

Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté 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

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Note de présentation



I. Éléments de cadrage

Le projet s'intègre dans une réflexion globale de structuration de la commune et du territoire.

Point de centralité en rétro littoral, à égale distance des villes touristiques de Deauville, Honfleur et Pont-L'évêque, la commune de Saint-Gatien-des-Bois a développé son attractivité en proposant un centre bourg utilement desservi de commerces et de services. Cet atout permet aux habitants une quasi-autonomie de vie au quotidien et plus largement aux communes voisines qui profitent de cette structuration rapprochée.

Fort de cette attractivité, la commune est un lieu de passage important qui impose au centre bourg un flux de circulation en constante augmentation avec une fréquentation des poids lourds élevée.

La circulation est d'ailleurs un aspect majeur que la commune souhaite traiter en collaboration avec l'ensemble des communes du territoire dans le cadre d'une concertation avec les autorités compétentes afin d'améliorer la sécurité des centres bourgs.

Pour la commune de Saint-Gatien-des-Bois, la fréquentation des axes routiers n'est pas réservée à celui du centre bourg puisque la commune est traversée par plusieurs routes départementales, alimentées par les sorties d'autoroutes A29 et A13. A partir de ces deux sorties au nord de la commune, la RD 288 est principalement empruntée pour rejoindre la côte. Les riverains de cette départementale sont clairement exposés aux risques accidentogènes de la circulation et sollicitent régulièrement la commune et le département afin de réfléchir à des aménagements.

Sur ces deux éléments de réflexion, sécurisation des centres bourgs et desserte de la RD 288, les élus en concertation avec l'Etat et le Département relancent les réflexions autour du projet d'une nouvelle route dite « rétro littorale ».

Le projet de mise en compatibilité du PLUi vise à la réalisation d'un aménagement du golf de Saint-Gatien-des-Bois afin de répondre à une offre touristique golfique dans un cadre verdoyant caractéristique de la commune.

Ce projet vient soutenir l'approche engagée par la commune qui a lancé une étude de repérage des facteurs d'attractivité du centre bourg puisque le site touristique ne disposera pas de commerces.

Cette nouvelle population permettra un renforcement de la zone de chalandise à destination du commerce mais également à l'utilisation des services. La commune a déjà engagé une démarche d'acquisition foncière en centre bourg afin de poursuivre son offre, le projet sur le golf est à l'évidence une opportunité de développement et de maintien de son identité.

Afin de conforter son identité rurale, la liaison entre le site du projet et le centre bourg sera desservie par une route communale après un aménagement en voie piétonne et vélo.

Dans ce même esprit de liaison, la commune souhaite développer un espace tiers-lieux/coworking rural qui pourrait être aussi fréquenté par les habitants du secteur du golf.

Le développement de cette nouvelle zone touristique et résidentielle est un atout pour de nouvelles recettes fiscales communales. Ce potentiel financier permettra de déployer de nouveaux projets sur le territoire.

Le développement du golf et de son offre touristique est aussi une offre d'emplois importante (création de 200 emplois) avec une réelle concertation entre la commune et le porteur de projet afin de permettre le développement « du travail au pays ». Pour ce faire, une sensibilisation en amont à la reconversion professionnelle sera menée.

Sur l'aspect environnemental, le caractère rural de la commune est une priorité majeure qui doit se traduire sur le site par un projet de haute valeur. C'est d'ailleurs par l'implantation d'un maillage

bocager que le projet trouve son intérêt et améliore le site. Projet ouvert, il devra être un lien avec les habitants de la commune dans le cadre de la pratique du golf (sous l'angle familial) mais également être un support pédagogique pour les enfants de l'école et du centre d'accueil des mineurs : le porteur de projet propose des jardins potagers, des ateliers de permaculture, d'arboriculture ... au sein d'un espace ouvert au public.

En résumé, le projet doit contribuer à l'intérêt général par une triple approche :

- **Economique :** il participe au renforcement des recettes fiscales de la commune permettant de compléter l'attractivité communale, son offre de services, de commerces...
- **Environnementale :** Le projet apporte un soutien à la réflexion engagée sur la circulation routière. Il permet de définir un aménagement au nord de la commune afin de protéger les riverains du chemin de la Mue. Il s'intègre dans une démarche de haute qualité environnementale respectant ainsi la ruralité. Le dispositif présenté apporte des réponses aux problématiques de gestion des eaux de surface et d'assainissement avec une approche écologique engagée. Le parcours du golf se veut exemplaire sans utilisation de produits phytosanitaires.
- **Sociale :** La création d'emplois, l'ouverture sociétale, l'identification d'un lieu privilégié sur le territoire sont essentiels et respectent le cadre défini au préalable.

Par ces éléments de cadrage, le projet correspond aux attentes de la commune qui soutient l'opération par l'intérêt général qu'il apporte.

