

# 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

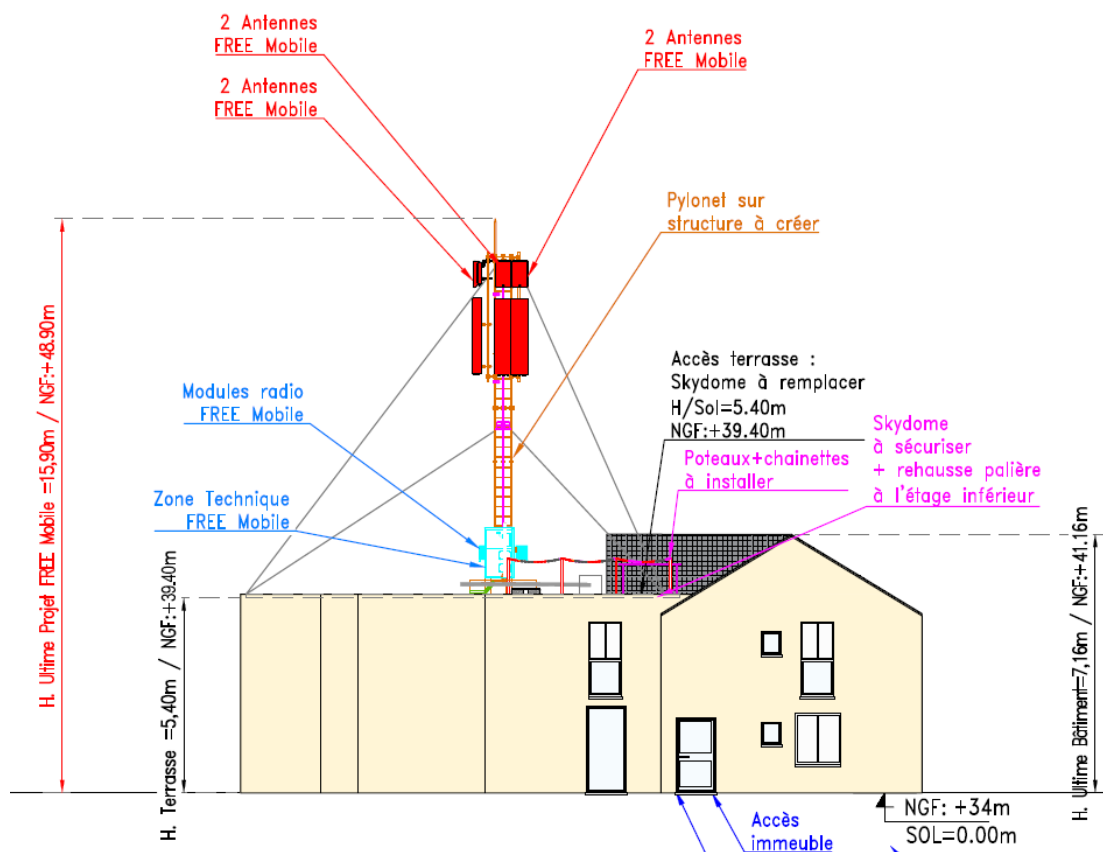
X. Griffiths : 06.08.95.98.11 - [xg@avogriff.com](mailto:xg@avogriff.com) - C. Duteil : 06.08.95.98.22 - [cd@avogriff.com](mailto:cd@avogriff.com) - JB. Roche : 02.31.48.56.92 - [jbr@avogriff.com](mailto:jbr@avogriff.com)

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

Je vous précise que la présente s'inscrit dans un contexte contentieux dans la mesure où :

- Par requête enregistrée le 28 mai 2026 sous le n°2601888 et un mémoire en réplique enregistré le 16 septembre 2026 (ci-joints), mes clients sollicitent actuellement du tribunal administratif de CAEN qu'il annule l'arrêté (ci-joint) de Monsieur le Maire de CAEN du 22 décembre 2025 portant décision de non-opposition à la déclaration préalable n°DP 01 118 25 00930 relative à un projet d'antenne de la SAS FREE MOBILE sur l'un des toits du bâtiment de la copropriété LES ERUDITS (cf extrait de la DP ci-dessous (DP4)) ;



