

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022



Publié le

SLO

ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE DÉCLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITÉ POUR APPROBATION

Conclusions du commissaire-enquêteur			
Point n°	Extrait de l'avis	Réponse	Prise en compte / Pièce du dossier modifiée
Recommandations			
1	Veiller au bon dimensionnement des bassins de stockage des eaux de ruissellement des voiries afin d'en garantir le traitement adéquat, avant utilisation pour arrosage du site ou éventuel rejet au milieu naturel ;	Il est rappelé que les eaux de ruissellement de voiries seront collectées par des noues permettant la collecte, le stockage, le prétraitement et l'infiltration. Le surplus sera dirigé vers les ouvrages de tamponnement et/ou d'arrosage du golf. Le dimensionnement des bassins sera déterminé dans la note de dimensionnement du permis d'aménager qui sera déposé dans le cadre du volet opérationnel du projet.	Pas de modification du dossier de déclaration de projet (DP) Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
2	La consultation, l'accompagnement et la validation par le concessionnaire (GRTgaz), des aménagements envisagés sur le site, aux abords de la canalisation, en adéquation avec les prescriptions de la servitude existante ;	L'avis du concessionnaire sera bien entendu recueilli dans le cadre du dépôt du permis d'aménager. En tout état de cause, la canalisation ainsi que la servitude qui y est attachée ont bien été prises en cause dans le cadre de la déclaration de projet.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
3	La spécification de règles formalisées dans l'OAP, en matière d'isolation acoustique des bâtiments, pour les constructions concernées par la zone délimitée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien ;	Le projet se situe à proximité immédiate de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien qui fait l'objet d'un Plan d'Exposition aux Bruits (PEB). Une petite partie du site de projet au Sud-Ouest (3 constructions potentielles) est localisée dans la zone D dans laquelle l'indicateur de bruit est compris entre 50 et 55/57Db. L'article L112-10 alinéa 4 du code de l'urbanisme prévoit que "Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12". L'article L112-12 précise que "Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation". L'OAP mentionne déjà la nécessité de prendre en compte ce zonage dans le cadre des futures autorisations de droit des sols (cf.p.92 de la notice de présentation de la déclaration de projet). Elle sera complétée par la mention suivante : "Identifier les incidences de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport et prévoir, pour les futures constructions concernées, les mesures d'isolation acoustique qui s'imposent (conformément à l'article L112-12 du code de l'urbanisme)".	Modification de l'OAP (cf. p.93 de la notice de présentation de la déclaration de projet)
4	La mise en place de mesures exceptionnelles, rigoureuses et adéquates concernant la circulation des poids lourds aux abords du site, durant toute la phase chantier, lors de la mise en place du volet opérationnel ;	Les mesures adéquates seront définies lors des procédures ad hoc (études d'impacts...) et en concertation avec la commune de Saint Gatien des Bois.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
5	La mise en place d'une gestion rigoureuse des déblais et des remblais par le porteur de Projet, durant la phase de réaménagement du golf, avec contrôle, suivi et enregistrement des opérations par une personne qualifiée et habilitée ;	L'évaluation environnementale de la déclaration de projet prévoit en effet que des mesures complémentaires à la procédure de DP soient prises pour la gestion des déblais remblais dans le cadre de la réalisation du projet. L'évaluation environnementale prévoit également la mise en place d'un indicateur de suivi, sous la forme d'un bordereau de suivi de 100% des terres et déblais. Comme prévu par la réglementation en vigueur, un plan de gestion des terres sera établi en phase travaux et fixera la ou les filières de gestion des déblais.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
Réserves			
6	Accord de l'Architecte des Bâtiments de France concernant l'implantation de l'hôtel dans le rayon de 500m du Colombier de la ferme d'Herbigny ;	Le projet est situé dans le périmètre du site inscrit de la Côte de Grâce, et fait à ce titre l'objet d'un avis simple de l'ABF dans le cadre du permis. Par ailleurs, le projet d'hôtel étant situé dans le rayon de 500m des monuments historiques, il fait quant à lui l'objet d'un avis conforme. Par conséquent, le projet intégrera les prescriptions éventuelles de l'ABF suite à sa consultation.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
7	Engagement du Maître d'Ouvrage à réaliser, dans l'Intérêt Général, un giratoire pour le raccordement de la VC122 à la RD288 ;	Le Maître d'ouvrage s'est en effet engagé à réaliser ce giratoire. Les modalités de réalisation seront définies lors de la phase opérationnelle.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
8	Approfondissement du projet avec « Etude d'Impacts » au titre du Permis de Construire et « Autorisation Environnementale » concernant la Loi sur l'Eau.	L'étude d'impact au titre du permis d'aménager (PA) et du permis de construire (PC) et l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau apporteront en effet des précisions et feront bien partie des demandes d'autorisations au titre du droit des sols.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet

PV de synthèse de la réunion d'examen conjoint			
Chambre d'agriculture			
9	Le renforcement des haies est souhaité pour protéger l'activité agricole à l'Est	<p>Le projet prévoit bien le renforcement de la haie bocagère au nord du golf, en limite est, avec la réalisation d'une haie sous forme d'arbres en alignement (voir ci-dessous à gauche l'extrait du plan masse figurant dans la notice de la DP, ainsi que les extraits des 2 schémas de l'OAP, faisant apparaître d'une part les boisements existants en vert clair, et les plantations prévues afin de renforcer la haie en vert foncé).</p> 	<p>Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP</p>
10	La zone 1AUg3 situé au Nord-Est du site pose problème : de nouvelles habitations seront construites à proximité de l'exploitation agricole. La zone de non traitement (ZNT) doit être clairement indiquée sur les plans. La distance de 20 m se mesure à compter de la limite du jardin d'agrément (et non de l'habitation). Ce recul de 20m doit être sanctuarisé : aucune zone urbaine ne doit exister à l'intérieur.	<p>La ZNT a bien été matérialisée sur le plan masse d'une part, et sur le schéma relatif aux orientations en matière de mobilités et de déplacements de l'OAP créée (voir schéma ci-dessous). Le recul qui a été matérialisé (et qui sera repris dans le permis d'aménager et les permis de construire) est de 20m mesurés entre la limite parcellaire extérieure du projet et la limite parcellaire des futures villas, et englobe la haie qui bordera le golf et la voie de desserte des maisons qui sera réalisée sur l'emprise du projet. Ainsi, le recul de 20m minimum par rapport aux cultures sera bien respecté.</p> <p>Il est proposé de compléter le texte de l'OAP (p.90) par la mention suivante :</p> <p>"Pour les villas situées au nord du projet : respect d'une zone de non-traitement (ZNT) de 20m mesurés entre la limite parcellaire extérieure du projet et la limite parcellaire des futures villas, englobant la haie qui bordera le golf et la voie de desserte des maisons qui sera réalisée sur l'emprise du projet".</p> 	<p>Modification de l'OAP (cf. p.91 de la notice de présentation de la déclaration de projet)</p>
11	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.	<p>L'ensemble des servitudes conventionnelles et zones non aedificandi ont bien été prises en compte dans le cadre du projet, notamment la servitude de passage principale cadastrée A143, propriété du GFA de Barneville la Bertrand.</p> <p>Une voie secondaire et parallèle à cette servitude a été créée spécifiquement pour la desserte du projet. Concernant le chemin d'accès, section A n° 47, ce-dernier n'est pas du tout utilisé dans le cadre du projet.</p>	<p>Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP</p>

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022




Publié le

Sans objet.