II. Éléments généraux de présentation (art. R.123-8 du code de l'environnement)

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, *le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, **une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;***

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat

frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

a) Coordonnées de la personne publique responsable du PLUi

Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie
Représentée par son Président, Philippe AUGIER
12, rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE
02.31.88.54.49
info@coeurcotefleurie.org

b) Objet de l'enquête publique

L'enquête publique est ouverte dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, menée pour le projet de réaménagement du golf du Domaine du Mont Saint-Jean, situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

L'objet de cette enquête publique est d'assurer l'information du public et de permettre à toute personne d'émettre des observations et propositions sur les dispositions de ce document.

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence.

c) Caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme

Ce projet vise à renforcer l'offre immobilière, touristique et golfique du territoire intercommunal et 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.

d) Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu

Les dispositions du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur s'appliquant à ce secteur (zones N et 2AU) ne permettent pas en l'état son urbanisation sans une procédure de mise en compatibilité qui vise à la mise en œuvre opérationnelle de ce projet s'inscrivant dans une logique d'attractivité économique et touristique pour le territoire.

C'est pourquoi, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi est menée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie sur demande du Maire de Saint-Gatien-des-Bois. En effet, le projet pour lequel la déclaration de projet est envisagée en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme relève du domaine de compétence de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie au vu de ses statuts (aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, élaboration et procédures d'évolution du document d'urbanisme, promotion du tourisme).

La procédure a pour objectif d'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 110 ha.

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie au regard des capacités d'urbanisation restantes dans le tissu aggloméré pour un projet de cette ampleur. En effet, la zone urbanisée a été délimitée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Cœur Côte Fleurie afin de contenir l'urbanisation dans cette lisière urbaine. L'urbanisation se fait principalement par le renouvellement urbain et peu en extension. Les seules zones 1AU délimitées au plan de zonage font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'études de pré-programmation d'une part pour un développement de l'habitat et d'un secteur commercial (12,4ha) et d'autre part pour une zone mixte habitat-activité (environ 30ha).

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, la délimitation du secteur urbain se concentre dans le bourg qui ne peut accueillir un tel projet que ce soit en termes de superficie que de qualité paysagère et environnementale. De plus, le golf reste au cœur du projet ainsi que la reconstitution et la réinterprétation du bocage normand, le développement des vergers et du maraîchage.... De tels aménagements et cultures ne pourraient trouver une place suffisante dans le centre-bourg de Saint-Gatien-des-Bois ni même dans d'autres secteurs classés U ou 1AU des PLUi couvrant les 12 communes.

Enfin, 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 Territoriale du Nord Pays d'Auge.

Dimension environnementale

Le projet se situe dans un golf 27 trous créé dans les années 1980 à Saint-Gatien-des-Bois. Le golf actuel est marqué par d'importants greens, des boisements assez peu nombreux et une biodiversité à développer.

Le projet s'inscrit dans **la continuité historique** du site. Il implique une **reconquête environnementale et paysagère du site**, avec un aménagement en faveur de l'intégration paysagère

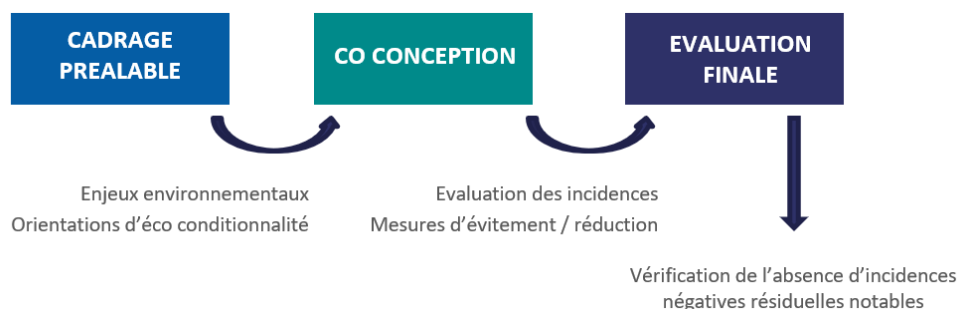
des constructions, ainsi qu'une ambition environnementale forte, qui s'appuie notamment sur les éléments suivants :

- Un dispositif ambitieux et très qualitatif de reconquête paysagère et environnementale du site, avec la reconstitution et la réinterprétation du bocage normand initial, à la fois garant de la valeur écologique du site et écrin des futures constructions ;
- Des jardins potagers et des vergers ainsi qu'une mini ferme (en lien direct avec le restaurant de l'hôtel) afin de développer la culture maraîchère autour d'une production raisonnée et responsable : agriculture biologique, permaculture, etc. ;
- Un système de récupération des eaux pluviales via un réseau de noues et fossés végétalisés (en accompagnement des voiries notamment) et différents bassins afin de drainer les sols et stocker l'eau pluviale pour plusieurs utilisations (arrosage notamment) ;
- La création d'une station d'épuration de 1 500 à 1 800 eq hab.

