

# Cabinet GRIFFITHS DUTEIL ROCHE

**Société d'Avocats Inter-barreaux**

Membre de l'association des avocats mandataires en transactions immobilières

Lisieux, le 14 octobre 2026

**xavier griffiths** – avocat associé

certificats de spécialisation : droit immobilier - droit public  
avocat au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

**cyril duteil** – avocat associé

avocat à la cour d'appel de Paris

**jean-baptiste roche** – avocat associé

avocat au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

**marie-claire schneider**

avocate à la cour d'appel de Paris

**frédéric nautou**

avocat au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

**léa gosselin**

avocate au barreau de Lisieux et à la cour d'appel de Caen

**Bureaux de Lisieux** : 1, rue des Mathurins - 14100 Lisieux

Téléphone : 02.31.48.56.90 - Télécopie : 02.31.63.89.49

**Bureaux de Paris** : 8, rue du colonel Moll - 75017 Paris

Téléphone : 01.88.40.56.90 - Télécopie : 02.31.63.89.49

E-mail : [xg@avogriff.com](mailto:xg@avogriff.com) / [cd@avogriff.com](mailto:cd@avogriff.com) / [jbr@avogriff.com](mailto:jbr@avogriff.com)

**Monsieur Dominique PACORY**

Président de la Commission d'enquête

16 rue Rosa Parks

14000 CAEN

[enquete-publique-7498@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-7498@registre-dematerialise.fr)

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Référence à rappeler - Merci d'adresser vos correspondances à LISIEUX :</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|

|         |
|---------|
| JBR/JBR |
|---------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| 00226201 - BLOCHE ET A. C/ ANTENNE FREE CAEN |
|----------------------------------------------|

**Objet** : Lettre d'observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du PLUi-HM de la Communauté Urbaine CAEN LA MER

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous dans le dossier ci-dessus référencé en qualité de conseil de :

**Monsieur David et Madame Anne BLOCHE**, demeurant 19 rue Laumonnier 14000 CAEN ;

**Monsieur et Madame François et Maria FREROT**, demeurant 28 rue des Carrières Saint Julien 14000 CAEN ;

**Syndicat des copropriétaires de la Résidence UNIVERSITE II**, demeurant 18 rue Gaillarde et 5 rue du Magasin à Poudre 14000 CAEN représenté par son Syndic **LE STRAT IMMOBILIER** demeurant 2Bis Boulevard Aristide Briand 14000 CAEN ;

**AARPI INTERBARREAUX CALLIA AVOCATS**, RCS de CAEN n° RCS de CAEN n° 905125886, dont le siège est au 5 rue du Magasin à Poudre 14000 CAEN représentée par Madame Blandine VERGER ;

**SCI LA POUDRIÈRE**, RCS de CAEN n° 902144815, dont le siège est au 5 rue du Magasin à Poudre 14000 CAEN représenté par Madame Blandine VERGER ;

**SCI DU MARCHE**, SCI au capital de 1.500 €, inscrite au RCS de CAEN sous le n°819 919 184 dont le siège social est 20 rue Robert Sarazin 14830 LANGRUNE SUR MER représentée par Monsieur Bertrand LARSONNEUR ;

**SCI DE LA VERTE VALLEE**, SCI au capital de 1.000 €, inscrite au RCS de CAEN sous le n°852 745 116 dont le siège social 20 rue Robert Sarazin 14830 LANGRUNE SUR MER représentée par Monsieur Bertrand LARSONNEUR ;

lesquels souhaitent formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu à la fois de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de mobilité (PDM) du territoire de la Communauté Urbaine CAEN LA MER (ci-après : le projet de PLUi-HM).