Pas de modification du dossier de DP

ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12	<p>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.</p> <p>Après des échanges entre F. FERREY (Chambre Agriculture), Y. DESHAYES (SCoT), P. LANGLOIS (Maire de St Gatien des Bois) et R. MARTEL (DDTM), il semble que de fausses déclarations à la PAC aient été réalisées. R. MARTEL rappelle que le Registre 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.</p>	<p>Il s'agissait en effet de déclarations erronées. La situation a été régularisée depuis.</p>	
Département du Calvados			
13	<p>Martin LECOINTRE, Directeur des routes Conseil Départemental 14 :</p> <p>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.</p> 	<p>Une convention tri-partite entre le porteur du projet, le Conseil départemental et la commune de Saint Gatien des Bois est envisagée, afin de définir précisément les modalités de réalisation et d'entretien des aménagements autour du giratoire d'entrée au golf par le chemin du Pont de la Mue.</p> <p>Par ailleurs, une étude circulatoire complémentaire a été réalisée avant l'enquête publique, par le porteur du projet. L'étude a permis de tester la capacité du futur giratoire à l'intersection du chemin du Pont de la Mue avec la RD288, en période normale comme en période événementielle. Il a été montré que le giratoire envisagé fonctionnera bien de manière optimale en toutes circonstances et permettra de sécuriser l'ensemble des mouvements tournants au droit de l'accès au site.</p> <p>Concernant le carrefour entre les RD288 et 279, le Conseil Départemental considère que l'opération rend nécessaire son aménagement pour y permettre tous les mouvements de tourne-à-gauche de façon sécurisée.</p> <p>Concernant le carrefour entre la RD288 et 579, un giratoire sera réalisé par le Conseil Départemental. Il permettra de raccorder à terme la voie rétro-littorale.</p> <p>Ces deux aménagements contribueront à sécuriser, mais aussi à fluidifier la circulation.</p>  	<p>Modification des caractéristiques du projet (cf. p.26 de la notice de présentation de la déclaration de projet)</p>
14	<p>Concernant le projet de route rétro-littorale : la bonne fluidité de l'ensemble mériterait un accès depuis le carrefour RD 288 / RD 279.</p> <p>M. MARESCOT (1er Vice-Président de la CCCC) : existe-t-il un accord de principe pour la réalisation de cette route rétro-littorale à court, moyen ou long terme ?</p> <p>Réponse : la réalisation de cette route serait nécessairement postérieure au projet d'aménagement du golf (au stade des réflexions, des esquisses). Cet 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.</p>	<p>C'est bien ce qui est prévu. Par ailleurs, la réalisation de la rétro-littorale est confirmée par le Conseil Départemental 14.</p>	<p>Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP</p>
SCoT Nord Pays d'Auge			
15	<p>Suite au comité syndical du 18 décembre 2021, la SCoT émet un avis favorable au projet avec trois réserves :</p> <p>1- Les difficultés liées à la mobilité</p>	<p>Voir les réponses aux points précédents.</p>	<p>Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP</p>
16	<p>2- 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 ?</p> <p>En réponse : le dossier Loi sur l'Eau répondra à ces inquiétudes.</p>	<p>Il est rappelé que les eaux de ruissellement de voiries seront collectées par des noues permettant la collecte, le stockage, le prétraitement et l'infiltration. Le surplus sera dirigé vers les ouvrages de tamponnement et/ou d'arrosage du golf.</p> <p>Le dimensionnement des bassins sera déterminé dans la note de dimensionnement du permis d'aménager qui sera déposé dans le cadre du volet opérationnel du projet.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet</p>

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022

Publié le : Pas de modification du dossier de DP
Prise en compte dans le volet
des zones humides
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

17	3- Regret que la zone humide située au sud soit supprimée : l'évitement est toujours préférable à la compensation.	Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il a été montré que la démarche "éviter, compenser" a bien été mise en œuvre. Le projet a évolué plusieurs fois pour tenir compte des zones humides. L'évitement intégral n'a pas été possible, mais des mesures de compensation ont été prévues comme le prévoit le règlementation.	
18	Le SCoT rejoint l'avis de la Chambre d'Agriculture au sujet de la ZNT.	Voir réponse apportée à la Chambre d'agriculture sur ce point (cf.point n°10 du tableau)	Modification de l'OAP (cf. p.91 de la notice de présentation de la déclaration de projet)
DDTM			
19	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...).	De ce fait, un certain nombre de remarques ne concernent pas la procédure de déclaration de projet proprement dite, mais sa déclinaison opérationnelle. Concernant l'estimation de la population, les éléments suivants peuvent être précisés : Sachant que le projet prévoit la réalisation de 80 villas environ (à raison de 3 à 4 personnes par ménage, et en prenant l'hypothèse que 100% des villas seront utilisées comme résidences principales), de 25 logements environ destinés aux employés du domaine (ménages d'1 personne) et que l'hôtel pourrait avoir besoin de loger 3 personnes sur le site pour nécessité absolue de service, le nombre de résidents permanents sur le site peut être estimé entre 268 et 308 personnes. Les autres points soulevés par la MRAE ont déjà fait l'objet de réponses et de prises en compte.	Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP
20	Le calendrier de programmation doit être mieux affirmé dans la déclaration de projet pour assurer la réalisation du projet à la collectivité.	L'échéancier prévisionnel des travaux et aménagements (qui se dérouleront en 3 phases) a été ajouté à l'OAP, conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme : "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".	Modification de l'OAP (cf. p.95 de la notice de présentation de la déclaration de projet)
21	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 Coeur Côte Fleurie par le SCoT Nord Pays d'Auge qui est de 97 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.	La DDTM fait état d'une réserve de sa part au moment de la révision du SCoT. Ce document a depuis été approuvé et est opposable en l'état. Le rapport de présentation du SCoT constitue en effet une pièce explicative du dossier. En l'occurrence, il y est expliqué comment les différentes catégories d'espaces ont été comptabilisées. Ainsi, le SCoT distingue : - les espaces artificialisés (dont fait partie le golf de Saint Gatien des Bois) - les espaces agricoles, - les forêts et milieux semi-naturels - les zones humides - les surfaces en eau Les espaces artificialisés sont donc déjà décomptés des espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF). Par conséquent, il n'y a pas lieu de les décompter une seconde fois, en considérant que les zones 1AU de la déclaration de projet doivent être déduites de l'enveloppe prévue par le SCoT, qui correspond à la superficie d'ENAF qui pourra être consommée pour l'urbanisation. Du reste, le SCoT ne fait pas la même interprétation que l'Etat et considère en effet que les espaces déjà artificialisés n'ont pas à être décomptés une 2ème fois.	Pas de modification du dossier de DP
22	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.	Ces éléments seront fournis dans la suite opérationnelle du projet.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
23	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 à minima l'implantation, le mode de traitement, l'exutoire ainsi que l'impact sur les eaux littorales.	Ces éléments seront fournis dans la suite opérationnelle du projet.	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022

Publié le Modification du règlement d'urbanisme D du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien (cf. n.68 de la notice de l'article L112-10 du code de l'urbanisme) ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