L'attention à la qualité de l'environnement et à la limitation des impacts du projet se concrétisera également par :

- La prise en compte de la charte signée entre la Fédération Française de Golf et le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, de la Santé et des Sports pour garantir les conditions du développement durable de la discipline golf en France.
- La prise en compte de la convention signée entre la Fédération française de Golf et le Muséum d'Histoire Naturelle (qui lie de très nombreux golfs sur des programmes concrets « golf et biodiversité »).
- L'obtention du label exigeant de « Golf Eco certifié » qui garantira un respect total des pratiques les plus vertueuses en matière de protection environnementale dès la phase de construction puis dans les engagements de gestion

Conformément à la réglementation en vigueur, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale. Cette démarche doit permettre d'assurer la prise en compte optimale des enjeux environnementaux selon le principe présenté ci-dessous :

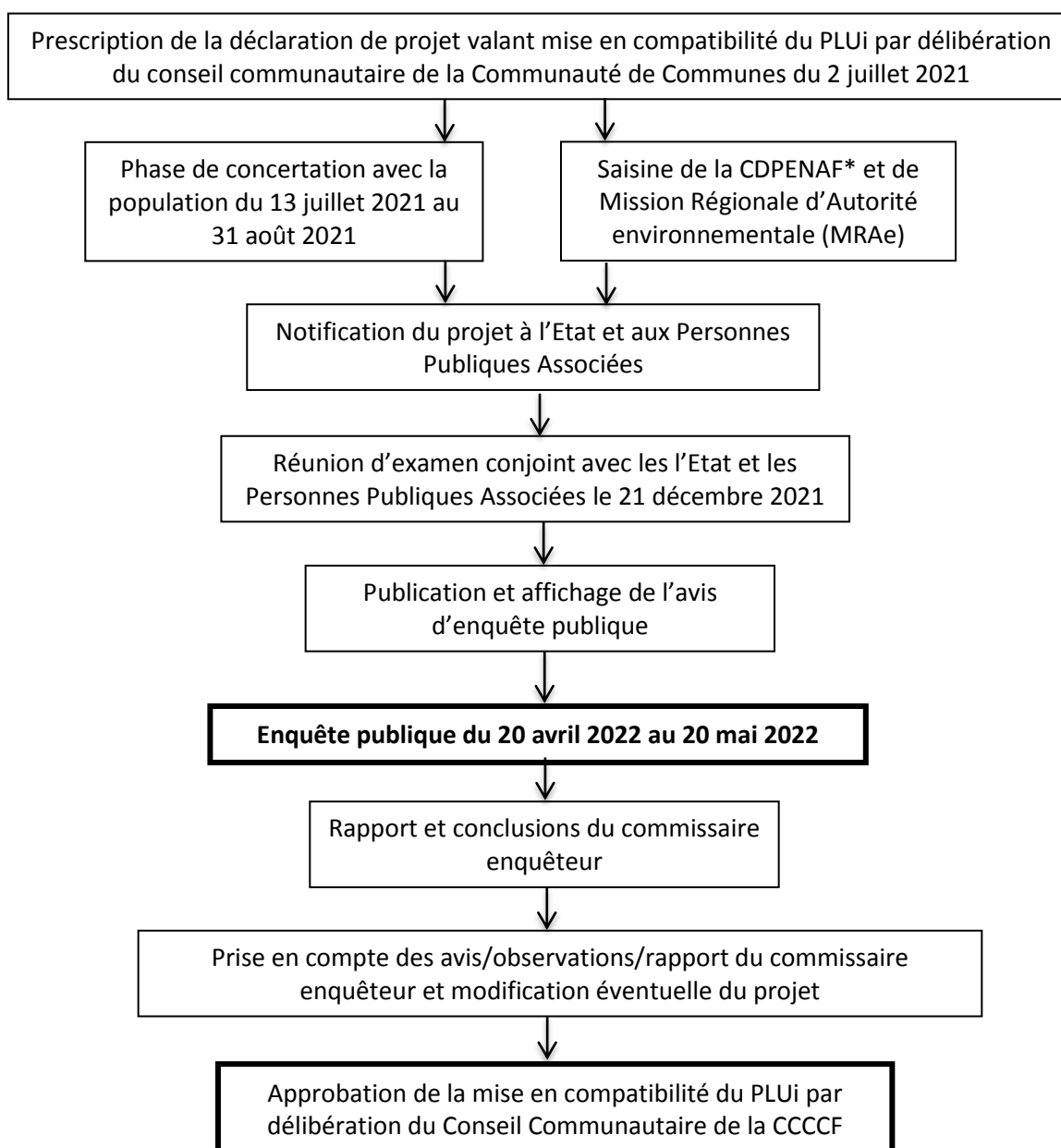


Dans un premier temps, un diagnostic aboutissant aux enjeux environnementaux pour le site de projet a été défini. S'en est suivie une phase co-conception du projet avec l'ensemble des intervenants (architectes, paysagistes, bureaux d'études techniques...) et dont les retours ont été traduits à la déclaration de projet, elle-même analysée par l'évaluation environnementale. En dernier lieu, **l'absence d'incidences au stade de la mise en compatibilité du PLU a été mise en avant** au dossier.

e) Textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants, et les articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

f) Insertion de l'enquête publique dans la procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité n°1 du PLUi - Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête - autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation



*Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers