



ARRETE MUNICIPAL

DM/WB/DH - N° 126-2026

Objet : Ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du cahier des charges du lotissement « Le Clos Denis »

Le Maire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.442-11 et R. 442-19 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre Ier et le chapitre III : participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles R123-1 à D123-46-2) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Cœur Côte Fleurie approuvé le 22 décembre 2012 et sa dernière modification (n°5) approuvée le 27 septembre 2024 ;

Vu le cahier des charges du lotissement « Le Clos Denis » du 31 décembre 1964, approuvé par arrêté Préfectoral en date du 20 mars 1964 ;

Vu l'arrêté municipal n°109-2026 autorisant le maire à lancer la procédure de mise en concordance du cahier des charges susmentionné ;

Vu la décision n° E26000040/14 rendue par le Président du Tribunal administratif de Caen en date du 10/09/2026, désignant Monsieur Gérard DENOYER en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Dominique PACORY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Considérant que le cahier des charges du lotissement du « Clos Denis » comporte des règles contradictoires avec le plan local d'urbanisme intercommunal applicable sur la commune de Touques ;

Considérant que cette situation est source d'insécurité juridique pour les autorisations d'urbanisme relatives à cette zone, pour les colotis qui auraient pu construire ainsi que diviser ou aménager leur terrain de bonne foi ;

Considérant que la commune de Touques connaît une dynamique démographique et économique soutenue qui renforce le besoin en logements adaptés ;
Avec une population de 3 913 habitants en 2023, en hausse de plus de 6 % depuis 2017, la commune attire de nouveaux résidents grâce à sa proximité avec les pôles d'emploi et touristiques alentours (Deauville, Trouville et Pont-l'Évêque).

Cette croissance s'accompagne d'une évolution du parc immobilier local.

En 2023, la commune comptait environ 3 029 logements, dont une part significative de résidences principales (environ 71 %), soit une hausse de +6,36 % sur la période, contre +2,22 % pour le Département du Calvados.

Cependant, la proportion élevée de résidences secondaires (environ 23 %) et de logements vacants (environ 5 %) reflète le caractère touristique et littoral de la zone, limitant de facto l'offre disponible pour les résidences principales.

Le marché immobilier local demeure tendu.

Des projets récents de logements sociaux (comme les 43 logements au chemin de l'Épinay) démontrent une réponse partielle mais insuffisante face à la pression démographique.

Dans ce contexte, la commune fait face à des enjeux des territoires périurbains et touristiques s'agissant du besoin de logements pour les permanents, les travailleurs saisonniers liés à l'activité touristique et économique locale, les familles et les seniors.

Le PLUi de Cœur Côte Fleurie et les orientations du SCoT Nord Pays d'Auge soulignent d'ailleurs à juste titre la nécessité de produire de nouveaux logements tout en préservant l'environnement et les espaces agricoles.

La modification du cahier des charges du lotissement s'inscrit pleinement dans cet objectif puisqu'elle permettra d'augmenter l'offre de logements diversifiés, de favoriser la mixité sociale et générationnelle et de répondre à la demande locale sans artificialisation excessive des sols.

Cette évolution est essentielle pour maintenir l'attractivité de Touques, soutenir son dynamisme démographique, accompagner les besoins des ménages et contribuer aux objectifs de production de logements fixés à l'échelle intercommunale.

Elle garantit un équilibre entre préservation du cadre de vie et réponse aux besoins concrets en habitat.

C'est dans ce contexte que la procédure de modification du cahier des charges du lotissement « Le Clos Denis » a été lancée.

ARRÊTE

Article 1 : L'enquête publique portant sur la concordance du cahier des charges du lotissement le « Clos Denis » se déroulera du 04/11/2026 à 9h au 23/11/2026 à 16h, soit 20 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Gérard DENOYER, suivant désignation du Tribunal administratif de Caen en date du 10/09/2026, procèdera à cette enquête, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Dominique PACORY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : L'intégralité des pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public, à l'accueil de la commune de Touques, sis à l'hôtel de ville – 7 Place Lemer cier.

Le dossier d'enquête publique sera également mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site de la commune de Touques : <https://www.mairiedetouques.fr/>

Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Article 4 : Ces documents seront consultables aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie à savoir : du 04/11/2026 au 20/11/2026 de 9 h à 13h et de 14h à 17h et le 23/11/2026 de 9 h à 13h et de 14h à 16h.

Article 5 : Toute personne pourra prendre connaissance de l'entier dossier et consigner ses observations éventuelles sur le registre d'enquête mis à disposition, à l'accueil de la mairie.

Il sera également possible de solliciter Monsieur le Commissaire Enquêteur par voie électronique à urbanisme@mairiedetouques.fr, en précisant en objet « à l'intention de Monsieur le Commissaire Enquêteur ».

Article 6 : Le commissaire enquêteur recevra le public à l'hôtel de ville aux dates et heures suivantes :

- Le 04/11/2026 de 9h à 12h30
- Le 16/11/2026 de 9h à 12h30
- Le 23/11/2026 de 14h à 16h

Article 7 : À l'expiration du délai prévu à l'article 1 du présent arrêté, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur, qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage aux lieux habituels, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 9 : Un avis portant mention du présent arrêté sera publié dans deux journaux d'envergure locale et régionale, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Ce même avis sera également publié sur le site internet de la commune de Touques (<https://www.mairiedetouques.fr/>) quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Article 10 : Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et publié sur le site internet de la commune.

Fait à Touques, le 01/10/2026

Le Maire



David MULLER