24	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le préambule de la zone 1AUG est complété par la mention suivante : Une partie du secteur 1AUG3 située au Sud-Ouest du projet est impactée par la zone d'exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien. Selon l'article L112-10 du code de l'urbanisme, "Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12", qui précise que "Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation".</p>	<p>Modification du règlement d'urbanisme D du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien (cf. n.68 de la notice de l'article L112-10 du code de l'urbanisme) ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE</p>
25	<p>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) ?</p> <p>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).</p>	<p>L'OAP est complétée par la mention suivante : "ORIENTATIONS EN MATIERE DE MOBILITES ET DEPLACEMENTS Accès Déplacer l'accès actuel au Golf par le sud depuis la RD288 pour permettre un accès par l'est, afin de permettre un accès sécurisé (l'accès actuel étant situé dans un secteur particulièrement accidentogène). Dans l'attente de la réalisation de l'accès à l'est, l'accès au golf continuera de se faire par le sud"</p>	<p>Modification de l'OAP (cf. p.89 de la notice de présentation de la déclaration de projet)</p>
26	<p>Deux interrogations pour lesquelles la DDTM attend des réponses dans le dossier d'enquête publique :</p> <p>1- 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 CCCCF ?</p>	<p>Il n'est pas exact de dire que "le projet prévoit principalement une clientèle de résidences secondaires", puisqu'il s'adresse aussi bien à des résidents permanents ou des bi-résidents. Par ailleurs, il est prévu des logements pour les employés permanents du golf (25 logements) et de l'hôtel, et des logements accessibles seront également réalisés dans le bourg de Saint Gatien (hors périmètre du projet).</p> <p>En outre l'atteinte des objectifs d'un SCoT ne saurait être mesurée à l'aune d'un seul projet, mais de l'ensemble des projets portés par le territoire du SCoT et de la 4CF.</p> <p>Enfin, il est noté que les représentants du SCoT Nord Pays d'Auge n'ont pas soulevé ce point.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>
27	<p>2- Le SCoT fixe également une densité minimale de 20 logements/ha. Comment atteindre cet objectif (densité faible du projet) ? Éléments à justifier (les autres pôles de la CCCCF devront présenter des densités très supérieures).</p>	<p>Le SCoT Nord Pays d'Auge fournit en effet par EPCI des indicateurs de densités moyennes au regard de l'armature. Ces densités correspondent à des densités moyennes à l'échelle de l'ensemble des opérations résidentielles en extension qui sont soumises à permis d'aménager. Pour le pôle de Deauville-Trouville, la densité moyenne des nouveaux logements en extension est fixée à 20 par ha.</p> <p>Le SCoT précise que les PLU(i) pourront adapter les densités pour chaque secteur de projets afin de prendre en compte les contraintes topographiques, morphologiques ou techniques, et d'organiser la qualité d'insertion paysagère du développement. Dans le cas du projet du golf de Saint Gatien, la question de l'intégration des habitations au site est particulièrement prégnante, en raison de son appartenance au site inscrit de la Côte d'Opale, des co-visibilités avec le Havre, des effets de relief du site, du caractère fortement naturel du projet, etc. La conception du projet intègre donc la notion de nature habitée, et de constructions intégrées au paysage naturels, qui nécessitent une densité faible.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>
28	<p>Autre remarque : le projet n'intègre pas d'énergies renouvelables.</p> <p>V. SANCHEZ indique que la piste de la géothermie est à l'étude. L'intégration architecturale de panneaux solaires est difficile.</p>	<p>Des panneaux photovoltaïques seront implantés sur la toiture du parking de la résidence hôtelière. Par ailleurs, pour la résidence hôtelière et les villas, la norme RE2020 sera prise en compte. A noter enfin que dans le cadre du projet, une certification BREEAM est envisagée sur la partie hôtelière : cette dernière impliquera un niveau d'ambition à rechercher autant sur le volet énergétique que sur celui des matériaux utilisés (solidité, durabilité, potentiel en termes de recyclage, etc.).</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p> <p>Prise en compte dans le volet opérationnel du projet</p>
29	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le premier point résultant de déclarations erronées auprès de la PAC, il a fait l'objet d'une régularisation.</p> <p>Concernant la prise en compte de la consommation d'espaces, cf. point n°21 ci-dessus.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>
30	<p>Une saisine de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) est-elle prévue ?</p> <p>Au stade du permis de construire.</p>	<p>Cette saisine est en effet prévue au stade du permis de construire.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022

Publié le



ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

31	<p>Sur les zones humides :</p> <p>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.</p> <p><i>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.</i></p>	Comme indiqué ci-contre, il a été décidé de ne pas procéder à une enquête publique conjointe	
32	<p>Quid de la compensation à réaliser sur une zone humide existante ?</p> <p>E. MARAIS indique que les réponses seront apportées dans le dossier Loi sur l'Eau.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>Sur ce point, des précisions importantes ont été apportées dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.</p> <p>Elles figurent en annexe de ce tableau.</p> <p>Concernant la compensation à hauteur de 150%, la zone envisagée permet largement d'y faire face puisqu'elle représente 2,5ha pour une atteinte de zone humide de 1,26ha (soit 1,89ha à compenser).</p>	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
33	De même, le projet prévoit un fractionnement des zones humides, alors qu'une zone humide d'un seul tenant est préférable.	<p>Sur ce point, des précisions importantes ont été apportées dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.</p> <p>Elles figurent en annexe de ce tableau.</p> <p>En particulier, la démarche éviter, réduire, compenser qui a été mise en oeuvre lors de la conception du projet et qui est exposée dans l'évaluation environnementale, y est rappelée.</p> <p>Au final, seul le trou n°4 au Sud du site va impacter une zone humide. Cette zone humide doit son développement à un décapage opéré il y a plusieurs années qui, en affectant la microtopographie, a modifié le drainage naturel par le talweg. Il s'agit donc d'une zone humide anthropique. Elle est de plus non patrimoniale au sens de la biodiversité. Son caractère humide est en revanche avéré (stagnation d'eau) : c'est ce seul impact fonctionnel qui reste à réduire puis à compenser.</p> <p>Malgré les nombreuses adaptations apportées, le projet entraîne la modification sur le trou n°4 d'environ 1,26ha de zones humide (contre 1,5 ha dans la version initiale du projet, soit un évitement et une réduction de zone humide impactée de 0,24ha, soit 2 400m²). Le fractionnement de la zone humide n'a pas non plus pu être évité. Même si ce secteur doit son caractère humide à un décapage des terrains opéré il y a des années, l'atteinte doit être compensée.</p>	Pas de modification du dossier de DP Prise en compte dans le volet opérationnel du projet
34	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.	Le dossier est centré sur le périmètre du projet, objet de la déclaration de projet, mais les études et investigations ont bien évidemment concerné un périmètre beaucoup plus large pour de nombreuses thématiques (biodiversité et autres thématiques environnementales, mais également diagnostic réalisé à l'échelle de la commune de Saint-Gatien des Bois, de la Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie, du SCoT Nord Pays d'Auge, du site inscrit de la Côte d'Opale, etc.).	Pas de modification du dossier de DP
Région Normandie			
35	<p>« 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 ?</p> <p>F. CELDRAN : en secteur Ngo, seuls des équipements liés au golf sont autorisés. Situation clarifiée par rapport à aujourd'hui.</p>	Cf. réponse apportée lors de la réunion d'examen conjoint	Pas de modification du dossier de DP
36	<p>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 ?</p> <p>Concernant l'impact du chantier, l'étude d'impact traduira l'ensemble des mesures à prendre.</p>	Cf. réponse apportée lors de la réunion d'examen conjoint	Pas de modification du dossier de DP
37	<p>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 ? »</p> <p><i>Voir réponse apportée ci-dessus dans le présent procès-verbal.</i></p>	Cf. réponse apportée lors de la réunion d'examen conjoint	Pas de modification du dossier de DP

