

PROCES-VERBAL

Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois

1. Contexte

Par délibération n°107 en date du 02 juillet 2021, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie a prescrit la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Le projet porte sur le réaménagement du golf dit « Domaine du Mont Saint-Jean » sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Une concertation préalable, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, s'est tenue du 13 juillet 2021 au 31 août 2021. Le bilan de cette concertation a été tiré en conseil communautaire du 17 décembre 2021 (délibération n°193).

2. L'examen conjoint

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 2° du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie) et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois, intéressée par l'opération, a été invité à participer à cet examen conjoint.

Sur invitation de la Communauté de communes, cet examen conjoint s'est tenu mardi 21 décembre 2021 à 9h00 (Salle des Manifestations – « Le Pôle » à Saint-Gatien-des-Bois).

Ce document constitue le procès-verbal de cet examen conjoint, qui sera joint au dossier de l'enquête publique (article R.153-13 du code de l'urbanisme).

Le PowerPoint présenté lors de cette réunion est annexé à ce procès-verbal.

Étaient présents à cette réunion :

Des représentants de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (CCCCF) :

- Michel MARESCOT, 1^{er} Vice-Président de la CCCCCF
- Caroline VIGNERON, Directrice Générale Adjointe des Services
- Mathilde LEMANCEL, Chargée d'études en urbanisme

Des représentants de l'Etat (DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer) :

- Renaud MARTEL, Responsable de l'Unité Planification – Service urbanisme et Risques
- Denis LABIGNE, Délégué Territorial du Pays d'Auge

Des représentants des personnes publiques associées :

- Yves DESHAYES, Président du Syndicat Mixte SCoT Nord Pays d'Auge
- Stéphane BONNAFFE, Chargé de mission du SM SCoT Nord Pays d'Auge
- Fabienne FEREY, Chambre d'Agriculture du Calvados

PROCES-VERBAL

- Martin LECOINTRE, Directeur des routes, Conseil Départemental du Calvados

Deux représentants de la commune de Saint-Gatien-des-Bois :

- Philippe LANGLOIS, Maire
- Secrétaire de Mairie

Des représentants du porteur de projet :

- Myriam DIDIER, FIDUCIM-CITY (opérateur aménageur)
- Valeria SANCHEZ, ATELIER COS (architecte)
- Sarah DAUDET, ATELIER COS (architecte)
- Mark ADAM, ADAM GOLF DESIGN (architecte – golf)
- Pascal ROBERT, OTTON SANCHEZ (architecte)
- Yann RENOUL, INGENIEURS & PAYSAGES (Paysagiste)
- Fabienne CELDRAN, CITADIA Conseil (AMO Déclaration de projet)
- Emilie MARAIS, EVEN Conseil (AMO Evaluation environnementale)
- Kévin LEVEQUE, DIAGOBAT (Ingénierie Ecologie)
- Nicolas NOEL, ALISE ENVIRONNEMENT (Ingénierie Environnementale)
- Rémi DEBROCK, PROJEX (Ingénierie VRD)
- Brice MERMIM, ABAC GEO (géomètre)

M. MARESCOT ouvre la réunion. Après un tour de table, P. LANGLOIS indique son souhait d'associer les uns et les autres à ce projet. Cet examen conjoint s'organise en deux temps : présentation du projet par les différents intervenants du porteur du projet et temps d'échanges avec l'Etat et les personnes publiques associées.

2.1. Présentation du projet

PRESENTATION DE LA COMPOSANTE ARCHITECTURALE DU PROJET

L'hôtel : 22 000m² : 140 chambres, spa, salle de séminaire, centre de conférence, restaurant, bar. Le sous-sol comprend 153 places de stationnement et des installations techniques.

Ce bâtiment présente une architecture vernaculaire en pignons, avec une place importante donnée à l'eau : le bâtiment se reflètera dans l'eau (vue vers le domaine du golf) pour une expérience « les pieds dans l'eau » (et une réalité technique : zone tampon, récupération des eaux...).

L'ardoise (rives de toit...) sera mariée avec des éléments métalliques. En façade : utilisation du bois, de la pierre pour soubassement. Une toiture végétalisée à l'arrière du bâtiment est prévue.

Les constructions à pignons de différentes hauteurs rythmant ainsi la façade abritent les chambres de l'hôtel, qui se posent sur un socle accueillant les parties communes de l'hôtel (salle de bal, salles de séminaire, piscine, salle de gym...).

