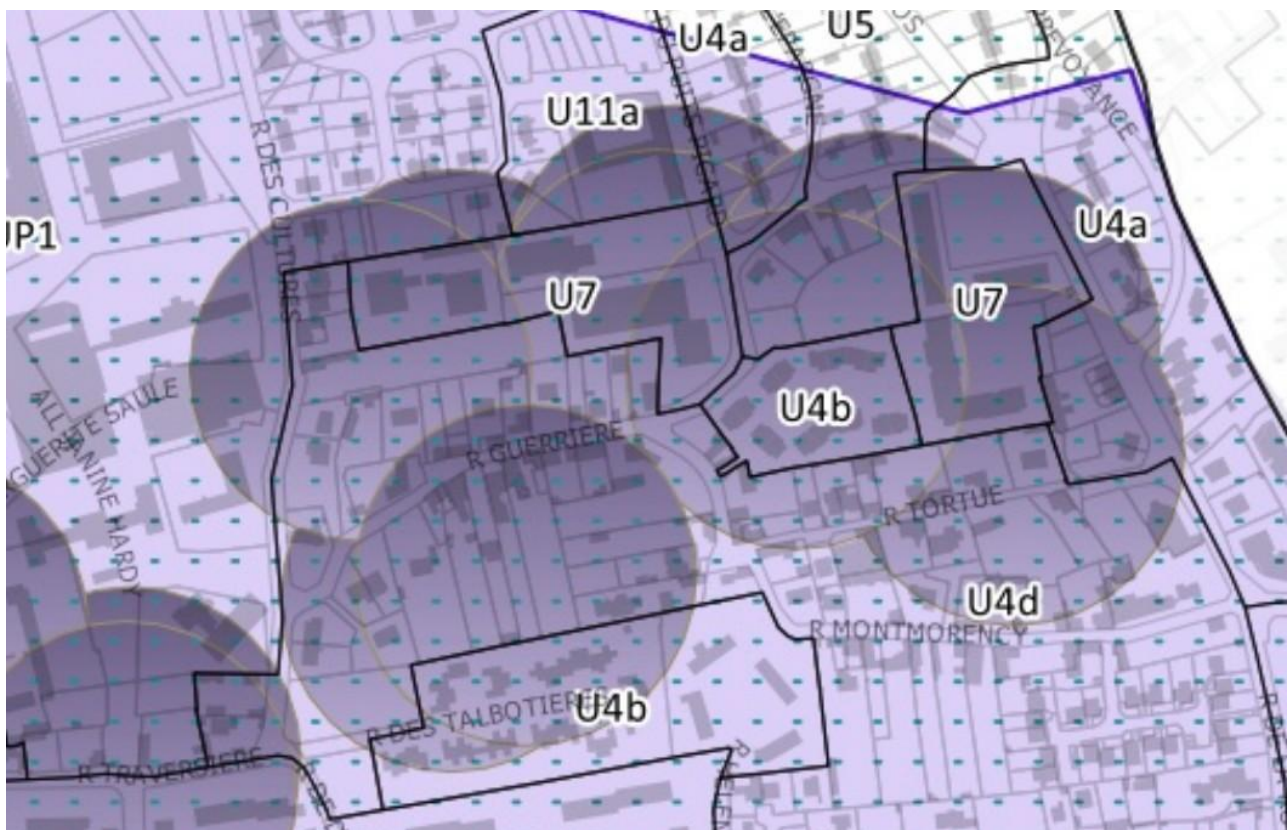
L'emprise au sol maximale est à 100%, et les espaces verts ne sont pas réglementés car toute la parcelle est dans la bande de constructibilité principale.

Les hauteurs sont de 8m de façade/12m au faîtage pour les toitures à pente. 10,5m pour les toitures terrasses.

Les deux habitations de 8m de façade/12m au faîtage pour les toitures à pente. 10,5m pour les toitures terrasses.

Les deux habitations des parcelles limitrophes seront impactées : ombres, nuisances dues à la proximité d'un nouveau bâtiment, nuisances dues au fait de la densification : 3 logements au lieu d'un = 3 familles, donc plus d'habitants, de véhicules, de trafic et de dangers.