Cabinet Griffiths Duteil Roche Associés (SELAS) au capital de 91.000 euros – siège social 1, rue des Mathurins 14100 Lisieux

RCS Lisieux D 440 569 358 – SIRET 440 569 358 000 11 – Code APE 6910 Z

X. Griffiths : 06.08.95.98.11 - [xg@avogriff.com](mailto:xg@avogriff.com) - C. Duteil : 06.08.95.98.22 - [cd@avogriff.com](mailto:cd@avogriff.com) - JB. Roche : 02.31.48.56.92 - [jbr@avogriff.com](mailto:jbr@avogriff.com)

MC. Schneider : 06.08.95.98.15 - [mcs@avogriff.com](mailto:mcs@avogriff.com) F. Nautou : 06.08.95.98.25 - [fn@avogriff.com](mailto:fn@avogriff.com) - L. Gosselin - [lg@avogriff.com](mailto:lg@avogriff.com)

Site Internet : <https://avocatsgriffithsduteil.com> - Visioconférence : merci de nous contacter

## **Introduction – Un secteur aux enjeux cumulés, insuffisamment traduits dans le projet de PLUi-HM**

Le secteur concerné, qui surplombe le quartier Saint-Julien depuis le haut du front de taille des anciennes carrières de Caen, cumule quatre enjeux que le projet de PLUi-HM doit, en application des articles L.101-2 et L.151-19 et suivants du code de l'urbanisme, prendre en compte :

- un enjeu **patrimonial et paysager** : abords d'un monument historique (église Saint-Julien), périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) de Caen, cœur d'îlot vert protégé par le PLU communal en vigueur, topographie de coteau très exposée aux vues ;
- un enjeu de **sécurité publique** : stabilité incertaine du front de taille, ayant justifié un arrêté municipal d'interdiction partielle d'accès du 7 mai 2024, sans qu'une étude géotechnique complète ait été conduite à l'échelle de l'ensemble du front ;
- un enjeu **écologique** : présence de chiroptères, espèces protégées (article L.411-1 du code de l'environnement et arrêté du 23 avril 2007), qui gîtent dans les cavités du front de taille ;
- un enjeu **de cadre de vie** pour un secteur résidentiel dense.

Ces enjeux ne sont pas théoriques. Ils ont été mis en lumière par le projet d'antenne-relais de la SAS FREE MOBILE sur la toiture de la copropriété LES ERUDITS (déclaration préalable n° DP 014 118 25 00930), qui a donné lieu à une décision de non-opposition du 22 décembre 2025, contestée par mes clients devant le tribunal administratif de Caen (requête n° 2601888), puis retirée par arrêté du Maire de Caen du 13 juillet 2026 – retrait lui-même contesté par la société FREE MOBILE (requête n° 2603203). L'arrêté de retrait se fonde précisément sur l'atteinte au site protégé, sur l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (au vu de l'avis du Pôle Carrières de la Ville du 12 décembre 2025) et sur l'absence de prise en compte des chiroptères.