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022


Publié le

SLO

ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Concertation préalable (le bilan de la concertation a été fait en amont de la réunion d'examen conjoint. Ne sont repris ici que les points qui ont été identifiés comme "à prendre en compte" lors du bilan)			
44	Groupeement Foncier Agricole de la Bergère Le GFA rappelle les termes de l'acte de vente conclu avec la SCI « Le golf du Mont Saint-Jean » : « la parcelle cadastrée A 226 est grevée d'une servitude non aedificandi à perpétuité ». Le GFA rappelle donc que le projet ne saurait être mis en oeuvre en l'état.	Voir point n°11 du présent tableau L'ensemble des servitudes conventionnelles et zones non aedificandi ont bien été prises en compte dans le cadre du projet, notamment la servitude de passage principale cadastrée A143, propriété du GFA de Barneville la Bertrand. Une voie secondaire et parallèle à cette servitude a été créée spécifiquement pour la desserte du projet. Concernant le chemin d'accès, section A n° 47, ce-dernier n'est pas du tout utilisé dans le cadre du projet.	Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP
45	M. Antoine de LAUBESPIN Il est indiqué que le projet aurait pour conséquence d'empêcher l'utilisation des tracteurs sur les chemins ruraux. De plus, les incidences environnementales du projet auraient un impact sur l'exploitation d'une ferme et d'un bois situés à proximité.	Voir point n°11 du présent tableau Il est en effet indispensable que le projet ne remette pas en question le fonctionnement des exploitations agricoles situées aux alentours et qui ont besoin de circuler avec leurs engins sur ou à proximité immédiate du site du golf. Cette possibilité doit être maintenue et le projet intègre cette nécessité.	Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP
46	Mme Maylis de LAUBESPIN Il est indiqué que le projet porterait atteinte à un chemin privé agricole et forestier dont l'utilisation serait réglemmentée par convention. Le projet serait donc de nature à compromettre l'exploitation de la ferme du Mont Saint-Jean.	Cf.point ci-dessus	Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP
47	Conseil municipal de Barneville-la-Bertran des conflits d'usage entre les constructions projetées à l'extrémité nord du projet et l'exploitation agricole dont la voie est l'unique accès.	Cf.point ci-dessus	Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP
48	Cabinet d'avocat Gide, pour le compte du Groupeement Foncier Agricole de Barneville-la-Bertran Le projet de réaménagement du golf se heurte aux conditions d'exercice de plusieurs servitudes conventionnelles consenties par actes authentiques par la famille Laubespain, de manière perpétuelle et au bénéfice exclusif du propriétaire actuel du golf et de ses usagers. Le GFA est propriétaire du chemin d'accès (cadastré section A n° 143) à caractère rural desservant les exploitations agricoles et forestières lui appartenant. L'accès public au golf est strictement encadré par une servitude. Une servitude grevant les terrains du golf interdit d'édifier une clôture sur les parcelles bordant le chemin d'accès rural. Le GFA est propriétaire d'un bassin de rétention des eaux pluviales et de sources naturelles alimentant les nappes phréatiques ainsi que le cours d'eau dénommé « Ruisseau du Mont Saint-Jean ». D'une autre source alimentant un petit bassin et un étang a été établie, par tolérance, une dérivation afin d'alimenter les points d'eau du terrain du golf existant. Il est exclu que cette source serve à l'alimentation en eau du complexe sportif, hôtelier et résidentiel envisagé.	Principe : le respect des servitudes de droit privé est étranger au PLUi. En l'espèce, les différentes servitudes en vigueur ne doivent pas être remises en cause, et le projet a été adapté en conséquence. Concernant le Ruisseau du Mont St Jean, il est précisé que l'ensemble du futur domaine du Mont St Jean, comme indiqué dans la notice de la déclaration de projet (p. 25), bénéficiera d'une adduction d'eau potable par les réseaux, et pourra être alimenté par les réservoirs situés à la Croix Sonnet à Touques.	Déjà pris en compte Pas de modification du dossier de DP
CDPENAF			
Observations CDPENAF			
49	Que le projet d'aménagement du Golf porte sur une superficie totale de 111,3 ha dont 26 sont classés en zone 1AU à vocation de tourisme et de loisirs	Plus précisément, il s'agit de 23,7ha . Rappelons que la superficie de la zone 1AU après mise en compatibilité permet une réduction de 6,7ha par rapport à la superficie de la zone 2AU figurant au PLUi en vigueur (32ha)	Pas de modification du dossier de DP
50	Que la surface totale des zones à urbaniser représente 30% de la superficie totale du projet	La superficie de la zone 1AU après mise en compatibilité représente précisément 22,64% et non 30% de la superficie totale du projet.	Pas de modification du dossier de DP
51	Que 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 (régularisation effectuée).	Pas de modification du dossier de DP
52	Que 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 était en effet en cours au moment des observations de la CDPENAF. Elle s'achèvera avec l'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi.	Pas de modification du dossier de DP

