



PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires et de la mer
Du Calvados

Service Urbanisme et Risques
Unité Planification
UP
Affaire suivie par : Renaud MARTEL
Tél. : 02 31 43 16 68
Mél. : prenom.nom@calvados.gouv.fr

10 bd du général Vanier
CS75224 – 14052 Caen cedex 4

Caen, le

18 MARS 2022

Le préfet du Calvados

à

Monsieur le Président de la communauté de
communes Cœur Côte Fleurie
12 rue Robert Fossorier
14 800 Deauville

Objet : dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Par courriers en date du 6 et du 14 décembre 2021, vous apportez des éléments de réponse suite à l'avis défavorable rendu par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de sa séance du 05 octobre dernier sur la déclaration de projet permettant le développement du golf de Deauville-Saint-Gatien.

L'avis défavorable de la CDPENAF a été motivé par deux considérations :

1. la non-complétude du dossier concernant le volet Compensation Collective Agricole (CCA) : puisque 19 des 115 hectares du golf actuel étaient déclarés au titre de la Politique Agricole Commune en prairies jusqu'en 2021 et depuis au moins 2015, le projet aurait dû faire l'objet d'une étude préalable en vertu de l'article L. 112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime ;
2. la consommation d'espace engendrée par le projet, soit 26 hectares de zones à urbaniser, devra être décomptée de l'enveloppe accordé à Cœur Côte Fleurie par le Schéma de Cohérence Territoriale révisé du Nord Pays d'Auge en extension pour la période 2020-2040 (95 ha).

Dans vos courriers vous apportez les réponses suivantes :

1. Concernant la CCA : les déclarations PAC ont été réalisées à tort et vous transmettez des attestations signées des deux exploitants ;
2. Concernant la consommation d'espace : vous indiquez que la carte d'occupation du sol du SCoT en 2012 fait apparaître le golf actuel comme artificialisé et qu'il n'y aurait donc pas lieu de décompter les 26 hectares urbanisés par le projet de l'enveloppe accordée par le SCoT en extension.

Entre-temps, la réunion d'examen conjoint a eu lieu le 21 décembre dernier et ces deux mêmes sujets ont soulevé des débats. Les remarques sur le compte-rendu de cette réunion vous ont été transmises le 10 février 2022.

Concernant la CCA : suite aux attestations des exploitants, un contrôle est en cours. S'il s'avère qu'aucune activité agricole n'a eu lieu sur ces parcelles durant les 3 dernières années, le projet de développement du golf ne sera pas soumis à étude préalable. Les exploitants qui ont indûment perçu des sommes devront les rembourser ;

Concernant la consommation d'espace : le dossier de la déclaration de projet (notice de présentation – page 49) illustre bien la différence entre espace anthropisé et espace artificialisé. La loi Climat et Résilience définit l'artificialisation, dans la nouvelle rédaction de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, comme étant « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

Au regard de cette définition, si les 115 ha du golf constituent une surface anthropisée, l'ensemble n'est pas artificialisé. A minima, le fairway est non artificialisé (ce qui constitue la plus grosse partie du golf), ainsi que les mares, haies boisements et zones humides. Un doute persiste sur les greens et sur les bunkers en attendant le décret sur la définition du niveau d'artificialisation des sols.

Le Code de l'urbanisme ne lie pas les notions d'artificialisation (article L.101-2-1) et de consommation d'espace au contenu des documents de planification. Ainsi, le fait qu'un projet non-encore réalisé soit classé en zone à urbaniser depuis 40 ans est sans conséquence sur le calcul des deux notions précitées. De même, le Code prévoit que l'analyse de la consommation d'espace passée porte sur l'espace réellement consommé durant la décennie précédente (article L.151-4) et non sur la consommation d'espace potentielle planifiée dans le document d'urbanisme antérieur.

Pour ces raisons, la consommation d'espace générée par ce projet rentrera dans le bilan de la consommation d'espace de Cœur Côte Fleurie lorsque le projet sera effectivement réalisé. Ces surfaces seront alors à considérer pour l'atteinte de l'enveloppe fixée à Cœur Côte Fleurie par le SCoT révisé du Nord Pays d'Auge et ce dans un rapport de compatibilité.

Cette règle n'est pas de nature à remettre en cause le projet de développement du golf mais viendra nécessairement limiter les possibilités de consommation d'espace sur les autres communes du territoire de Cœur Côte Fleurie puisque ce projet représente, à lui seul, 27 % de l'enveloppe maximale de consommation d'espace en extension pour les 20 prochaines années.

Les services de la DDTM sont à votre disposition pour continuer à vous accompagner dans votre déclaration de projet.

Cette lecture est allé plus
vite à la loi « climat
et résilience ». Le notion de
"consommation d'espace" et sa
compatibilité avec les SCoT
Nouveau sont été au cœur
de travail pour nous d'unifier
le régime.

Philippe Court
Philippe COURT