- Par arrêté du 13 juillet 2026 (ci-joint), l'arrêté du 22 décembre 2025 a été retiré par Monsieur le Maire de CAEN, ce retrait ayant fait l'objet d'une requête aux fins d'annulation de la SAS FREE MOBILE enregistrée le 10 septembre 2026 sous le n°2603203 devant le tribunal administratif de CAEN (ci-jointe).

Ainsi que mes clients le soutiennent dans la procédure n°2601888, le projet de la SAS FREE MOBILE pose plusieurs difficultés qui devraient être pris en compte dans le projet de PLUi-HM (ce qui n'est pas le cas à ce jour), dont notamment une mauvaise intégration dans le site (1), des risques en termes de sécurité vu sa localisation à proximité du front de taille des anciennes carrières de CAEN (2) ainsi que pour l'environnement du fait de la présence de chiroptères (chauves-souris) dans le front de taille (3).

## 1. Sur la mauvaise intégration dans le site

La société FREE MOBILE a tenté de convaincre de la bonne insertion de son projet dans le site concerné avec des 3 photomontages (reproduits ci-dessous (DP6)) minorant manifestement son impact visuel.





Une simple comparaison entre ces 3 photomontages et le plan d'élévation du projet de la société FREE MOBILE (reproduit ci-dessus) démontre leur caractère trompeur.

En tout état de cause, l'arrêté du 13 juillet 2026 a retiré celui du 22 décembre 2025 notamment parce que le projet de la société FREE MOBILE est de nature à porter atteinte au site protégé dans lequel il se situe :

CONSIDERANT, ensuite, que l'article UB 11.1 « Dispositions générales » du PLU de la ville de Caen indique notamment que : *« La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »* ;

CONSIDERANT qu'il résulte d'une jurisprudence constante du juge administratif que pour rechercher l'existence d'une atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, il appartient à l'autorité administrative d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que le projet, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site ;

CONSIDERANT que le projet d'antenne, situé sur le toit d'un bâtiment implanté en haut du front de taille, sera très visible ;

CONSIDERANT l'absence de dissimulation de l'antenne et/ou d'éléments permettant son intégration dans son environnement ;

CONSIDERANT que compte-tenu de son emplacement et de ses caractéristiques, le projet d'antenne aura un impact significatif sur son environnement ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, le projet est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ce qui méconnaît les dispositions de l'article UB 11 du règlement du PLU ;

Il convient de rappeler que le projet de la société FREE MOBILE se trouve aux abords d'un monument historique (l'Eglise Saint Julien) et dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR).

L'aspect de ce projet est d'autant moins adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants que ceux-ci comportent en outre un des « cœurs d'îlots verts » délimités au plan de zonage du PLU de CAEN (cf extrait ci-dessous), au titre de l'article R.123-11, i) du code de l'urbanisme, lesquels « *doivent être préservés et mis en valeur* » selon le titre 1 du règlement du PLU et son article UB 13.3.2.



Dans ces conditions, mes clients considèrent que la protection du site concerné, et notamment sa topographie particulière, devraient être mieux pris en compte dans le projet de PLUi-HM pour que des projets tels que celui de la société FREE MOBILE soient interdits dans la mesure où ils sont particulièrement visibles et inadaptés dans ce site, étant rappelé que les bâtiments situés au niveau de la copropriété LES ERUDITS surplombent déjà tous les terrains avoisinants (de sorte que, dans le cas du projet de la société FREE MOBILE, l'antenne ne serait pas d'une hauteur de 9m, mais eu égard à la topographie des lieux d'environ 30m (hauteur de la falaise d'environ 10-15m + hauteur de l'antenne 15,90m), ce qui serait disproportionné et créerait une rupture dans l'harmonie du site).