La résidence hôtelière : 16 000 m², un bâtiment en forme de « papillon ». 87 appartements (1 ou 2 chambres), 100 places de stationnement en sous-sol.

Une architecture longitudinale, qui se veut vernaculaire mais avec un traitement contemporain. Au centre du « papillon », seront présentes les parties communes (accueil,

PROCES-VERBAL

salle à usages multiples). Pour la toiture à deux pentes, l'ardoise sera utilisée. Autres matériaux : utilisation importante du bois, soubassement pierre. Au cœur du bâtiment, seront aménagés des jardins (perméabilité).

Les villas hôtelières : une trentaine de villas sont prévues (1 chambre, et quelques-unes avec 2 et 3 chambres). Trois petites poches de stationnement sont prévues avec des cheminements piétons qui desserviront les villas (pas de parking souterrain).

Les principes d'aménagement seront identiques à ceux de l'hôtel (bâti à pignon, plusieurs volumes). Les villas seront implantées de manière aléatoire selon un plan de masse organique.

Le Club house : 5000 m² qui comprendra : une partie réception, une salle d'enseignement, un restaurant, un espace de stockage (chariots, voitures). Il présentera une forme d'ellipse avec un grand jardin central, une toiture végétalisée, ouvert sur l'estuaire.

Un bâtiment technique : 800 m² qui comprendra des espaces dédiés au personnel du site (réfectoire...), du stockage de matériel et de matériaux, un atelier et 23 chambres pour le personnel saisonnier à l'étage. Ce bâtiment (de 45 mètres linéaires) sera entouré d'un grand espace planté. Matériaux utilisés : toiture en ardoise, socle en pierre ou ton pierre.

Les villas normandes : 77 parcelles prévues de 1500 m² (constructions de 150 m²/200m² en R+1) et 4-5 parcelles de plus de 3000 m² pour des villas plus importantes. Objectifs : recréer des pans de bois, des toitures en chaume ou ardoise. Ce nombre de 77 peut évoluer à la marge.

PRESENTATION DU GOLF

Il s'agit d'un golf de 18 trous sur la partie plate du terrain (arrivées et départs depuis le club house). Sont prévus : une zone de practice et un parcours Pitch and putt. Plusieurs plans d'eau éparpillés sur le terrain pour récolter eaux pluviales sont prévus.

P. LANGLOIS soulève l'une des inquiétudes exprimées dans le cadre de la concertation : avec la suppression du parcours à 9 trous, un golfeur va-t-il s'y retrouver ? A. MARK répond par l'affirmative puisque le golf de 18 trous est constitué de deux boucles de 9 trous.

La problématique du zéro phyto est également intégrée au projet.

PRESENTATION DES COMPOSANTES PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE DU PROJET

Y. RENOUL explique que l'hôtel est installé au niveau de la cote 125.

Objectifs : créer quatre continuités paysagères-écologiques aujourd'hui peu présentes, apporter du volume paysager à travers les masses boisées, créer un paysage mixte (vergers avec variétés anciennes), renaturation des berges, perspective ouverte sur l'estuaire, installer les maisons au cœur du golf avec de grandes masses forestières pour protéger des balles (futaies, taillis sur futaies...), un traitement jardiné devant l'hôtel.

M. MARESCOT demande des compléments d'informations au sujet de l'inquiétude des communes riveraines sur les problématiques de ruissellement. Plusieurs bassins, des noues, des fossés aux bords de voies seront créés pour récupérer les eaux pluviales. Les mares seront conservées. Le grand principe de gestion des eaux pluviales de rejet à débit limité vers le ruisseau situé au nord du site sera respecté : récupération des eaux pluviales de voirie vers les

PROCES-VERBAL

noues, des eaux de toiture via les canalisations, les eaux de ruissellement du golf via des fossés qui sont toutes dirigées ensuite vers un bassin de stockage.

M. MARESCOT : même demande de compléments au sujet des zones humides. N. NOEL indique que la cartographie dans le PLUi localisait des zones humides, cartographie qui a été retravaillée en cours d'étude sur la base de nombreux relevés effectués sur le terrain. La majorité des zones humides se situe autour du trou n°4. L'emprise des équipements sur les zones humides a été réduite au maximum, avec une compensation prévue. En chiffre, la surface impactée = 15 000m², et la surface compensée = 25 000m². Un travail sur les fonctionnalités des zones humides impactées est à réaliser afin qu'une équivalence soit retrouvée dans les zones compensées.