53	Que 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	La déclinaison réglementaire de la déclaration de projet via la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols (POS) est contraire ou ne peut plus précise (cf. notice de la DP et évaluation environnementale) : absence de mesures prises pour le maintien de l'activité agricole (cultures, engins, zone de non-traitement...), maintien du classement en N (via le secteur Ngo) de 77,35% de la superficie totale du projet et augmentation de 6,7ha de la zone N par rapport au PLUi en vigueur, secteurs constructibles 1AUg délimités au plus près des emprises nécessaires aux constructions envisagées, avec un végétalisation importante, OAP particulièrement détaillée au travers de prescriptions et de 3 schémas thématiques pour garantir la prise en compte du caractère extrêmement qualitatif de projet sur les plans paysager, environnemental et architectural. L'avis de la MRAE peut d'ailleurs être cité : Avis MRAE : "Il n'est pas prévu d'étendre le golf sur les zones A (agricoles) environnantes, et par conséquent, le projet n'a pas d'impact en termes de consommation d'espace agricole. 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 (SCot) Nord Pays d'Auge approuvé le 29 février 2020. " (Paragraphe 1.2 p.5)	Publié le 24/11/2022 Pas de modification du dossier de DP ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE
Informations CDPNAF			
54	L'urbanisation des zones 1AU du fait de la présence des prairies permanentes déclarées à la PAC sera soumise à étude préalable de la compensation collective agricole	Les prairies ne sont plus exploitées depuis au moins 5 ans (régularisation effectuée).	Pas de modification du dossier de DP
55	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	Voir note d'application du SCoT : la totalité du site est considérée comme déjà artificialisée. Il n'y a donc pas lieu de le décompter des 95ha que le SCoT permet d'utiliser en extension, comme cela a été confirmé par M. Stéphane BONNAFFE, chargé de mission au Syndicat Mixte du SCoT Nord Pays d'Auge, lui-même. Avis MRAE : "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 (SCot) Nord Pays d'Auge approuvé le 29 février 2020. " (Paragraphe 1.2 p.5)	Pas de modification du dossier de DP
MRAE			
2. Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale			
56	L'autorité environnementale recommande : - de compléter le résumé non technique pour mieux y rendre compte de la démarche d'évaluation environnementale réalisée, - et de décliner plus précisément le sommaire du rapport d'évaluation environnementale, afin d'en faciliter la lecture.	Conformément à la demande de la MRAE, le résumé non technique a été enrichi. Le sommaire sera également détaillé afin d'assurer une meilleure lisibilité des parties notamment des volets thématiques de l'état initial de l'environnement et des incidences.	Modification du sommaire et du résumé non technique (cf. pp.2-3 et 151-152 de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet)
3.1 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite			
57	- L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial en y intégrant les sols (caractéristiques physiques, chimiques et biologiques) et leurs fonctionnalités. - Elle recommande également de traiter l'interaction entre les différentes composantes environnementales. - Elle recommande enfin de présenter le résultat des analyses sous forme de tableau synthétique mettant clairement en évidence les enjeux.	Dans le cadre de l'étude d'impact toujours en cours, plusieurs études techniques et spécifiques ont été réalisées et/ou se poursuivent. Notamment, des études de sols ont permis de déterminer plusieurs caractéristiques du site en accord avec les enjeux présents sur le secteur et le projet. Dans ce sens, l'état initial a été enrichi des derniers éléments de connaissance en matière de sols. Par ailleurs, l'état initial de l'environnement sera complété d'une synthèse récapitulant l'ensemble des enjeux afin d'assurer une lisibilité transversale des enjeux et de traiter l'interaction entre les différentes composantes environnementales.	Modification de l'état initial (cf. pp6-9 et pp.60-66 de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet)
3.2 Justification des choix retenus			
58	L'autorité environnementale recommande de justifier les évolutions du PLUi permettant la réalisation du projet, au regard de solutions alternatives privilégiant une localisation, un périmètre et une ampleur de projet de moindre impact sur l'environnement.	Il est rappelé que le site de projet s'inscrit sur un périmètre de golf existant depuis plusieurs décennies et dont l'aménagement a contribué à altérer de nombreuses qualités et fonctionnalités environnementales et écologiques du secteur. Comme rappelé au sein de la notice de présentation, aucun autre site de cet envergure, déjà altéré et accueillant aujourd'hui la même activité, n'est présent dans un périmètre immédiat, a fortiori sur le périmètre du SCoT qui prévoit la réalisation d'un projet de cet envergure. Néanmoins, comme l'exprime l'avis de la MRAE, le dossier a été complété par une analyse du scénario au fil de l'eau. Cette analyse permet d'envisager les évolutions du site en l'absence de projet.	Modification (cf. pp105-106 de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet)

<p>3.3 Analyse des incidences</p> <p>59</p>	<p>L'autorité environnementale recommande, en amont de la conduite de l'analyse des incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement et la santé humaine, d'estimer l'augmentation de la population – permanente et temporaire induite par cette évolution.</p>	<p>La notice de déclaration de projet expose les volumes de nouveaux logements prévus au projet. L'ensemble des études thématiques que ce soit en matière de mobilité, nuisances ou encore traitement de l'eau prennent en compte des hypothèses hautes en matière de fréquentation du site de manière à assurer des infrastructures performantes et respectueuses du site et des ressources du territoire. Les estimations ont donc bien été réalisées.</p> <p>Aussi, l'évaluation environnementale s'assurera de la bonne mise en évidence et lisibilité de ces différentes hypothèses menées dans le cadre de l'étude d'impact du projet.</p>	<p>opérationnel du projet</p>
<p>3.4 mesures éviter réduire compenser</p>			
<p>60</p>	<p>L'autorité environnementale recommande de compléter la démarche "éviter-réduire-compenser" (ERC) en appréciant les impacts résiduels à chacune des étapes de cette démarche. Elle recommande également de prévoir l'ensemble des mesures nécessaires dans le PLU lui-même, lorsqu'elles relèvent de son champ de compétence, sans renvoyer l'exercice au stade du projet permis par sa mise en compatibilité. Elle recommande enfin de définir précisément les mesures de suivi qui permettront notamment de s'assurer de leur efficacité.</p> 	<p>Le rapport d'évaluation environnementale rend bien compte de la mise en œuvre de la démarche ERC dans le cadre du projet en déclinant régulièrement des focus mettant en avant les évolutions du projet, en qualifiant les incidences et en récapitulant au sein de tableaux synthétiques les mesures définies au PLU et celles complémentaires que le projet portera.</p> <p>Dans le cadre de cette mise en compatibilité, le PLU décline un large panel des outils offerts par le code de l'urbanisme pour traduire le projet, autant au règlement qu'à l'OAP sectorielle particulièrement détaillée à l'aide de 3 plans thématiques comme l'illustrent les légendes ci-contre.</p> <p>De plus, si les mesures complémentaires sont qualifiées comme telles, cela ne reflète pas un manque d'intégration au sein de la déclaration de projet : les outils à disposition du PLU restent limités à son champ de compétence. Il est apparu intéressant de mentionner au sein même de ce dossier l'existence des mesures complémentaires qui contribueront à renforcer la diminution des impacts. Cette démarche s'inscrit bien dans la nécessité de prendre en compte les effets cumulés conformément à la méthodologie de l'évaluation environnementale.</p> <p>Néanmoins, pour apporter plus de clarté, au sein même de chaque qualification d'incidences, les mesures ont été remises en forme dans le texte de manière à bien différencier les mesures intégrées au PLU et celles complémentaires qui le seront au dossier d'étude d'impact du projet.</p>	<p>Modification (cf. pp68-98 de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet)</p>
<p>3.5 Articulation avec d'autres plans et programmes</p>			
<p>61</p>	<p>L'autorité environnementale recommande de renforcer l'argumentaire permettant, notamment sur la ressource en eau, les eaux pluviales, les zones humides et les mobilités, de justifier la compatibilité de l'évolution du PLU avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Nord Pays d'Auge. L'autorité environnementale recommande d'appuyer les analyses de l'étude d'impact relatives à l'air et au climat sur le projet de plan climat air énergie territorial (PCAET) Cœur Côte Fleurie.</p>	<p>La justification au regard des documents cadre est présentée au rapport à partir de la page 33. Des précisions pourront être apportées sur la justification de la compatibilité vis-à-vis des différentes thématiques. Notamment le point lié aux zones humides est précisé ci-dessous au point 4,2 Biodiversité.</p> <p>Par ailleurs, un volet lié à la compatibilité avec le PCAET récemment approuvé sera mentionné. A noter d'ores et déjà que le projet répond à plusieurs actions inscrites au PCAET (renforcer un tourisme durable dans l'arrière-pays par exemple) et que ce dernier prévoit aussi le déploiement de plusieurs actions qui viendront consolider le projet (mise en place d'un schéma directeur cyclable reliant les polarités principales aux territoires voisins...)</p>	<p>Modification (cf. pp124-125 de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet)</p>