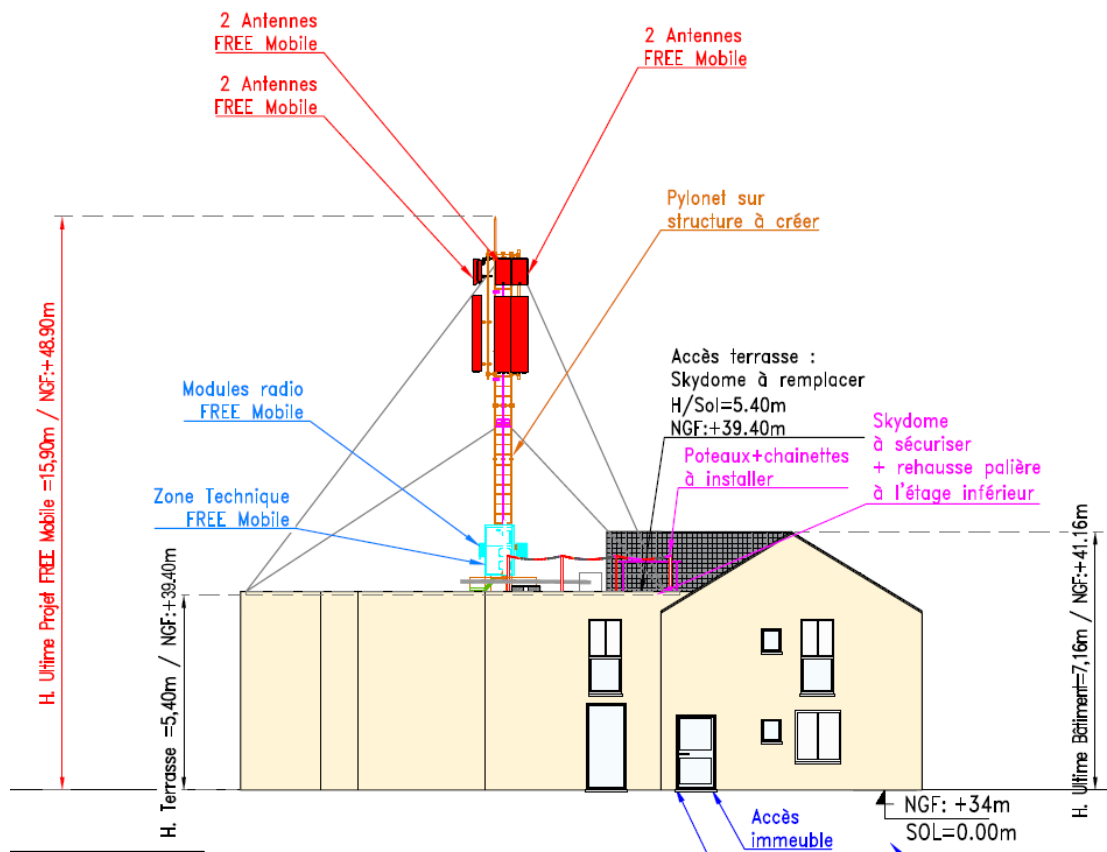
Mes clients ne demandent pas à la Commission de trancher ce litige, qui relève du juge administratif. Ils soulignent en revanche que **l'issue d'un tel dossier ne peut reposer sur les seules règles générales du code de l'urbanisme (articles R.111-2 et R.111-27) et sur l'appréciation au cas par cas du service instructeur** : c'est au PLUi-HM qu'il appartient de traduire, par des règles opposables et des prescriptions graphiques, les protections que ce site appelle. Or, en l'état, le projet de PLUi-HM ne comporte, sur ce secteur, ni prescription spécifique au front de taille au titre des risques, ni identification de celui-ci comme élément de continuité écologique, ni règle encadrant l'implantation des installations techniques de grande hauteur au regard de la topographie.

Mes clients formulent donc les propositions suivantes, volontairement ciblées et proportionnées, qui n'ont pas pour objet de faire obstacle de manière générale au déploiement des réseaux de communications électroniques sur le territoire communautaire, mais d'en encadrer l'implantation dans un secteur d'une sensibilité exceptionnelle.

## **1. Sur la protection patrimoniale et paysagère du coteau Saint-Julien**

### ***1.1. Constat***

La société FREE MOBILE a tenté de démontrer la bonne insertion de son projet au moyen de trois photomontages (pièce DP6) dont la simple comparaison avec le plan d'élévation du projet révèle le caractère trompeur.





Le projet d'antenne se situe aux abords de l'église Saint-Julien et dans le périmètre du SPR. Les terrains voisins comportent par ailleurs l'un des « cœurs d'îlots verts » délimités au plan de zonage du PLU de Caen, qui « doivent être préservés et mis en valeur » (titre 1 et article UB 13.3.2 du règlement).



Surtout, les bâtiments implantés en haut du front de taille dominant l'ensemble des terrains situés en contrebas. Une installation d'une hauteur nominale de 15,90 m y culmine en réalité, depuis la rue des Carrières Saint-Julien, à environ 30 m (falaise de 10 à 15 m + installation), ce qui crée une rupture manifeste dans l'harmonie du site. Une règle de hauteur mesurée à partir du seul terrain d'assiette ne permet pas d'appréhender cet effet.