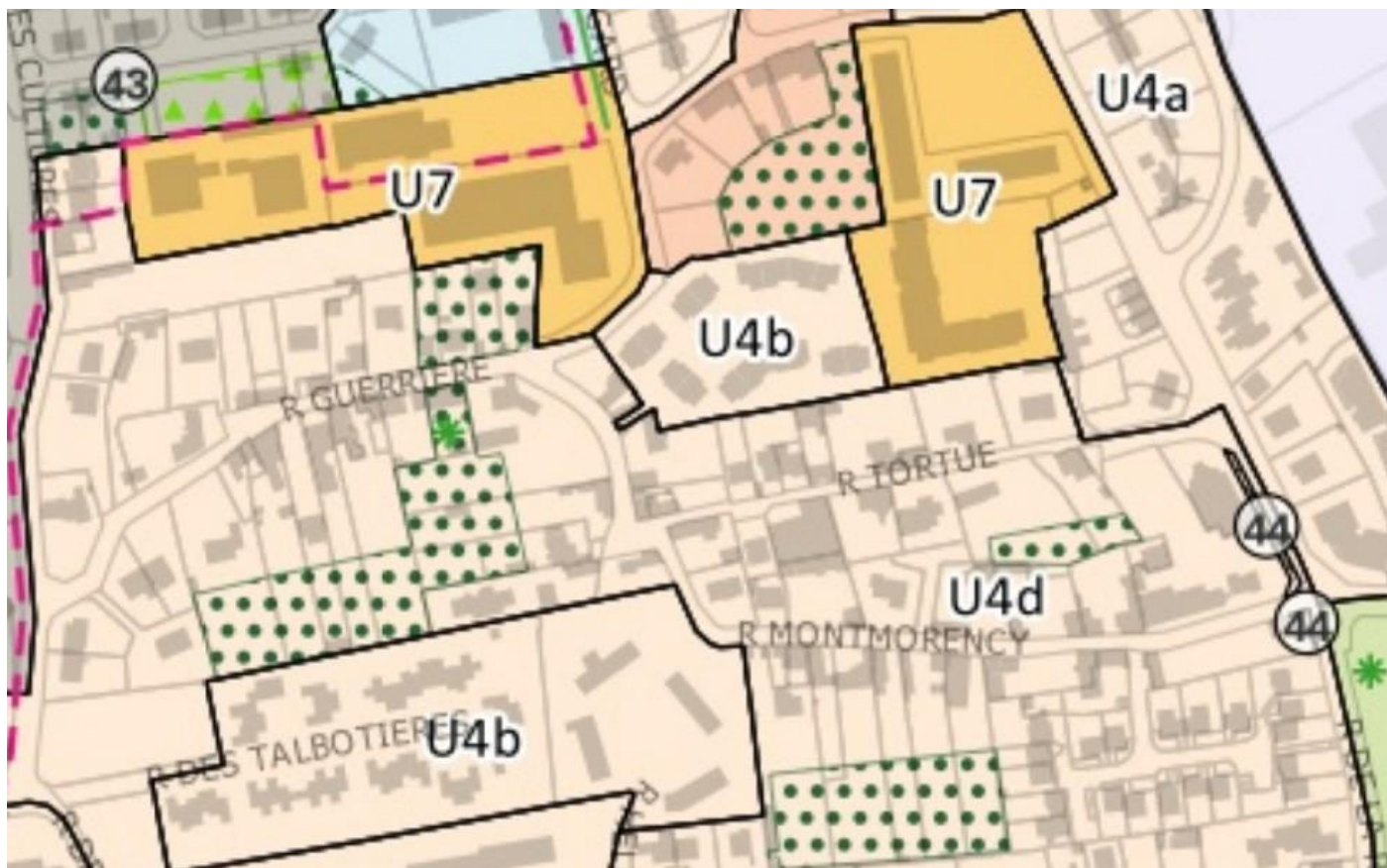
Le quartier est également situé dans une zone de risque géologique du fait de nombreuses et anciennes carrières dont les limites sont incertaines, ainsi que dans le secteur des ABF de l'Abbaye aux Dames.



Zone risque cavités image tirée du futur PLUi-Hm

Etude géotechnique préalable nécessaire et validation par les services du pôle carrière de la ville de Caen.

Quid du danger de construire dans cette zone de cavités sur une petite parcelle dont l'accès est contraint par la voirie exiguë et les maisons anciennes environnantes (vibrations, creusement, pilotis de soutien de la structure, répercussions sur les autres habitations ...).



Futures zones du PLUi-HM

Au regard du règlement graphique du futur PLUi-HM, les parcelles LX 249, LX 632 et LX 633 seront classées en U4b.

Sur ce plan des zones apparaissent comme classées en « espace paysager à protéger », cela concerne des fonds de parcelles de la rue Guerrière (n°10,16, 18, 20, 22, 24, 32, 34, 42, 44), de la rue Tortue, (n°12 et 16), et de la rue Montmorency (n°16, 20 bis, 22,24, 24 bis).

Enfin, le mur séparant la parcelle LX633 de la rue constitue un élément architectural typique de Caen et pour l'instant préservé dans le secteur des ABF de l'Abbaye aux Dames.

En conclusion :

Nous souhaiterions que le terrain de la parcelle 633, ancien potager et espace vert, soit classé en « Espace Paysager à Protéger » et que le mur séparant cette parcelle de la rue soit également classé pour être protégé au titre du patrimoine qu'il représente.

Cela résoudrait au moins problème d'une future construction et de ses nuisances.

Pour ce qui est du stationnement des deux logements créés par la division de la maison actuelle, étant donné qu'ils ont séparé la partie garage, ils ont donc aussi supprimé la possibilité de continuer à utiliser celui-ci, nous allons donc devoir assumer et subir l'arrivée dans le quartier un véhicule par logement, si ce n'est deux ou plus...

Mais au moins pourrions-nous ainsi garder la tranquillité et l'esthétique de ces rues anciennes et préservées de Caen.