4. Analyse de la mise en compatibilité du PLU et de la manière dont elle prend en compte l'environnement 4.1 Les sols et la consommation d'espace																																																				
62	<p>La mise en compatibilité du PLU permet principalement d'urbaniser 26 hectares de zones classées auparavant 2AU et de réaliser désormais les aménagements paysagers et sportifs ainsi qu'une station d'épuration sur la quasi-totalité de la zone naturelle (indicié Ngo), que le classement actuel de ce secteur de 31,5 hectares en zone N ne permet pas. C'est au final près de 60 hectares qui sont potentiellement impactés par l'évolution du PLU.</p> <p>Tableau de redistribution des superficies – Source : Déclaration du projet</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Secteur</th> <th>Superficies avant mise en compatibilité</th> <th>Superficies après mise en compatibilité</th> <th>Évolution</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">N</td> <td>N</td> <td>2ha (sud-ouest) 29,5ha</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ne</td> <td>47,1ha</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ngo</td> <td></td> <td>86,4ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>NI</td> <td>0,8ha</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total zones N</td> <td>79,4ha</td> <td>86,1ha</td> <td>+6,7ha</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">AU</td> <td>2AU</td> <td>32ha</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1AUg1</td> <td>-</td> <td>4,2ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1AUg2</td> <td>-</td> <td>3,4ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1AUg3</td> <td>-</td> <td>17,7ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total zones AU</td> <td>32ha</td> <td>25,3ha</td> <td>-6,7ha</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Secteur	Superficies avant mise en compatibilité	Superficies après mise en compatibilité	Évolution	N	N	2ha (sud-ouest) 29,5ha	-		Ne	47,1ha			Ngo		86,4ha		NI	0,8ha	-		Total zones N		79,4ha	86,1ha	+6,7ha	AU	2AU	32ha	-		1AUg1	-	4,2ha		1AUg2	-	3,4ha		1AUg3	-	17,7ha		Total zones AU		32ha	25,3ha	-6,7ha	<p>Comme rappelé au dossier, le projet a permis de retravailler les emprises de la zone 2AU qui au PLU. Ainsi, la zone 1AU définie permet de réduire de 6 hectares les emprises urbanisables, ce qui doit être considérée comme une réelle mesure d'évitement en soi.</p> <p>Le zonage permet désormais la réalisation au sein du secteur Ngo d'une station d'épuration, équipement nécessaire à la réalisation du projet afin de traiter les eaux et éviter tout risque de pollution sur les milieux aquatiques. L'OAP précise la localisation de cet équipement en inscrivant une prescription complémentaire du règlement.</p> <p>Par ailleurs, le zonage Ne actuel permet bien les aménagements paysagers et sportifs qui sont prévus au secteur Ngo. Aucune construction n'est possible sur cette zone hormis celle liée à la station d'épuration. Dans ce sens, la constructibilité est circonscrite à ce seul équipement. La mention des aménagements paysagers et sportifs permettra simplement d'assurer la requalification des espaces de golf qui sont de toute façon existants.</p> <p>La mise en compatibilité ne vient donc pas impacter 60 hectares qui seraient aujourd'hui préservés au PLU. Il précise les emprises en réattribuant 6,7 hectares de zones naturelles comme l'expose le tableau de répartition des zones représenté ci-contre (colonne 1)</p>	<p>Prise en compte dans le volet opérationnel du projet</p>
Zone	Secteur	Superficies avant mise en compatibilité	Superficies après mise en compatibilité	Évolution																																																
N	N	2ha (sud-ouest) 29,5ha	-																																																	
	Ne	47,1ha																																																		
	Ngo		86,4ha																																																	
	NI	0,8ha	-																																																	
Total zones N		79,4ha	86,1ha	+6,7ha																																																
AU	2AU	32ha	-																																																	
	1AUg1	-	4,2ha																																																	
	1AUg2	-	3,4ha																																																	
	1AUg3	-	17,7ha																																																	
Total zones AU		32ha	25,3ha	-6,7ha																																																
63	<p>L'autorité environnementale recommande de préciser les impacts des évolutions du plan de zonage du PLU sur l'artificialisation, l'imperméabilisation et les fonctionnalités écologiques des sols induites par la réalisation du projet qu'elles autorisent, et de définir les mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation nécessaires</p>	<p>L'évaluation environnementale met d'ores et déjà en avant les incidences induites par le projet sur l'artificialisation, l'imperméabilisation et les fonctionnalités écologiques. La stratégie d'évitement travaillée dans le cadre du projet est identifiée : en page 57 par exemple, il est bien démontré la réduction au strict nécessaire des emprises urbanisables dont les périmètres découpés permettent de maintenir des coupures d'urbanisation propices au maintien de corridors écologiques. L'évaluation environnementale mentionne également clairement les mesures prises par le PLU, sur la base des outils alloués par le code de l'urbanisme, pour réduire voire compenser les impacts : coefficients d'espaces verts, prescription de revêtements perméables pour les stationnements, voies de desserte, etc.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p> <p>Prise en compte dans le volet opérationnel du projet</p>																																																	
4.2 La biodiversité																																																				
64	<p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement d'une étude de l'état de la biodiversité présente dans les sols et des fonctionnalités écologiques associées.</p>	<p>La biodiversité du sol est certes un enjeu global important. On peut en effet rappeler ici les différentes menaces qui peuvent peser sur la biodiversité telles que l'érosion, l'imperméabilisation, la conversion des sols, l'apport de produits chimiques, etc. Eu égard au site de projet, il est rappelé que le site s'inscrit sur un périmètre de golf largement remanié depuis plusieurs années et dont la biodiversité altérée à cette période a pu se reconstituer au fil des années néanmoins sous plusieurs contraintes : tassement, utilisation de produits chimiques liés à l'entretien du golf, appauvrissement des espèces végétales en surface ne favorisant pas l'enrichissement du sol, etc.</p> <p>L'étude de l'absence de projet comme solution de substitution a démontré que bien que le projet se traduise par l'imperméabilisation d'une partie limitée du secteur, il contribue largement à reconstituer un sol de qualité en lien avec les nombreux aménagements paysagers et écologiques prévus, un entretien plus respectueux des sols sur les surfaces de golf, etc.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>																																																	

