

**COMMUNE
TROUVILLE-SUR-MER**

**REFUS DE PERMIS D'AMÉNAGER PRONONCÉ
PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

N°2025/085

Déposé le **3/10/2024**,

Dépôt affiché le **16/10/2024**

N° PA 014 715 24 R0003

Par :	TRIUMVIRAT FINANCES
Représentée par :	MONSIEUR ROUSSELLE CHRISTOPHE
Demeurant à :	4 PLACE DE LA REPUBLIQUE 14000 CAEN
Pour :	Permis d'aménager un lotissement de 44 lots
Sur un terrain sis à :	Chemin des Bruzettes AM 195, 201, AT 561

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L121-8, L.141-13, L421-2, L442-1 et suivants, R111-26, R421-18 et suivants, R423-57, et R441-1 et suivants,

Vu les articles L.110-1 et L.110-2, L.122-1 et L.123-19 et suivants du code de l'Environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) approuvé le 22/12/2012, modifié le 23/11/2013, le 04/02/2017, le 24/01/2020 et le 26/03/2021, et notamment les dispositions de la zone 1AUCp1* du règlement,

Vu l'avis de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie, service assainissement, en date du 24 octobre 2024, ci-annexé,

Vu l'avis de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie, service environnement-qualité de la vie, en date du 4 novembre 2024,

Vu l'avis d'ENEDIS (AVIS'AU) en date du 5 novembre 2024, ci-annexé,

Vu l'avis du SDIS - Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (DECI) en date du 5 novembre 2024, ci-annexé,

Vu la consultation du service Eau et Biodiversité de la DDTM14 en date du 16 octobre 2024,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n°2024-5276 du 16 avril 2024,

Vu la consultation de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement (DREAL), du 17 octobre 2024,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) du 24 octobre 2024,

Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie du 30 décembre 2024,

Vu l'avis du Syndicat du SCoT Nord Pays d'Auge du 14 janvier 2025,

Considérant les avis formulés par le public à l'occasion de la participation par voie électronique organisée du 20 janvier au 18 février 2025,

Considérant la demande de permis d'aménager PA 014 715 24 R0003,

Considérant que l'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le Plan Local d'urbanisme,

Considérant que le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT Nord Pays d'Auge approuvé le 29 février 2020 a localisé les villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés tels que définis à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme sur le territoire de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie,

Considérant que le projet qui vient s'inscrire dans une zone à dominante naturelle d'habitat relativement diffus qui ne constitue pas une agglomération ou un village selon les critères d'identification du SCoT,

Considérant que le secteur urbanisé le plus dense à proximité que constitue « Les Aubets » et situé au nord-est du projet, est caractérisé par une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare,

Considérant que le projet, qui propose la réalisation d'un lotissement de 43 lots libres et d'un macro-lot est séparé de ce secteur aggloméré par un tissu urbain plus diffus, de l'ordre de 7 logements par hectare et par trois parcelles cadastrées AM 157, 159 et 202 non construites, ne peut être considéré comme étant situé en continuité d'une agglomération ou d'un village existant au titre du premier alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,

Considérant que le projet, qui étend le périmètre bâti existant, contrevient également aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal relative à ce secteur de la commune de Trouville-sur-Mer dispose que le phasage de toute opération devra respecter la continuité de l'agglomération, que sa réalisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, et que les premières constructions devront être réalisées dans le prolongement de l'urbanisation existante,

Considérant que le projet, qui n'intègre pas les parcelles AM n°157, 159 et 202 au nord-est de l'opération projeté et situées dans le même secteur 1AUCp1* du PLUi ne respecte pas ces dispositions,

Considérant que l'article R111-26 du code de l'environnement dispose que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement et qu'il peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,

Considérant qu'il ressort du dossier d'étude d'impact joint à la demande de permis d'aménager et de la notice que le porteur du projet indique prévoir une réglementation de l'usage du site visant à garantir la continuité et le fonctionnement des zones humides résiduelles sur le terrain d'assiette du projet, que la demande de permis d'aménager ne comporte toutefois aucune description des mesures prévues ni du contenu et des modalités de mise en œuvre et de suivi du cahier des charges qui serait imposé aux acquéreurs de lots,

Considérant que le projet ne prend pas en compte dans le calcul des surfaces de zones humides impactées la dégradation potentielle et le morcellement de la zone humide initiale, sous-estimant

ainsi l'atteinte portée par le projet au milieu et minorant l'étendue des zones de compensation à créer,

Considérant que pour compenser l'impact du projet sur les zones humides identifiées sur le terrain d'assiette du projet, le porteur de projet propose la réhabilitation d'une zone humide dégradée et la conversion d'une prairie en zone humide, sans apporter la démonstration que les mesures mises en œuvre seront suffisantes, ni préciser comment sera suivie l'évolution des zones de compensations,

Considérant qu'il résulte de l'absence de précisions concernant la gestion et le suivi des zones humides résiduelles et des zones de compensation que les préoccupations définies à l'article L.110-1 du code de l'environnement sont insuffisamment prises en compte et que le projet contrevient ainsi aux dispositions de l'article R111-26 du code de l'urbanisme susvisé,

ARRÊTE :

Article 1^{er} :

Le permis d'aménager est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-19 du code de l'Environnement, la synthèse des observations et propositions du public seront mis à disposition du public par voie électronique.

À Trouville-sur-Mer, le 25 février 2025

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification par courrier ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite).