

*L'an deux mille vingt et un, le vendredi 17 décembre à 18 heures 30, les membres du Conseil communautaire, convoqués le 09 décembre 2021, se sont réunis à la Communauté de Communes (73 rue Général Leclerc à Deauville) et en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Philippe AUGIER, Président.*

### PRÉSENTS :

Président : Philippe AUGIER

Vice-Présidents : Michel MARESCOT, Jacques MARIE, Sylvie DE GAETANO, François PEDRONO, Thierry GRANTURCO, Michel CHEVALLIER, Yves LEMONNIER, Philippe LANGLOIS, Régine CURZYDLO, Françoise LEFRANC

Membres : Didier PAPELOUX, Didier QUENOUILLE, Patrice BRIERE, Stéphanie FRESNAIS, Sylvie RACHET, David MULLER, Jean-Claude GAUDÉ, Patricia NOGUET, Patrice ROBERT, Marie-France NUDD MITCHELL, Chhun-Na LENGART, Caroline RACLOT-MARAIS, François HORENT, Ihsane ROUX, Véronique BOURNÉ, Guillaume CAPARD, Christèle CERISIER-PHILIPPE, Jean-Guillaume d'ORNANO et Florence GALERANT

### ABSENTS :

Vice-Présidents : Colette NOUVEL-ROUSSELOT, pouvoir à M. GAUDÉ

Membres : Rebecca BABILOTTE, pouvoir à M. AUGIER — Delphine PANDO, pouvoir à Mme de GAETANO — David REVERT, pouvoir à M. QUENOUILLE — Michel THOMASSON, pouvoir à Mme FRESNAIS — Claude BENOIST, pouvoir à M. LEMONNIER — Hervé VAN COLEN, pouvoir à M. CHEVALLIER — Fabienne LOUIS, pouvoir à M. ROBERT — Dominique VAUTIER, pouvoir à M. MULLER — Brigitte YVES dit PETIT-FRERE, pouvoir à Ihsane ROUX et Miriam GUERARD

*Madame Caroline RACLOT-MARAIS est nommée Secrétaire de séance*

-ooOoo-

### DÉLIBÉRATION N° 193

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU  
PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE  
DISPOSITIONS IMPACTANT LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS  
PROCEDURE DE LA DECLARATION DE PROJET  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi n° 1  
BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE MENEES AU TITRE DE L103-2  
DU CODE DE L'URBANISME**

Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie

12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville

02 31 88 54 49

info@coeurcotefleurie.org

coeurcotefleurie.org



Par délibération n°107 en date du 2 juillet 2021, le Conseil Communautaire a prescrit la procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois, a défini les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation.

### 1- Contexte et objectifs poursuivis

La procédure de mise en compatibilité du PLUi vise à adapter le zonage et le règlement sur le secteur du Domaine du Mont Saint Jean afin de permettre le réaménagement du golf existant de Deauville-Saint-Gatien situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois sur une superficie de 110ha. Ce projet a pour objectif de renforcer l'offre immobilière, touristique et golfique du territoire intercommunal.

Ce projet s'articule autour de 3 composantes complémentaires et interdépendantes notamment :

- un golf de 18 trous, avec des aménagements à haute valeur environnementale et paysagère ;
- un complexe hôtelier (hôtel 5 étoiles, résidence de tourisme, espace évènementiel modulable, espace de détente)
- des espaces résidentiels (villas normandes) et des installations sportives de haut niveau pour le golf.

Le projet se veut ambitieux en termes de qualité architecturale, environnementale et paysagère, au travers des caractéristiques suivantes :

- -une intégration fine du projet de réaménagement du site dans le paysage normand ;
- -une volonté forte de qualification des espaces naturels par la reconquête du bocage normand ;
- -une architecture alliant modernité et architecture vernaculaire.

L'objectif n'est pas de proposer une nouvelle offre hôtelière à proximité du littoral, mais bien de s'implanter sur un terrain déjà dédié à la pratique du golf et dans une commune de l'arrière-pays pour rééquilibrer l'offre touristique comme le prévoit le Schéma de Cohérence Territorial du Nord Pays d'Auge.

### 2-L'organisation de la concertation

La concertation préalable a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme du Pays de Honfleur, pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois, qui en est la conséquence.

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

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



Elle s'est tenue pendant toute la durée d'élaboration du projet, soit du 13 juillet 2021 au 31 août 2021 couvrant ainsi la période estivale propice à une grande visibilité du projet par le plus grand nombre sur un territoire intercommunal littoral.

Le dossier était disponible :

- sous format papier à la Mairie de Saint-Gatien-des-Bois (18, rue Brioleurs - 14130 Saint Gatien des Bois) aux jours et heures habituels d'ouverture :

-Lundi : 16h00-19h00

-Mercredi : 14h00-17h00

-Vendredi (uniquement sur rdv) : 14h00-17h00

- sous format numérique sur le site internet de la Ville de Saint-Gatien-des-Bois (<https://www.saintgatiendesbois.fr>) et sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ([www.coeurcotefleurie.org](http://www.coeurcotefleurie.org)) accompagné d'un article explicatif sur chacun des deux sites.