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022

Publié le 24/11/2022
 ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

65	<p>Le dossier prévoit l'identification au PLUi, au titre des mesures de compensation, d'une zone humide à créer au nord-est du site, alors que cette zone était déjà identifiée au SDAGE et au PLUi en vigueur, et qu'elle ne saurait donc être considérée comme une zone de compensation à créer.</p>	<p>La préservation des zones humides a constitué un enjeu majeur dans le cadre de l'évaluation environnementale et de l'étude d'impact du projet. A ce titre, une étude de caractérisation a été menée sur le site de projet de manière à reconsidérer l'ensemble des emprises potentielles étant repérées. Cette caractérisation s'est tenue aussi bien sur le volet floristique que pédologique conformément à la réglementation en vigueur. Au total, ce sont 12,74 hectares de zones humides qui ont été recensés. Le rapport de cette étude est annexé à l'évaluation environnementale et retrace le diagnostic et la démarche ERC mise en œuvre.</p> <p>Par ailleurs, l'évaluation environnementale rend compte des résultats de l'étude menée et précise la démarche d'évitement et de compensation réalisée. Conformément à la démarche ERC prévue par la réglementation, le projet ne pouvant "éviter" un secteur, un espace de compensation a été fléché sur proposition de l'étude zones humides. Ce dernier était effectivement recensé au titre des zones humides du SDAGE qui restent des enveloppes potentielles : l'étude plus précise menée sur le périmètre de projet démontre que ce secteur n'est pas actuellement une zone humide.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>
66	<p>L'autorité environnementale recommande de mettre en œuvre des mesures d'évitement qui permettent de préserver la totalité des zones humides et l'ensemble de leurs fonctionnalités, et de rechercher des alternatives aux évolutions du document d'urbanisme impactant ces dernières, en cohérence avec les préconisations du SCoT Nord Pays d'Auge.</p>	<p>Par contre, ce secteur dispose d'un potentiel humide qui est contrarié par la présence d'un remblai sableux. Afin d'assurer la réalisation des aménagements, ce secteur de compensation a été directement intégré au PLU à travers l'OAP.</p> <p>Aussi, le dossier s'inscrit bien en cohérence avec les préconisations du SCoT Nord Pays d'Auge. Celui-ci stipule que les documents d'urbanisme locaux "déterminent les zones humides existant effectivement sur le terrain dont ils précisent, le cas échéant, les caractéristiques fonctionnelles et les valeurs écologiques afin de mettre en œuvre l'objectif « éviter » « réduire » « compenser » (plus spécifiquement cette détermination et cet objectif sont mis en œuvre sur les terrains étudiés en vue de leur urbanisation future dans le cadre du PLU)". Les études menées au titre de l'évaluation environnementale ont bien conduit à préciser les enveloppes de zones humides sur le territoire. Le SCoT expose ensuite "Toutefois, si la destruction d'une zone humide destinée à être protégée ne peut être évitée selon les conditions fixées aux SAGE (absence justifiée d'autres alternatives, projet d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs ...), elle doit faire l'objet de mesures de réduction et de compensation, des incidences établies dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau et des dispositions prévues par le SDAGE et les SAGE applicables". Conformément à cette disposition du SCoT, le projet, dont la notice argumente l'intérêt général, a donc bien prévu l'évitement et la réduction puis la compensation nécessaire aux impacts admis sur un secteur de zone humide ne pouvant être évité, conformément au SDAGE qui s'applique.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>
67	<p>L'autorité environnementale recommande de renforcer les analyses et le dispositif de suivi permettant de garantir l'efficacité des mesures prévues pour limiter les impacts sur les habitats naturels et la biodiversité et de prévoir des dispositions correctives en cas de non atteinte des résultats attendus</p>	<p>Etant donné les enjeux portés par le projet, une étude faune-flore a été réalisée sur le site dans le cadre de l'étude d'impact, et sur laquelle, l'évaluation environnementale s'est appuyée. Le dossier démontre d'ores et déjà les incidences potentielles tout comme l'ensemble des mesures déclinées au PLU, aussi bien au règlement qu'à l'OAP. La mise en compatibilité exploite en effet l'ensemble des outils d'urbanisme disponibles pour traduire l'armature verte et bleue projetée sur le secteur.</p> <p>C'est dans le volet opérationnel du projet qu'il sera possible d'approfondir les analyses et le dispositif de suivi.</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p> <p>Prise en compte dans le volet opérationnel du projet</p>

4.3 – L'eau

68 L'autorité environnementale recommande de renforcer les mesures d'évitement et de réduction concernant les risques d'inondation, voire de glissements de terrain, et de définir des mesures qui permettent de limiter la pollution des eaux superficielles et souterraines.

Le projet a bien pris en compte ces enjeux et le rapport rend compte des mesures intégrées à la mise en compatibilité à propos des risques et de la pollution de la ressource en eau.

Notamment dans le cadre des études techniques liées à la gestion de l'eau, plusieurs analyses ont été réalisées. Le positionnement et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été conçus pour chaque bassin-versant et calculés pour une pluie de retour 100 ans, réduisant de fait le risque d'inondation et de glissement de terrain. Le risque inondation par ruissellement est réduit, voire évité, par la présence de noues/fossés le long des limites basses du terrain. Le risque inondation par débordement de cours d'eau est réduit du fait de la vidange à débit limité des ouvrages de tamponnement. Le site n'est pas situé dans une zone de remontée de nappe à faible profondeur.

Le tableau ci-dessous reprend pour chaque bassin versant les volumes et les dimensions des ouvrages de tamponnement/infiltration. Ces ouvrages sont repris sur le plan des assainissements. Il est à noter que ces ouvrages non étanches pour la plupart sont dimensionnés pour un rejet à débit limité à 2L/s/ha. L'infiltration, dans une moindre mesure du fait d'une perméabilité médiocre des sols, représente un complément pour la gestion des petites pluies.

Dans le cadre de la déclaration de projet, et de son évaluation environnementale, ces éléments techniques ont été traduits à l'aide des outils offerts par le code de l'urbanisme. Notamment, l'OAP définit et localise les bassins de récupération des eaux de pluie, les bassins de stockage à créer et les fossés, noues de collecte des eaux de pluie à créer. Le traitement des eaux est par ailleurs pris en compte au règlement selon la réglementation en vigueur afin d'éviter les risques de pollutions. L'ensemble du schéma technique de gestion des eaux pluviales est donc d'ores et déjà prévu au stade du PLU.

	BV1	BV2	BV3	BV4	BV5	BV6	BV7	BV8	BV9	BV10	BV11	BV12	BV13	BV14	BV15	BV16	BV17	BV18	TOTAL
Surface de la zone (m²)	92 230	67 260	307 950	24 730	10 450	6 500	3 600	52 730	159 160	6 250	6 850	27 056	14 850	9 200	276 700	12 300	10 750	31 800	1 120 360
Imperméabilisation																			
Bâlements (m²)			9 500	2 100				1 500	5 700			1 000		9 510	2 775				26 085
Voies privées (m²)			8 700	1 400				1 000	3 800					2 200	1 400				18 500
Toitures végétalisées (m²)																			0
Voies, places, trottoirs (m²)	2 000				5 425	1 750	2 680	7 680	2 650		4 600	4 000	4 550			1 500	6 400		43 235
Bassin, mare (m²)	5 320		15 630					1 200	10 335					1 200	6 300	2 000			41 985
Revêtement drainant (m²)						1 750							3 500						5 250
Espaces verts (m²)	84 910	67 260	274 120	21 230	5 025	9 000	920	41 350	136 675	6 250	2 250	22 050	6 800	2 290	266 225	8 800	4 350	31 800	985 305
Qf (L/s)	18,4	13,5	61,6	4,9	2,1	1,3	0,7	10,5	31,8	1,3	1,4	5,4	3,0	1,8	55,3	2,5	2,2	6,4	224
Volume bassin 100 ans (m³)	1067	565	4193	366	326	147	149	935	2114	52	271	442	337	309	2646	198	382	187	14 626
Temps de vidange (h)	16,1	11,7	18,6	20,6	43,3	31,4	57,5	24,6	18,4	11,6	54,9	22,7	31,5	46,6	13,3	22,4	49,4	8,2	
Emprise bassin tamponnement (m²)	4900	vers BV1	10390	vers BV1		1750		1200	9055			1100	3500	1200	3300	2000			38 336
Noue/fossé (m)		330	650		775		330	300		260	460	230	150		1035		640	500	9 650

69 Les besoins du golf lui-même sont estimés à 38 000 m³ par an. Il n'est pas précisé si ce volume s'ajoute au besoin en eau potable de 40 000 m³ ou s'il est compris.

L'autorité environnementale recommande de préciser l'évolution et les composantes de la consommation d'eau générée par le projet, ainsi que les modalités envisagées pour y satisfaire. Elle recommande de justifier l'évolution du document d'urbanisme permettant la réalisation du projet au regard de la disponibilité de la ressource en eau, des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement et de justifier également la capacité de la station de traitement des eaux usées à créer.