M. MARESCOT : quid des troubles générés par le projet pour les communes situées en contre-bas du site par rapport au ruisseau situé au Nord ? Un risque d'inondation ? De pollution du ruisseau ? K. LEVEQUE : Le périmètre de la ZNIEFF (de type I) du ruisseau Saint-Georges, dans lequel est identifiée l'écrevisse à pattes blanches, est très large. En effet, le périmètre de la ZNIEFF jouxte les limites du site de projet au niveau du ruisseau mais ne le recouvre pas. L'expertise écologique réalisée pendant un an sur le terrain n'a pas identifié la présence de cet individu sur le site.

Concernant le risque d'inondation lié aux ruissellements, voir réponse précédente p3.

M. MARESCOT : quid des nappes phréatiques ? E. MARAIS indique qu'il n'y a pas d'enjeu particulier sur ce site.

Autres précisions apportées suite aux demandes de M. MARESCOT :

- Création d'une micro-station d'épuration autonome au nord du projet (1000 m² d'emprise) : traitement des eaux usées par UV pour réutilisation de l'arrosage.
- Eau potable : Une rencontre a eu lieu avec le Directeur Eau-Assainissement-Patrimoine de la CCCC. Un projet de desserte en eau potable du site pour les besoins demandés a été transmis. Le château d'eau de la Croix Sonnet est situé à plus de 2 km du site. Pas de difficultés particulières selon le porteur de projet.
- La défense incendie sera assurée via des citernes enterrées.

LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

F. CELDRAN explique qu'il s'agit d'une démarche imbriquée entre la reconstitution d'un milieu naturel appauvri à l'occasion des divers remembrements/destruction de haies et le développement touristique. C'est une opération d'aménagement d'initiative privée mais qui présente un intérêt général aux ambitions au moins intercommunales.

Une évaluation environnementale est obligatoire car la CCCC comporte des communes littorales et une zone Natura 2000.

La commune de Saint-Gatien-des-Bois fait partie du site inscrit de la Côte de Grâce, c'est pourquoi une attention particulière est apportée à l'insertion paysagère du projet dans le site.

Le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) Normandie trouve écho à de nombreuses thématiques du projet (transports, qualité de vie...).

PROCES-VERBAL

Le projet est compatible au SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Nord Pays d'Auge : projet ambitieux de développement touristique et résidentiel. Ce site est identifié comme pôle local dans le SCoT. Les résidents permanents et bi-résidents sont les publics visés.

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT fixe des objectifs quantitatifs du nombre de logements qui ne doivent pas être perçus comme une limite (4 117 nouveaux logements sur 20 ans) puisque le SCoT considère le site comme déjà artificialisé.

Le Golf sera ouvert à tout public pour se promener et profiter du parcours santé (accès au restaurant, au bar...).

P. LANGLOIS précise qu'aux prémices de ce projet, il a souhaité l'ouverture du site aux habitants, et qu'il n'y ait pas de commerces créés sur celui-ci afin d'assurer un lien entre l'attractivité du centre-bourg et ce projet. Un souhait également de respecter l'identité rurale de la commune (qui représente un coût : 50 km de haies à tailler par an), de créer de l'emploi « travailler au Pays », de travailler avec les écoles du territoire (potagers et vergers pédagogiques) qui accueillent les enfants des communes environnantes pour mener des actions de sensibilisation à l'environnement... Un projet comme celui-là est nécessaire pour l'économie locale. Les trois volets souhaités : économique, social et environnemental sont dans ce projet.

Sur la circulation, un travail avec le Département a été engagé (voir page 7). Autre problématique importante liée à la mobilité : les poids-lourds de l'entreprise BATAILLE MATERIAUX qui débouchent dans le centre-bourg de Saint-Gatien-des-Bois (problème de sécurité vis-à-vis des scolaires). Cette entreprise pourrait être déplacée pour laisser place aux habitations du lotissement St Philibert situé à proximité immédiate de l'aéroport (et de sa future centrale solaire). Ce lotissement de plus de 50 ans, érigé, pourrait être déplacé sur le site actuel de l'entreprise BATAILLE MATERIAUX (site de 2 hectares actuellement bétonnés, qui entraîne des problèmes de ruissellements sur le ruisseau de la Fontaine Balan). Une approche globale et un travail structurant à l'échelle de la commune est nécessaire.

La modification du zonage du PLU a pour objectif de protéger les mares et les percées visuelles. Le secteur Ngo créé est exclusivement réservé aux aménagements du golf et à la station d'épuration. Les modifications du zonage permettent une réduction de 6.7 ha de la zone 1AU au profit des zones N par rapport à la zone 2AU au PLUi en vigueur.

Une OAP sectorielle ambitieuse est créée pour garantir le niveau d'exigence du projet :

- Orientation de programmation et mixité fonctionnelle.
- Fonctionnement en termes de desserte.

P. LANGLOIS explique qu'un nouvel accès sera créé à l'Est, via le chemin rural propriété communale (chemin de la Mue) afin d'éviter les risques d'accidents à l'entrée existante du golf (vu en concertation avec le Département). Une emprise foncière de 211 m est nécessaire pour faire la jonction entre le chemin rural et l'accès au site du golf. Une acquisition foncière est donc nécessaire ainsi que le déclassement du chemin rural. Ce nouvel accès occasionnera moins de gêne pour les riverains. L'objectif à terme est d'ouvrir une route rétro-littorale (voir page 7).

La procédure de mise en compatibilité va également permettre de modifier l'axe 3 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi pour mentionner plus clairement le projet et l'indiquer sur la carte de l'axe 3.

PROCES-VERBAL

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

E. MARAIS explique les principes de l'évaluation environnementale : démarche itérative, démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser), les thématiques abordées : consommation d'espaces, paysage et patrimoine, biodiversité, eau, déplacements, air et climat (relevés acoustiques et sonores réalisés).

P. LANGLOIS indique qu'une potentielle voie vélo vers l'aéroport pourrait être créée (suite aux travaux menés dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial de la CCCCCF). Le bien-vivre ensemble est important : les activités agricoles à proximité doivent pouvoir cohabiter avec ce projet.

F. CELDRAN indique que les règles de recul entre les terrains agricoles et les habitations sont respectées (ZNT : Zone Non Traitée). *P. LANGLOIS explique la réglementation : distance entre 3 et 5 m à respecter pour les cultures basses (type céréales) et 20 m pour les cultures hautes. Le projet prévoit une distance de 20 m pour éviter toute gêne quant à l'évolution éventuelle de l'activité agricole.*

2.2. Temps d'échanges et avis des personnes publiques associées

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

F. FERREY expose les réserves de la Chambre d'Agriculture :

Le renforcement des haies est souhaité pour protéger l'activité agricole à l'Est.

La zone 1AUg3 situé au Nord-Est du site pose problème : de nouvelles habitations seront construites à proximité de l'exploitation agricole. La ZNT doit être clairement indiquée sur les plans. **F. FERREY rappelle que la distance de 20 m se mesure à compter de la limite du jardin d'agrément (et non de l'habitation). Ce recul de 20 m doit être sanctuarisé : aucune zone urbaine ne doit exister à l'intérieur.**

Est soulevé le problème du cheminement de l'exploitation : dans le projet, il est prévu de conserver l'accès existant de l'exploitation agricole, via une servitude de passage, qui traverse le site (du Sud-Ouest au Nord-Est). L'agriculteur actuel ne souhaite pas modifier cet accès. Il risque d'y avoir un problème de cohabitation entre l'agriculteur et les personnes profitant des activités et hébergements du site. La Chambre d'Agriculture demande qu'un cheminement indépendant extérieur au site soit prévu, afin d'anticiper le changement d'exploitant. Il faut s'assurer que l'exploitation puisse continuer à vivre en tant que telle à l'avenir. A terme, le promoteur devra trouver une solution pour désenclaver cette exploitation. *P. LANGLOIS évoque le changement des pratiques agricoles (zéro phyto...), et que le bien-vivre ensemble doit être recherché.*

Est soulevée la question des terrains bénéficiant d'aides PAC (prairies permanentes) compris dans l'emprise du projet, justifiant l'avis défavorable de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) du 5 octobre 2021 émis dans le cadre de cette procédure de mise en compatibilité.

Après des échanges entre F. FERREY, Y. DESHAYES, P. LANGLOIS et R. MARTEL, il semble que de fausses déclarations à la PAC aient été réalisées. R. MARTEL rappelle que le Registre

PROCES-VERBAL

Parcellaire Graphique (RPG) est basé sur des éléments déclaratifs. La DDTM ne peut pas donner le nom des déclarants. Une procédure de régularisation va être lancée suite aux courriers reçus de la part des agriculteurs concernés.

DEPARTEMENT DU CALVADOS :

Martin LECOINTRE, Directeur des routes au sein du Département, prend la parole :

Le nouvel accès principal du site repositionné à l'Est est une satisfaction. Cependant, **il convient de s'interroger sur l'impact des futurs flux de circulation engendrés par le projet sur les deux carrefours situés à l'Est du site, quitte à y faire des interventions techniques.** C'est-à-dire le carrefour **RD 288/RD 279** et le carrefour **RD 288/RD 579**.

La carte ci-dessous n'a pas été présentée lors de la réunion. Elle a néanmoins été ajoutée à ce procès-verbal afin d'illustrer les propos tenus lors de la réunion et d'en faciliter la compréhension.



Communauté
de Communes
Coeur Côte Fleurie

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

coeurcotefleurie.org



Concernant le projet de route rétro-littorale : la bonne fluidité de l'ensemble mériterait un accès depuis le carrefour RD 288 / RD 279.

M. MARESCOT : existe-t-il un accord de principe pour la réalisation de cette route rétro-littorale à court, moyen ou long terme ? La réalisation de cette route serait nécessairement postérieure au projet d'aménagement du golf (au stade des réflexions, des esquisses). Cet

PROCES-VERBAL

axe rétro-littoral qui rejoindrait la route de Pont l'Evêque via la forêt de Saint-Gatien des-Bois pourrait également solutionner les interdictions de traversée d'agglomération des poids-lourds. La réalisation de cet axe est un projet à long terme.

SCOT NORD PAYS D'AUGE :

Suite au comité syndical du 18 décembre 2021, la SCoT émet un avis favorable au projet avec trois réserves :

- Les difficultés liées à la mobilité
- La gestion des eaux de ruissellement et la crainte des communes voisines des rejets d'eaux pluviales sur leur territoire fragile. Quid des dimensionnements des bassins ? Concernant le rejet dans milieu naturel, existe-t-il un risque de débordement ultérieur ?
En réponse : le dossier Loi sur l'Eau répondra à ces inquiétudes.
- Regret que la zone humide située au sud soit supprimée : l'évitement est toujours préférable à la compensation.

Le SCoT rejoint l'avis de la Chambre d'Agriculture au sujet de la ZNT.

ETAT (DDTM) :

R. MARTEL rappelle que cet examen conjoint vaut avis des personnes publiques associées (une relecture de ce PV est demandée).

La DDTM s'est située entre le permis de construire et la déclaration de projet pour établir ses remarques.

La qualité architecturale du projet et la prise en compte du volet biodiversité sont saluées.

La DDTM partage les remarques émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 13 octobre 2021 (estimer l'augmentation de la population, compléter la démarche « éviter, réduire, compenser », renforcer l'argumentaire sur les zones humides, le ruissellement...).

Le calendrier de programmation doit être mieux affirmé dans la déclaration de projet pour assurer la réalisation du projet à la collectivité.

La DDTM avait exprimé une réserve sur le projet au moment de la révision du SCoT sur le décompte des surfaces consommées par le projet. Le SCoT considère que le site du projet est déjà artificialisé selon la méthode *CORINE LAND COVER*, or il s'agit d'une méthode d'analyse de la consommation de l'espace à l'échelle du pays et non à une échelle infra (communale ou intercommunale). De plus, cette carte d'analyse est située dans le diagnostic au sein du rapport de présentation, pièce non-opposable du SCoT. Ce projet va générer de la consommation d'espace et de l'artificialisation, lecture qui est confirmée, par la récente loi Climat et Résilience du 22 août 2021. **La DDTM estime que ce projet impactera la consommation réelle et effective de l'espace du territoire intercommunal sur 20 ans.** Ainsi, les 26 hectares de zones à urbaniser du projet, ainsi que les éventuelles voies de desserte non comprises dans ces zones, devront être comptabilisées pour l'atteinte de l'enveloppe attribuée à Cœur Côte Fleurie par le SCoT Nord Pays d'Auge qui est de 97

