

- Service instructeur

Monsieur Guy LEGRIX
Adjoint au Maire
de la Ville de Trouville-sur-Mer
Délégué à l'urbanisme
Hôtel de Ville
164, Boulevard Fernand Moureaux
14360 TROUVILLE-SUR-MER

Urbanisme
14 JAN. 2025

N/Réf. : SB/nl – n°001

Objet : Ville de Trouville-sur-Mer

Demande de permis d'aménager – PA n°014 715 24 R0003 – SAS TRIUMVIRAT
FINANCES

Monsieur,

Par consultation dématérialisée en date du 29 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis du Syndicat Mixte pour le SCoT du Nord Pays d'Auge en ce qui concerne une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement de 44 parcelles à bâtir (dont un macrolot), d'une emprise de 3,6 hectares environ, pour une surface de plancher maximale autorisée de 9995 m², situé sur le Chemin des Bruzettes. Je vous en remercie.

La commission SCoT - suivi des dossiers s'est réunie le 13 janvier 2025 afin d'étudier ce dossier. A cette occasion, vous avez pu, accompagné de Monsieur Stéphane CLEMENT, responsable du service d'urbanisme, exposer le contenu de ce dossier et son intérêt pour la commune dans l'accueil de nouveaux résidents.

Dans le cadre de la Loi Littoral, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Nord Pays d'Auge approuvé le 29 février 2020 a localisé, conformément aux dispositions de l'article L.141-13 du Code de l'urbanisme, les villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés tels que définis à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Aux termes de cet article, je vous rappelle que « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.* »




Or, l'opération envisagée, qui prévoit la création d'un lotissement, avec un découpage comprenant une voie centrale desservant des parcelles en linéaire, constitue une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral. Cette extension de l'urbanisation 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.

La cartographie ci-après extraite du DOO du SCoT indique que le projet envisagé ne se situera pas en continuité de l'agglomération dite « de la Croix Sonnet » identifiée par un hachurage jaune. Pour ces raisons, l'opération méconnaît les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme ci-dessus restituées.

.../...




.../...

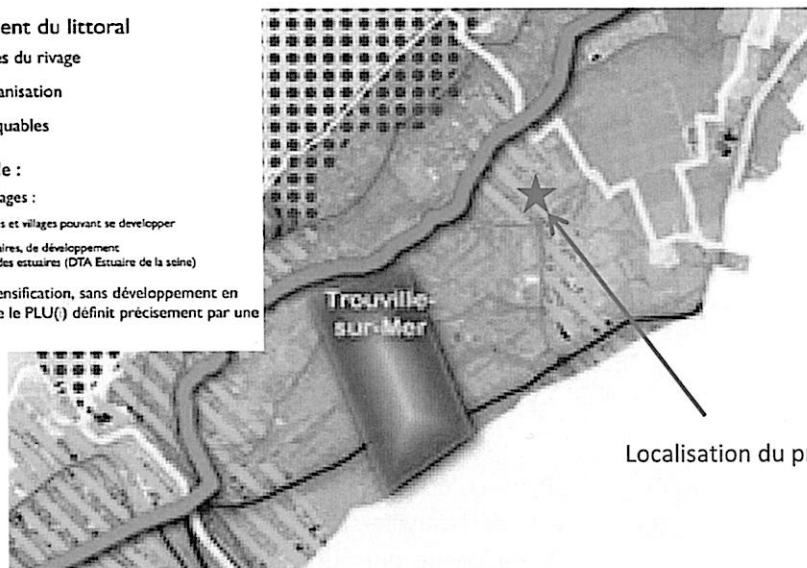
Parti d'aménagement du littoral

-  Espaces proches du rivage
-  Coupure d'urbanisation
-  Espaces remarquables

L'armature territoriale :

Agglomérations et villages :

-  Agglomérations et villages pouvant se développer
-  Espaces portuaires, de développement économiques des estuaires (DTA Estuaire de la seine)
-  Secteur de densification, sans développement en extension, que le PLU() définit précisément par une délimitation



Localisation du projet

Cette analyse se fait d'autant plus prégnante à l'aune de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 7 juin 2024, Commune de Villers-sur-Mer, laquelle se montre critique quant à la cartographie du DOO du SCoT définissant l'emplacement et la délimitation des agglomérations et des villages pouvant se développer au sens de la Loi LITTORAL, en tant qu'elle inclut des zones considérées comme d'urbanisation diffuse. La vigilance dans ce domaine doit donc être renforcée.

De plus, le projet se situe intégralement au sein d'une zone humide avérée et fonctionnelle. Si des mesures de compensation sont bien prévues en conformité avec les instructions fixées par le SDAGE de Normandie, elles n'ont pas encore été validées à ce stade par la Police de l'Eau. En outre, il n'en demeure pas moins que l'artificialisation de zones humides n'est pas une démarche vertueuse et s'inscrit en contradiction avec les orientations du DOO du SCoT qui se fixent notamment l'objectif de préserver les zones humides durablement, de prévenir leur destruction et de veiller au maintien de leur caractère hydromorphe, de leur rôle de réservoir de biodiversité et au sein des continuités écologiques de la trame verte et bleue.

Dans ce contexte, **j'ai le regret de vous informer que la commission urbanisme du SCoT a émis un avis défavorable** sur la compatibilité de cette **demande de permis d'aménager** avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT, au titre des articles L.142-1 7^{ème} alinéa et R.142-1 3^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes chaleureuses salutations.

Le Président



Yves DESHAYES