

À Deauville, le 30/12/2024

**Service Urbanisme**

arrivé le

**10 JAN. 2025**

SYLVIE DE GAETANO

MAIRE

HOTEL DE VILLE

164, BD FERNAND MOUREAUX

14 360 TROUVILLE-SUR-MER

Objet du courrier : Avis CCCC / PA 014 715 24R0003

Vos réf. : Courrier en date du 17/10/2024 – GL/SC/LG/2024-1106

Nos réf. : CV/GD n°395

Affaire suivie par Caroline VIGNERON, Directrice Générale Adjointe des Services

Madame le Maire,

Suite à votre courrier réceptionné le 23/10/2024 à la Communauté de Communes demandant à celle-ci son avis, au titre des dispositions de l'article L122-1 du code de l'environnement, sur un permis d'aménager déposé par TRIUMVIRAT Finances pour la réalisation d'un lotissement de 43 lots libres et d'un macro-lot sis Chemin des Bruzettes à Trouville-sur-Mer, la Commission Aménagement du Territoire s'est réunie le jeudi 12 décembre dernier.

En application des dispositions de l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme : « Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation. »

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dispose :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

(...)

L'objectif des dispositions de l'article L. 121-8 est d'éviter le mitage et de faire en sorte que l'urbanisation des communes littorales s'opère au travers d'une « densification concentrique à partir des noyaux d'urbanisation existants » (Madame, Aurélie Bretonneau, rapporteur public, conclusions sur CE, 11 juillet 2018, Préfet des Pyrénées-Atlantiques, n° 410084).

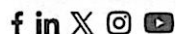
Il en résulte que des nouvelles constructions sont admises dans deux cas de figure.

-En premier lieu, elles sont permises en continuité avec les agglomérations et villages existants.

-En second lieu, elles peuvent être autorisées, sous conditions, dans les secteurs déjà urbanisés.

**Communauté  
de Communes  
Coeur Côte Fleurie**  
12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
info@coeurcotefleurie.org

**coeurcotefleurie.org**



Dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi, le terrain objet de la consultation est intégré dans un espace à vocation résidentielle.

L'objectif poursuivi présenté dans l'OAP est la structuration et la valorisation du secteur.

L'OAP précise bien que le phasage devra respecter le principe de continuité de l'agglomération (page 41) et « que l'application de la loi Littoral se fait permis par permis et au regard de chaque nouvelle construction : au sein d'une même phase, les premières constructions devront donc être réalisées dans le prolongement immédiat de l'urbanisation existante. » (page 46)

Le terrain est séparé sur sa partie Nord Est des autres constructions implantées plus densément, par des parcelles à l'état naturel qui sont des zones humides (parcelles 202 et 159), puis par un secteur d'urbanisation assez lâche.

Moins de 40 constructions sont décomptées dans un rayon d'environ 250 mètres.

Dès lors, au vu de la jurisprudence, les membres de la Commission Aménagement du Territoire ont considéré unanimement qu'il ne pouvait pas être exclu que le secteur ne soit pas urbanisé par des constructions en nombre suffisant et de densité significative. Par conséquent, le projet méconnaît les dispositions de l'alinéa 1er de l'article L. 121-8.

En outre, compte tenu de la configuration des lieux, le projet ayant pour effet d'étendre le périmètre bâti existant, il ne peut être autorisé au titre de l'alinéa 2 de l'article L. 121-8 autorisant les nouvelles constructions dans les secteurs déjà urbanisés autre que les villages ou agglomérations.

Ainsi, comme cela a été évoqué lors de la Commission tenue en votre présence ainsi que celle de Monsieur Guy LEGRIX, Adjoint à l'urbanisme à la Ville et de M. Fabrice GONCALVES, votre Directeur Général des Services, je vous fais part par la présente de l'avis défavorable des membres de la Commission Aménagement du Territoire réunie le 12 décembre dernier sur le projet présenté dans le PA 014 715 24R0003.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Signé électroniquement par : Michel MARESCOT  
Date de signature : 06/01/2025  
Qualité : Maire  
  


Pour le Président, par délégation  
Michel MARESCOT

1<sup>er</sup> Vice-Président

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**  
12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
info@coeurcotefleurie.org

**coeurcotefleurie.org**

**f in X @**