PROCES-VERBAL

hectares (habitat 65 ha - DOO p51, activités 32 ha - DOO p78, les projets touristiques peuvent être décomptés dans l'une ou l'autre - DOO p51). E. MARAIS indique que le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) mentionne cet espace comme déjà artificialisé. M. MARTEL précise qu'il ne faut pas confondre anthropisé et artificialisé. Le SRCE, document ancien, estime que cet espace est artificialisé au sens des continuités écologiques. Il est donc anthropisé. Sur la question d'un sol artificialisé ou non, il faut se référer à la loi Climat et Résilience qui définit l'artificialisation 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 » dans le nouvel article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme. La réalisation des programmes (hôteliers et résidentiels) va bien générer de l'artificialisation.

Volet eau potable : L'Agence Régionale de la Santé considère que la projection en consommation **d'eau potable** (les besoins et la ressource) n'est pas suffisamment démontrée dans le dossier. La vérification de l'adéquation besoins/ressources par une analyse chiffrée, à l'échelle du projet mais aussi de l'ensemble du territoire desservi par les mêmes ressources, est attendue.

Volet assainissement : L'Agence Régionale de la Santé considère que l'étude reste également insuffisante en ce qui concerne la station d'épuration et son impact sur le milieu. Le dossier devrait déjà comprendre a minima l'implantation, le mode de traitement, l'exutoire ainsi que l'impact sur les eaux littorales.

Sur **le bruit** lié à l'aéroport, le règlement du PLUi devra préciser les minima en termes de protection (Plan d'Exposition au Bruit), notamment en partie Sud qui tangente le cône de bruit. E. MARAIS précise que des mesures ont été faites dans le cadre de l'étude d'impact sur un périmètre plus large. Un renforcement des mesures acoustiques sur certaines habitations sera demandé au dépôt des permis de construire.

Concernant **l'accès au site**, définir une OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation) dans le PLU, voire un emplacement réservé, permettrait de bien organiser la solution d'accès à court terme (accès par l'est) et la solution future (voie rétro-littorale). Quel outil juridique sera utilisé pour la réalisation de l'accès à l'Est (pour les 211 m sans maîtrise foncière) ?

La DDTM suggère que dans le dossier soit indiqué que l'accès se fait par le sud tant que les conditions de réalisation de l'accès à l'est ne sont pas finalisées (déclassement du chemin rural et acquisition du foncier).

Deux interrogations pour lesquelles la DDTM attend des réponses dans le dossier d'enquête publique :

- Quel sera l'impact du projet sur les **résidences secondaires** ? Le SCoT fixe un objectif de réduction des résidences secondaires. Or, le projet de réaménagement du golf vise principalement une clientèle de résidents secondaires. Comment dans ces conditions atteindre l'objectif fixé par le SCoT à l'échelle de la CCCC ?
- Le SCoT fixe également une **densité** minimale de 20 logements/ha. Comment atteindre cet objectif (densité faible du projet) ? Eléments à justifier (les autres pôles de la CCCC devront présenter des densités très supérieures).

Communauté
de Communes
Cœur Côte Fleurie

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

coeurcotefleurie.org



PROCES-VERBAL

Autre remarque : le projet n'intègre pas d'énergies renouvelables. V. SANCHEZ indique que la piste de la géothermie est à l'étude. L'intégration architecturale de panneaux solaires est difficile.

Concernant la problématique de la compensation collective agricole, si les déclarations faites auprès de la PAC sont déclarées fausses à l'issue de la procédure de régularisation et de contrôle qui est en cours, le projet ne sera pas soumis à cette procédure. Il est rappelé que l'avis défavorable de la CDPENAF était motivé par deux considérations : la soumission éventuelle à compensation collective agricole mais aussi la prise en compte de la consommation d'espace générée par ce projet. La CDPENAF n'émettra pas un nouvel avis mais il suffira d'apporter des réponses dans le cadre de l'enquête publique.

Une saisine de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) est-elle prévue ? Au stade du permis de construire.

Sur les **zones humides** :

- D. LABIGNE indique qu'une ambiguïté existe entre le PLUi à mettre en compatibilité et le permis de construire à venir. En effet, dans son avis, la MRAe recommande que les études et diverses autorisations (loi sur l'eau...) ne soient pas renvoyées à plus tard mais réalisées dans le PLU. Des liens existent entre l'urbanisme et l'environnement, c'est pourquoi la DDTM conseille de réaliser une enquête publique unique entre la procédure de mise en compatibilité du PLU et le dossier loi sur l'Eau.