### **1.2. Propositions**

**Proposition n° 1 – Maintenir et renforcer la protection du cœur d'îlot vert** existant au PLU de Caen, en le reportant au règlement graphique du PLUi-HM au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme (espace paysager protégé), et **étendre cette protection au front de taille lui-même et à sa crête**, en tant qu'élément de paysage et de patrimoine géologique et historique (anciennes carrières de pierre de Caen).

**Proposition n° 2 – Identifier le coteau Saint-Julien comme « ensemble remarquable » et instituer des cônes de vue** (prescriptions patrimoniales et paysagères prévues par le projet de PLUi-HM) depuis la rue des Carrières Saint-Julien, le parvis de l'église Saint-Julien et la rue Gaillarde, assortis de la règle suivante : « dans les cônes de vue identifiés, aucune construction, installation ou superstructure ne doit porter atteinte à la perception du site ni émerger de la ligne de crête du coteau ».

**Proposition n° 3 – Prévoir, pour les terrains situés en rebord de coteau, une règle de hauteur tenant compte de la topographie** : hauteur maximale exprimée en cote NGF, ou mesurée à partir du point le plus bas du terrain en contrebas, et application de cette hauteur à toutes les superstructures et installations techniques en toiture (antennes, mâts, pylônes, édicules), sans exception.

**Proposition n° 4 – Supprimer, dans ce secteur, les dérogations dont bénéficient habituellement les équipements d'intérêt collectif et services publics** (et notamment la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dont relèvent les installations de radiotéléphonie) en matière de hauteur et d'aspect extérieur, et y soumettre ces installations à des conditions particulières au titre de l'article R.151-33 du code de l'urbanisme : intégration au volume bâti ou habillage (fausse cheminée, édicule), absence d'émergence visible depuis l'espace public et les cônes de vue, mutualisation obligatoire avec les supports existants.

**Proposition n° 5 – Mettre en cohérence le PLUi-HM avec les objectifs du SPR** et de la protection des abords de l'église Saint-Julien, par une OAP patrimoniale (articles L.151-7 et R.151-7 du code de l'urbanisme) ou, à défaut, par une orientation dédiée dans l'OAP thématique patrimoine, rappelant l'exigence d'insertion des installations techniques dans les vues sur le monument et sur le coteau.

## 2. Sur la sécurité publique au droit du front de taille

### 2.1. Constat

L'arrêté du 13 juillet 2026 vise expressément l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et l'avis du Pôle Carrières de la Ville de Caen du 12 décembre 2025. Le front de taille a fait l'objet d'un arrêté du Maire de Caen du 7 mai 2024 interdisant de pénétrer sur une partie de celui-ci. Aucune étude géotechnique complète n'a toutefois, sauf erreur, été conduite à l'échelle de l'ensemble du front (et notamment pas quant à l'ensemble du terrain de la copropriété LES ERUDITS).

Le risque est donc connu de la collectivité. Il lui appartient de le traduire dans le document d'urbanisme, plutôt que de laisser au seul article R.111-2 le soin d'y pourvoir au stade de chaque autorisation.

### 2.2. Propositions

**Proposition n° 6 – Reporter le front de taille et les cavités connues des anciennes carrières Saint-Julien au plan des risques du PLUi-HM** (pièce 6.2), en s'appuyant sur la cartographie des cavités souterraines établie au titre de l'article L.563-6 du code de l'environnement et sur les données du Pôle Carrières.