SAINT GATIEN DES BOIS
Domaine du Mont Saint Jean

Note de calcul de besoin en eau

Hypothèses de calcul :			
1 Equivalant Habitant (EH) =		200	Litre / jour
Nombre d'EH par typologie		Nbre	EH
Logements			
Villas hôtelières	4	EH/Logement	30 120
Appartements	3	EH/Logement	80 240
Villas chaumières	6	EH/Logement	80 480
Hôtel			
Chambres	4	EH/chambre	140 560
Restaurant + bar	0.5	EH/m ² (hors cuisine et réserves)	500 250
Salles de réception	0.04	EH/m ²	800 32
Club House	0.04	EH/m ²	800 32
Centre d'entraînement	0.25	EH/personne	60 15
Personnel du site	0.5	EH/personne	300 150
TOTAL EH =			1879
soit, besoin en eau =			376 m ³ jour moyen = 4 l/s moyen
Besoin en jour de pointe = (1.5 x besoin en jour moyen)			564 m ³ en jour de pointe = 7 l/s en jour de pointe
Coefficient de pointe =			1.9
Besoin en heure de pointe =			44 m ³ h en heure de pointe = 12 l/s en heure de pointe

Dans le cadre de l'étude d'impact, les études spécifiques à l'adduction en eau potable et aux eaux usées se sont poursuivies après l'arrêt du projet de mise en compatibilité du PLUi. Des précisions pourront être intégrés au rapport d'évaluation environnementale.

Notamment, le tableau ci-contre reprend le nombre d'équivalents habitants permettant de dimensionner la microstation d'épuration et de préciser la consommation d'eau potable du projet. Par ailleurs, l'évaluation environnementale précise également les besoins en eau liés à l'entretien du golf. Ainsi, l'ensemble des postes consommateurs ont été étudiés. Il a été précisé que ces estimations s'ajoutent l'une à l'autre.

Par ailleurs, sur la base de la note d'estimation des besoins en eau potable, la Direction Eau, Assainissement, Patrimoine de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie a validé les possibilités d'adduction du site, moyennant réalisation de travaux.

Le dossier a donc été ajusté et précisé à l'appui de ces informations.

4.4 Les déplacements = Sécurité routière

70 L'autorité environnementale recommande de préciser les dispositions prévues pour répondre aux enjeux de sécurité routière liés à l'augmentation du trafic et au développement des liaisons entre les pôles de mobilités existants du territoire, ainsi que pour en garantir l'efficacité.

Il faut noter que depuis l'arrêt du projet, un nouvel accès a été défini qui contribuera à réduire les nuisances et les risques en matière de sécurité routière. Ainsi, l'accès principal se réalisera non plus depuis la RD288 mais grâce à l'aménagement d'un carrefour type giratoire au croisement de la RD288 et RD279. Celui-ci a donc bien été intégré à l'évaluation environnementale et au dossier de déclaration de projet. Les incidences seront actualisées pour démontrer l'évitement des nuisances sur la voie RD288 qui présente un profil restreint et dessert plusieurs hameaux d'habitations. A noter que ce projet de nouvel accès a reçu la validation des services du Conseil Départemental 14 associés à la démarche.

Dans ce sens la notice de déclaration de projet (voir point n°13 du tableau) et l'évaluation environnementale ont été actualisées. Cette dernière prend en compte la mesure de réduction des nuisances que porte ce nouvel accès ainsi que les autres incidences liées à la création de cette infrastructure (impacts sur prairies, bocages...) et les mesures intégrées au projet pour y remédier (recréation de linéaire végétalisé...).

Modification (cf. p85-87 de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet et p.26 de la notice de la DP)

4.4 Les déplacements = Bruit

71 L'autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts de la mise en compatibilité du PLUi en termes de niveaux de bruit auxquels seront susceptibles d'être exposées les populations, y compris les riverains du site du projet, compte tenu de l'évolution projetée du trafic routier, de démontrer l'efficacité des mesures de réduction des nuisances sonores envisagées pour les futurs résidents du site et d'approfondir l'analyse des effets cumulés avec les nuisances sonores projetées liées au trafic aérien de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien

Conformément aux enjeux en présence, des études techniques ont été menées dans le cadre de l'étude d'impact sur la qualification des nuisances liées au trafic. Notamment, deux points fixes ont été positionnés dont l'un au sein du zonage des zones de bruit du PEB de l'aérodrome. Les nuisances sonores liées au trafic aérien sont donc intégrées à l'étude. L'étude acoustique recommande que les nuisances soient appréhendées et gérées dans le cadre de la conception des façades des bâtiments. Cette recommandation a été transcrite au sein de l'évaluation environnementale comme mesure.

Voir les points 3, 13 et 24 du présent tableau, relatifs à la prise en compte du PEB de l'aéroport de Deauville-Trouville et au nouveau projet de desserte du golf par l'est et de raccordement à la future rétro-littorale.

Modification (cf. p.26, 68 et 93 de la notice de présentation de la déclaration de projet)

Envoyé en préfecture le 24/11/2022

Reçu en préfecture le 24/11/2022

Publié le



Modification (cf. pp124-125 de l'ID.: 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

4.5 L'air et le climat			
72	<p>L'autorité environnementale recommande d'évaluer plus précisément les impacts de la mise en comptabilité du PLUI sur les émissions de gaz à effet de serre et sur la qualité de l'air, ainsi que les effets des mesures de réduction envisagées à cet égard. Elle recommande de renforcer les mesures du projet d'évolution du PLUI en faveur des mobilités alternatives à l'automobile.</p>	<p>La qualité de l'air sur le secteur ne fait pas l'objet d'études spécifiques. L'évaluation environnementale prend d'ores et déjà en compte les incidences sur ces thématiques. Le projet a évolué dans une démarche d'évaluation environnementale, pour intégrer notamment une liaison douce reliant le site au centre-ville de Saint-Gatien-des-Bois. Dans le cadre de la mise en compatibilité, peu d'outils peuvent être déclinés pour renforcer ces volets à l'échelle du document d'urbanisme. Comme le rappelle le dossier, des mesures de réduction seront directement intégrées au projet dans le cadre de l'étude d'impact : c'est le cas notamment du projet de certification BREEAM de la partie hôtelière du projet. Il est également rappelé que d'autres politiques publiques consolideront ce volet à terme : la CC Coeur Côte Fleurie a ainsi inscrit la volonté de décliner un schéma directeur cyclable sur le territoire, reliant notamment des pôles touristiques, au sein de son PCAET (voir point n°61 du présent tableau)</p>	<p>déclaration de projet)</p>
73	<p>L'autorité environnementale recommande d'approfondir les réflexions afin d'utiliser les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour favoriser la construction de logements répondant à des objectifs de sobriété et de performance énergétiques et le développement de la production d'énergies renouvelables.</p>	<p>Comme précisé au dossier d'évaluation environnementale, la réglementation thermique RBR2020 étant désormais en vigueur pour l'atteinte de performances niveau énergie positive. Dans ce cadre, il n'est pas nécessaire d'apposer une prescription graphique visant au renforcement des performances énergétiques puisque la réglementation thermique déjà en vigueur est exigeante. A noter également que dans le cadre du projet, une certification BREEAM est envisagée sur la partie hôtelière : cette dernière impliquera un niveau d'ambition à rechercher autant sur le volet énergétique que sur celui des matériaux utilisés (solidité, durabilité, potentiel en termes de recyclage, etc).</p>	<p>Pas de modification du dossier de DP</p>