Le dossier mis à disposition par le maître d'ouvrage comportait les documents suivants :

-le dossier de déclaration de projet

-l'évaluation environnementale

-une note explicative concernant les zones humides

-les plans de zonage modifiés

-la délibération n°107 du 2 juillet 2021 prescrivant la procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois, définissant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation.

Les habitants comme l'ensemble des acteurs du territoire et personnes intéressées par le projet pouvaient s'exprimer et consigner leurs observations :

-dans le registre d'observations en Mairie de Saint-Gatien-des-Bois

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
info@coeurcotefleurie.org

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



-les transmettre par courrier à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, à l'attention du service Aménagement du Territoire à l'adresse suivante : 12 rue Robert Fossorier – 14800 DEAUVILLE

-les transmettre par mail à l'adresse suivante : [info@coeurcotefleurie.org](mailto:info@coeurcotefleurie.org) – mention de l'objet du mail : Concertation préalable – Réhabilitation golf Saint-Gatien-des-Bois.

Un article présentant le projet et ses objectifs et informant de la concertation préalable a été publié (le 30 juin 2021) dans le journal municipal de Saint-Gatien-des-Bois couvrant la période du 1<sup>er</sup> semestre 2021

Un article de presse pour informer le public du projet, de ses objectifs et de la concertation préalable a été publié le 09 juillet 2021 dans le Journal Pays d'Auge

L'avis de concertation préalable, rédigé en caractères noirs sur fond jaune, au format A2, a été affiché :

-Au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie du 13 juillet 2021 et jusqu'à la fin de la concertation préalable soit le 31 août 2021

-A la mairie de Saint-Gatien-des-Bois du 05 juillet 2021 et jusqu'à la fin de la concertation préalable soit le 31 août 2021

-A l'entrée du site concerné par l'opération du Domaine du Mont Saint Jean à compter du 05 juillet 2021.

Il a également été publié :

-Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie dans les rubriques A la Une et PLUi Saint-Gatien-des-Bois le 13 juillet 2021

-Sur le site internet de la Ville de Saint-Gatien-des-Bois dans la rubrique Actualités le 13 juillet 2021

Deux articles ont été publiés dans la rubrique des annonces légales de deux journaux locaux pour informer le public de la date de clôture de la concertation (le 31 août 2021) : Ouest France le 19 août 2021 et Pays d'Auge le 20 août 2021, soit près de 10 jours avant la date de clôture. Cette publication n'est réglementairement pas obligatoire, mais la collectivité a souhaité la réaliser afin d'informer au mieux le public.

La clôture de la concertation a également été annoncée sur les sites internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et de la Ville de Saint-Gatien-des-Bois.

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville  
02 31 88 54 49  
[info@coeurcotefleurie.org](mailto:info@coeurcotefleurie.org)

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)

f in   

### 3- Bilan de la concertation – Synthèse des observations

58 courriers sont parvenus dans le cadre de la concertation préalable, deux délibérations (Conseils Municipaux de Barneville-la-Bertran et de Pennedepie) et une participation inscrite sur le registre à disposition en mairie de Saint-Gatien-des-Bois.

La synthèse des observations et les réponses associées sont détaillées dans le bilan annexé à la présente délibération.

VU l'article L103-2 du code de l'urbanisme ;

VU l'article R104-9 du code de l'urbanisme sur l'évaluation environnementale liée à la présence d'un site Natura 2000 ;

VU la délibération n°107 du 2 juillet 2021 prescrivant la procédure de mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur l'aménagement du Domaine du Mont Saint-Jean à Saint-Gatien-des-Bois ; définissant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation

Vu l'avis des membres de la Commission Aménagement du Territoire en date du 5 novembre 2021 il est demandé au Conseil de bien vouloir :

-approuver le bilan de la concertation préalable tel que présenté en annexe à la présente délibération.

-préciser que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et à la mairie de Saint-Gatien-des-Bois.

Le Conseil est invité à en délibérer

Le Conseil Communautaire

Après en avoir délibéré

Et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

*Moins 3 abstentions : Monsieur Pedrono, Madame Nudd MITCHELL  
et Madame FRESNAIS*

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**

12 rue Robert Fossorier  
14800 Deauville

02 31 88 54 49

info@coeurcotefleurie.org

**coeurcotefleurie.org**

**f in**   

**APPOUVE** le bilan de la concertation préalable tel que présenté en annexe à la présente délibération

**PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie et à la mairie de Saint-Gatien-des-Bois.

**Le Président :**

**Certifie**, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la Collectivité

**Informe** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat

**POUR EXTRAIT CONFORME**



**Philippe AUGIER**  
Président

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

**coeurcotefleurie.org**



## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE - DISPOSITIONS IMPACTANT LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS - PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi n. 1 - BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE MENEES AU TITRE DE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME

---

**Date de transmission de l'acte :** 20/12/2021

**Date de réception de l'accusé de réception :** 20/12/2021

---

**Numéro de l'acte :** D193-17-12-21 ( voir l'acte associé )

**Identifiant unique de l'acte :** 014-241400415-20211217-D193-17-12-21-DE

---

**Date de décision :** 17/12/2021

**Acte transmis par :** Francoise POUCHIN

---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 2. Urbanisme  
2.1. Documents d urbanisme  
2.1.2. PLU