## **2. Sur les risques pour la sécurité des projets à proximité du front de taille**

L'arrêté du 13 juillet 2026 a retiré celui du 22 décembre 2025 notamment parce que le projet de la société FREE MOBILE est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, l'arrêté du 13 juillet 2026 visant expressément l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ainsi que, justement, l'avis du Pôle Carrières de la ville de CAEN du 12/12/2025 :

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone d'anciennes carrières ;

CONSIDERANT que l'avis du pôle carrières de la ville de Caen en date du 12 décembre 2025 indique qu'une étude géotechnique complémentaire est nécessaire en cas d'extension des réseaux nécessitant une mobilisation des sols ;

CONSIDERANT qu'il résulte également de cet avis que « la proximité du front de taille par rapport au projet, impose de prendre toutes les dispositions nécessaires afin d'assurer la sécurité du personnel intervenant sur le site, des riverains et des biens » et qu'aucune pièce du dossier ne permet de satisfaire à cette exigence ;

CONSIDERANT l'arrêté n°A-2024-175 du 13 mai 2024 de mise en sécurité des parcelles section IA n°306 (en partie), n°109 (en partie) et n°110 (en partie) interdisant l'accès sur le périmètre défini, au regard du risque de décrochage de moellons et basculement du muret ainsi que du risque de chutes de pierres provenant du front de taille ;

CONSIDERANT que le projet est susceptible d'avoir un impact sur le front de taille situé autour de la parcelle IA n°306, terrain d'assiette du projet :

- Qu'il n'est pas précisé les mesures envisagées pour éviter l'incidence de l'enfouissement des réseaux sur le front de taille ;
- Qu'il n'est pas précisé les mesures envisagées pour éviter que le projet prévoyant l'utilisation d'une grue pour son installation puis d'une nacelle pour son entretien n'ait un impact sur l'instabilité du front de taille ;

CONSIDERANT qu'il ne ressort pas des pièces du dossier de déclaration préalable que l'opérateur aurait prévu la mise en œuvre de mesures suffisantes pour éviter que l'installation de l'antenne et son entretien n'engendrent un risque pour la sécurité des riverains au regard du front de taille ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, au regard de la fragilité des lieux, le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance et de son implantation ;

Il convient de rappeler que le site du front de taille a fait l'objet d'un arrêté du Maire de CAEN en date du 7 mai 2024 interdisant de pénétrer sur une partie de celui-ci (ci-joint), sachant que, sauf erreur, aucune étude géotechnique ou autre n'a cependant été menée récemment de manière complète à l'échelle de l'ensemble du front de taille.

Dans ces conditions, mes clients considèrent que les risques liés à la stabilité incertaine du front de taille devraient être pris en compte dans le projet de PLUi-HM pour que des projets tels que celui de la société FREE MOBILE soient interdits dans la mesure où ils se situeraient à proximité du front de taille.

### **3. Sur la présence de chiroptères (chauves-souris) dans le front de taille**

L'arrêté du 13 juillet 2026 a retiré celui du 22 décembre 2025 notamment parce que le projet de la société FREE MOBILE n'a pas pris en compte la présence de chiroptères (chauves-souris) dans le front de taille et qu'il constitue un risque pour leur survie et habitat :

CONSIDERANT, enfin, l'absence de prise en compte de la présence de chiroptères dans le front de taille et l'absence d'élément dans le dossier de déclaration préalable permettant de démontrer que le projet auprès de leur lieu de vie constituerait un risque pour leur survie et habitat ;

Mes clients considèrent que la protection des chiroptères présentes dans le front de taille devrait être prise en compte dans le projet de PLUi-HM pour que des projets tels que celui de la société FREE MOBILE soient interdits dans la mesure où ils se situeraient à proximité du front de taille.

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 : celles précitées.*