***Nota bene post réunion** sur l'enquête publique unique : pour instruire du dossier loi sur l'eau, il convient que le projet et le permis de construire soient compatibles avec le document d'urbanisme. L'enquête publique prévue en mars 2022 pour mettre en compatibilité le PLU avec la déclaration de projet du Golf de St Gatien est donc un préalable à la procédure loi sur l'eau. Contrairement à ce qui a été conseillé lors de la réunion, il y aura bien deux enquêtes publiques : une première, en mars, qui portera sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ainsi qu'une seconde, postérieure, qui portera sur l'autorisation loi sur l'eau.*

- Quid de la compensation à réaliser sur une zone humide existante ? E. MARAIS indique que les réponses seront apportées dans le dossier Loi sur l'Eau. La DDTM attire l'attention sur le futur SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) qui demandera une compensation 150% (évolution réglementaire à venir dans les 3 mois). F. CELDRAN précise que la zone humide identifiée au PLUi en vigueur comme zone de compensation est aujourd'hui très dégradée et ne remplit pas cette fonction puisqu'elle sert de dépôt de sable. Le projet sera l'occasion de redonner à cette zone humide la ou les fonctionnalités qu'elle n'a pas aujourd'hui.
- De même, le projet prévoit un fractionnement des zones humides, alors qu'une zone humide d'un seul tenant est préférable.
- Enfin, le dossier est zoomé sur l'emprise du site, or la biodiversité ne s'arrête pas à cette emprise. Une présentation à une échelle plus large serait pertinente.

REGION NORMANDIE :

Michel MARESCOT rapporte les questions reçues par mail le 20 décembre 2021 de la part de Mathieu DURAND, Chargé de projet SRADDET et Florian FONTANAUD, Chargé de mission Stratégie et Prospective Territoriale, de la Région Normandie :

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

coeurcotefleurie.org



PROCES-VERBAL

- « Nous nous interrogeons en premier lieu sur le passage de l'ensemble des Zones N en Ngo, n'y a-t-il pas alors une dégradation de la protection réglementaire pour les zones non aménagées ?
- Vu les qualités floristiques et faunistiques du site, son contexte bocager, l'impact de la période de chantier sur le site a-t-elle fait l'objet d'une évaluation ?
- Nous nous interrogeons en dernier lieu sur la taille du projet au regard de celle de la commune, du cadre paysager et rural, mais également des accès routiers, de la desserte en transports en commun... la taille du projet n'est-elle pas disproportionnée par rapport à l'environnement local ? »

En réponse :

- F. CELDRAN : en secteur Ngo, seuls des équipements liés au golf sont autorisés. Situation clarifiée par rapport à aujourd'hui.
- Concernant l'impact du chantier, l'étude d'impact traduira l'ensemble des mesures à prendre.
- Voir réponse apportée ci-dessus dans le présent procès-verbal.

Autre élément ajouté par R. MARTEL : une étude est en cours sur les friches agricoles et la problématique des sangliers : apporter des éléments de gestion sur les sangliers.

F. CELDRAN indique que **trois modifications seront apportées au règlement** :

- sur les places de stationnement : le filtrage des eaux pluviales pour les parkings extérieurs devra être assuré.
- sur l'aspect extérieur : l'ardoise (naturelle) sera demandé mais sans imposer des dimensions.
- Rendre possible les affouillements et les exhaussements de plus de 2 m pour les aménagements/ouvrages du golf (bassins de retenue notamment).

Ces modifications seront signalées dans le dossier d'enquête publique.

Clôture de la réunion.

AUTRES AVIS DES PPA :

- Reçu par courrier : Comité Régional Conchyliculture Normandie/Mer du Nord

Par courrier en date du 14 décembre reçu le 16 décembre 2021, le Comité régional de la conchyliculture Normandie/Mer du Nord informe la CCCCFCF *qu'il n'a aucune remarque à formuler concernant la déclaration de projet.*

- Reçu par mail : SNCF

Par mail en date du 13 décembre 2021, la SNCF IMMOBILIER a transmis la réponse suivante à la CCCCFCF : *Cette commune n'étant pas concernée par la présence d'emprises ferroviaires, la SNCF, tant en son nom propre qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, n'a pas d'observations à formuler.*