**Proposition n° 7 – Délimiter, en crête et en pied de front de taille, une bande de précaution** dans laquelle, en application des articles R.151-31 2° et R.151-34 1° du code de l'urbanisme : (i) sont interdites les constructions et installations nouvelles, ainsi que les surcharges et installations générant des efforts dynamiques (mâts, pylônes, antennes et leurs ancrages), dans la partie la plus proche du front ; (ii) sont subordonnés, dans le reste de la bande, à la production d'une étude géotechnique préalable démontrant l'absence d'aggravation du risque, tous travaux, constructions et installations, y compris en toiture de bâtiments existants. La largeur de cette bande pourrait être fixée, à titre conservatoire, par référence à la hauteur du front, dans l'attente d'une étude d'ensemble.

**Proposition n°8 – Recommander à la Communauté urbaine et à la Ville de Caen de faire réaliser une étude géotechnique d'ensemble du front de taille** et d'en intégrer les conclusions au PLUi-HM (plan des risques et règles associées) lors de sa première évolution. Dans l'attente, l'état initial de l'environnement (pièce 2.3) pourrait utilement mentionner l'instabilité avérée du front de taille, l'arrêté du 7 mai 2024 et l'absence d'étude d'ensemble, afin d'éclairer l'instruction des demandes d'autorisation.

## 3. Sur la protection des chiroptères du front de taille

### 3.1. Constat

L'arrêté du 13 juillet 2026 relève que le projet n'a pas pris en compte la présence de chiroptères dans le front de taille, et le risque qu'il fait peser sur leur survie et leur habitat. Ces espèces, toutes protégées, sont particulièrement sensibles à la destruction ou à la perturbation de leurs gîtes, à l'éclairage artificiel et aux obstacles en hauteur sur leurs routes de vol.

En l'état, le projet de PLUi-HM ne paraît pas identifier le front de taille comme réservoir de biodiversité ou gîte à chiroptères, ni comporter de dispositions relatives à la trame noire.

### 3.2. Propositions

**Proposition n° 9 – Identifier le front de taille et ses cavités comme élément de continuité écologique** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, au règlement graphique, avec une prescription interdisant tout aménagement, comblement, obturation, éclairage ou installation susceptible de porter atteinte aux gîtes.

**Proposition n° 10 – Intégrer le site à l'OAP thématique Environnement / trame verte et bleue en tant que gîte à chiroptères**, et y créer un volet **trame noire** (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme) : limitation de l'éclairage artificiel aux abords du front, orientation des éclairages vers le sol, extinction nocturne.

**Proposition n° 11 – Subordonner tout projet de construction ou d'installation situé à proximité du front de taille** (dans la bande définie à la proposition n° 7) à la production d'un diagnostic écologique portant sur les chiroptères, afin de garantir le respect du régime de protection des espèces dès le stade de l'autorisation d'urbanisme.

#### 4. Récapitulatif des demandes

Mes clients demandent à la Commission d'enquête de bien vouloir assortir son avis d'une recommandation, voire d'une réserve, tendant à ce que le projet de PLUi-HM soit modifié, pour le secteur du front de taille des anciennes carrières Saint-Julien, afin de :

- protéger le cœur d'îlot vert, le front de taille et sa crête au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (propositions n° 1 et 9) ;
- instituer des cônes de vue et une règle de hauteur intégrant la topographie, applicable à toutes les installations techniques (propositions n° 2 et 3) ;
- supprimer, dans ce secteur, les dérogations de hauteur et d'aspect au bénéfice des installations techniques d'intérêt collectif et les soumettre à des conditions d'intégration (proposition n° 4) ;
- assurer la cohérence avec le SPR et les abords de l'église Saint-Julien (proposition n° 5) ;
- reporter le front de taille au plan des risques et instituer une bande de précaution inconstructible ou soumise à étude géotechnique (propositions n° 6 à 8) ;
- protéger les gîtes à chiroptères et instituer une trame noire (propositions n° 9 à 11).

Telles sont les observations que mes clients entendent formuler sur le projet de PLUi-HM.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Baptiste ROCHE

*PJ : requête n° 2601888 et mémoire en réplique ; arrêté du 22 décembre 2025 ; arrêté du 13 juillet 2026 ; requête n° 2603203 ; arrêté du 7 mai 2024*