

À Deauville, le 6/12/21

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA CDPENAF
DDTM DU CALVADOS
10 BOULEVARD DU GENERAL VANIER
CS 75224
14052 CAEN CEDEX 4

Objet du courrier : Réponse à l'avis défavorable de la CDPENAF sur le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de la CC du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois

Vos réf. : Courrier en date du 14/10/2021

Nos réf. : CV n°382 LRAR 2C 145 903 2202 2

Affaire suivie par Caroline VIGNERON Directrice Générale Adjointe des Services -
02.31.88.54.49 - caroline.vigneron@coeurcotefleurie.org

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 14 octobre 2021, vous avez fait part à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie de l'avis défavorable de la CDPENAF sur le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Ce projet porte sur le réaménagement du golf dit « Domaine du Mont Saint-Jean » sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois. Il vise à renforcer l'offre immobilière, touristique et golfique du territoire intercommunal en réaménageant le golf existant de Deauville-Saint-Gatien sur une superficie de 110 hectares.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous des éléments de réponse à vos observations :

Incidence sur l'agriculture :

Sur les 111,3 ha de superficie que représente le projet 19,07ha bénéficient d'aides PAC pour deux exploitants ce qui n'apparaît pas dans le dossier fourni.

• Les prairies ne sont plus exploitées depuis au moins 5 ans (courrier du propriétaire en attente)

• L'urbanisation des zones 1AU, du fait de la présence de prairies permanentes déclarées à la PAC, sera soumise à étude préalable à la compensation collective agricole (surface excédant 5 hectares et projet soumis à étude d'impact systématique) sauf s'il est démontré qu'aucune activité agricole n'a été enregistrée sur ces zones durant les 3 dernières années pour la partie située en zone 1AU (ou les 5 dernières années pour la partie située en zone N).

Les éléments nécessaires à une prise de décision éclairée permettant de s'assurer de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers ne sont pas fournis dans le dossier.

• Le projet n'impacte aucune zone A au PLUi en vigueur. Cf avis MRAe « Il n'est pas prévu d'étendre le golf sur les zones A environnantes, et par conséquent, le projet n'a pas d'impact en termes de consommation d'espaces agricoles. Le terrain support du projet est identifié comme déjà artificialisé au titre des équipements sportifs et de loisir par le

diagnostic inclus dans le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale Nord pays d'Auge approuvé le 29 février 2020. »

Artificialisation des sols :

Le projet porte sur 111,3 ha dont 26 classés en zone 1AU à vocation de tourisme et de loisirs

- La zone 1AU après mise en compatibilité permet une réduction de 6ha par rapport à la zone 2AU du PLUi en vigueur (32ha)

La surface totale des zones à urbaniser représente 30% de la superficie totale du projet

- La zone 1AU représente précisément 23,36%.

L'artificialisation des sols des zones à urbaniser engendre une consommation d'espace qui sera décomptée des surfaces artificialisées autorisées par le SCOT. Les 26 ha classés en zone 1AU devront être décomptés des 95ha accordés en extension par le SCOT NPA jusqu'en 2040 :

- La carte de l'occupation du sol du territoire du SCoT en 2012 fait apparaître le golf actuel comme déjà artificialisé (confirmé par le SM SCoT NPA). Il n'y a donc pas lieu de décompter des 95ha que le SCoT permet d'utiliser en extension, comme cela a été confirmé par le SM du SCoT Nord-Pays d'Auge.

Les différentes phases de la procédure de mise en compatibilité ne sont pas achevées et notamment l'examen conjoint avec les PPA ainsi que l'étude environnementale :

- La procédure de mise en compatibilité est en effet en cours. La CDPENAF a été saisie avant l'examen conjoint des PPA comme le veut la procédure de déclaration de projet. L'étude environnementale mentionnée dans l'avis de la CDPENAF correspond à l'étude d'impact de l'opération. L'évaluation environnementale de la déclaration de projet est, quant à elle, bien achevée puisqu'elle constitue une pièce du dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président, par délégation

Michel MARESCOT

1er Vice-Président

