

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### SÉANCE DU VENDREDI 18 NOVEMBRE 2022

*L'an deux mille vingt-deux, le dix-huit novembre à 18 heures 00, les membres du Conseil communautaire, convoqués le 09 novembre 2022, se sont réunis au siège de la Communauté de Communes, 12 rue Robert Fossorier à Deauville, sous la présidence de Monsieur Philippe AUGIER, Président.*

Nombre de membres en exercice : 41

Nombre de membres présents : 28

Nombre de votants : 34

#### PRÉSENTS :

Philippe AUGIER Président, Michel MARESCOT 1<sup>er</sup> Vice-Président, François PEDRONO 4<sup>ème</sup> Vice-Président, Michel CHEVALLIER 6<sup>ème</sup> Vice-Président, Jacques MARIE 7<sup>ème</sup> Vice-Président, Yves LEMONNIER 8<sup>ème</sup> Vice-Président, Philippe LANGLOIS 9<sup>ème</sup> Vice-Président, Régine CURZYDLO 10<sup>ème</sup> Vice-Présidente, Françoise LEFRANC 11<sup>ème</sup> Vice-Présidente, Claude BENOIST, Véronique BOURNE, Patrice BRIERE, Christèle CERISIER-PHILIPPE, Jean-Guillaume d'ORNANO, Emmanuelle HONOREZ-BRULÉ, Fabienne LOUIS, David MULLER, Marie-France NUDD-MITCHELL, Delphine PANDO, Didier PAPELOUX, Didier QUENOUILLE, David REVERT, Patrice ROBERT, Ihsane ROUX, Michel THOMASSON, Hervé VAN COLEN, Dominique VAUTIER, Brigitte YVES DIT PETIT-FRÈRE

#### ABSENTS :

Thierry GRANTURCO, 5<sup>ème</sup> Vice-Président, Guillaume CAPARD, Jean-Claude GAUDE, Miriam GUERARD, François HORENT, Chhun-Na LENGART, Caroline RACLOT-MARAIS

#### ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :

Colette NOUVEL-ROUSSELOT, pouvoir à Patrice ROBERT, Sylvie DE GAETANO, pouvoir à Didier QUENOUILLE, Rebecca BABILOTTE, pouvoir à Patrice BRIERE, Stéphanie FRESNAIS, pouvoir à Michel THOMASSON, Florence GALERANT, pouvoir à Véronique BOURNE, Patricia NOGUET, pouvoir à Fabienne LOUIS

Madame Ihsane ROUX est nommée secrétaire de séance

#### **DELIBERATION N°D151\_181122**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE - DISPOSITIONS IMPACTANT LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS - DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi n° 1**

**Adoption de la déclaration de projet - Approbation de la mise en compatibilité**

Par délibération n°107 en date du 2 juillet 2021, le Conseil Communautaire a prescrit la procédure de la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois, a défini les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation.

La procédure de mise en compatibilité du PLUi vise à adapter le zonage, le règlement, le PADD et les OAP 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 110ha. Ce projet a pour objectif de renforcer l'offre immobilière, touristique et golfique du territoire intercommunal.

Ce projet s'articule autour de 3 composantes complémentaires et interdépendantes :

- 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.

VU les dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme ;

VU les dispositions des articles L. 153-54, L. 153-55, L. 153-57, L. 153-58, L. 153-29 et R. 153-15 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du 20 novembre 2014 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes Pays de Honfleur regroupant initialement 13 communes dont celle de Saint-Gatien-des-Bois (devenue CC du Pays de Honfleur-Beuzeville depuis le 1er janvier 2017) ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur du 27 septembre 2016 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du pays de Honfleur-Beuzeville (CCPH-B) du 19 février 2018 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sans impact sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois ;

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

**coeurcotefleurie.org**



VU l'arrêté préfectoral en date du 1er décembre 2017 autorisant le retrait de la commune de Saint-Gatien-des-Bois de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et l'adhésion de cette commune à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie à compter du 1er janvier 2018 ;

VU l'article 5 des statuts de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie donnant compétence à celle-ci pour l'élaboration des documents d'urbanisme et les procédures d'évolution de ceux-ci.

VU la délibération n°193 en date du 17 décembre 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable qui s'est tenue du 13 juillet 2021 au 31 août 2021 ;

VU l'avis défavorable en date du 5 octobre 2021 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), les réponses écrites de la Communauté de Communes en date du 6 décembre 2021 et du 14 décembre 2021, et la réponse en date du 18 mars 2022 du Préfet du Calvados ;

VU l'avis n°2021-4122 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie en date du 13 octobre 2021, et la réponse écrite de la Communauté de Communes en date du 30 novembre 2021 ;

VU l'examen conjoint de l'Etat, de la Communauté de Communes et des Personnes Publiques Associées qui s'est tenu mardi 21 décembre 2021, conformément aux dispositions de l'article L.153-54 2° du code de l'urbanisme, et son procès-verbal annexé au dossier d'enquête publique ;

VU l'avis du Comité Régional Conchyliculture Normandie/Mer du Nord reçu par courrier le 16 décembre 2021 informant la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie qu'il n'a aucune remarque à formuler concernant la déclaration de projet.

VU l'avis de la SNCF IMMOBILIER reçu par mail le 13 décembre 2021, précisant que la commune n'étant pas concernée par la présence d'emprises ferroviaires, la SNCF, tant en son nom propre qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, n'a pas d'observations à formuler.

VU la décision n° E22000017/14 du 7 mars 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen, désignant Monsieur Marcel VASSELIN en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté n°4 du 25 mars 2022 par lequel le Président de la Communauté de Communes a procédé à l'ouverture de l'enquête publique et en a fixé les modalités d'organisation. Celle-ci s'est déroulée du 20 avril 2022 à 9h00 jusqu'au 20 mai 2022 à 17h00, pour une durée de 31 jours consécutifs avec la tenue de 4 permanences du commissaire enquêteur :

- à la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR COTE FLEURIE (73, rue du Général Leclerc – 14800 DEAUVILLE), le mercredi 20 avril 2022, de 9h00 à 12h00 ;
- à la mairie de SAINT-GATIEN-DES-BOIS, le samedi 30 avril 2022, de 9h00 à 12h00 ;

**Communauté  
de Communes  
Cœur Côte Fleurie**

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

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)



- à la mairie de SAINT-GATIEN-DES-BOIS, le lundi 9 mai 2022, de 16h00 à 19h00 ;
- à la COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR CÔTE FLEURIE (73, rue du Général Leclerc – 14800 DEAUVILLE), le vendredi 20 mai 2022, de 14h00 à 17h00.

Afin d'avoir une connaissance approfondie du dossier, le commissaire enquêteur a souhaité :

-se rendre sur le site le 12 avril 2022 accompagné de Monsieur Philippe LANGLOIS, maire de Saint-Gatien-des-Bois,

-formuler des questions auprès de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie pour lesquelles Monsieur le commissaire enquêteur a obtenu des réponses détaillées.

Ces éléments recueillis par le commissaire enquêteur lui ont permis de rendre son rapport et de formuler ses conclusions et son avis motivé le 20 juillet 2022 au maître d'ouvrage.

Monsieur le commissaire enquêteur indique dans ses conclusions que la majorité des dépositions ont été effectuées par courriers électroniques (38) et courriers postaux (10), 3 observations ont été mentionnées sur le registre d'enquête déposé au siège de la Communauté de Communes et 6 sur le registre déposé en mairie de Saint-Gatien-des-Bois,

Le rapport d'enquête ainsi que les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur sont à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et à la mairie de Saint-Gatien-des-Bois ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes ([www.coeurcotefleurie.org](http://www.coeurcotefleurie.org)),

Considérant que l'enquête publique a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi ;

Le Commissaire enquêteur recommande :

-De 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 ;

-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 ;

-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 ;

-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 ;

-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 ;

**Communauté  
de Communes  
Coeur Côte Fleurie**

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

[coeurcotefleurie.org](http://coeurcotefleurie.org)

Il est décidé de suivre l'ensemble de ces recommandations.

CONSIDERANT le rapport et l'avis favorable assorti des réserves suivantes du Commissaire enquêteur ;

- 1) De l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France concernant l'implantation de l'hôtel dans le rayon de 500 m du Colombier de la ferme d'Herbigny ;
- 2) De l'engagement du Maître d'Ouvrage à réaliser, dans l'Intérêt Général, un giratoire pour le raccordement de la VC 122 à la RD 288 ;
- 3) D'un approfondissement du projet avec « Etude d'Impacts » au titre du Permis de Construire et « Autorisation Environnementale » concernant la Loi sur l'Eau.

Il est proposé de lever ces 3 réserves pour les raisons suivantes :

-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.

-Le Maître d'ouvrage s'est en effet engagé à réaliser ce giratoire. Les modalités de réalisation seront définies lors de la phase opérationnelle.

-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.

Considérant le rapport et l'avis favorable du Commissaire enquêteur avec levée des réserves ci-dessus mentionnées ;

Considérant l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire réunie le 26 septembre 2022 ;

Considérant l'avis favorable du Bureau des Maires réuni le 4 novembre 2022 ;

Considérant que l'ensemble du Conseil Communautaire a eu accès à l'intégralité des documents et informations qui leur ont été transmis le mercredi 9 novembre 2022 ;

Considérant que le projet d'aménagement du Domaine du Mont Saint Jean à SAINT GATIEN DES BOIS permet de renforcer l'offre immobilière et touristique sur le territoire intercommunal et est structurant pour l'arrière pays du pôle DEAUVILLE-TROUVILLE-HONFLEUR. En outre, ainsi que les conclusions de l'enquête publique le soulignent, le projet répond à un besoin d'équipement moderne pour la pratique golfique. Le projet est de nature à renforcer l'attractivité économique et touristique du territoire.

**Communauté  
de Communes  
Coeur Côte Fleurie**

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

**coeurcotefleurie.org**

**f in**   

Considérant que le projet d'aménagement du Domaine du Mont Saint Jean présente un intérêt général pour le territoire intercommunal.

Considérant que les modifications apportées à la proposition de mise en compatibilité du plan ne le sont que pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public formulées lors de l'enquête et du rapport du commissaire enquêteur.

Sont annexés à la présente délibération :

-Le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville

-Le rapport de synthèse décrivant l'ensemble des modifications apportées au dossier de PLU arrêté, sur la base des remarques réalisées par les personnes publiques associées, des observations formulées par le public pendant la période de concertation préalable et pendant l'enquête publique et du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Il est donc demandé au Conseil de bien vouloir :

- déclarer le projet de réaménagement du golf existant de Deauville-Saint-Gatien d'intérêt général
- adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville avec le projet d'aménagement du Domaine du Mont Saint-Jean à Saint-Gatien-des-Bois ;
- approuver le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville mis en compatibilité, intégrant les modifications présentées dans le tableau de synthèse tel qu'annexé à la présente délibération ;
- habiliter son Président, ou le Vice-président le représentant, à signer toutes pièces se rapportant à cette affaire ;

La présente délibération fera l'objet de la publicité conformément aux dispositions des articles R. 123-20 et suivants du code de l'urbanisme.

Le Conseil est invité à en délibérer

*Le Conseil Communautaire  
Après en avoir délibéré*

*Et à la majorité des membres présents ou représentés :*

**Pour : 29**

**Abstentions : 5**

*Monsieur François PEDRONO, Madame Rebecca BABILOTTE, Madame Stéphanie FRESNAIS,  
Madame Marie-France NUDD-MITCHELL, Monsieur Michel THOMASSON*

**Communauté  
de Communes  
Coeur Côte Fleurie**

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

**coeurcotefleurie.org**

**f in**   

**DECLARE** le projet de réaménagement du golf existant de Deauville-Saint-Gatien d'intérêt général.

**ADOpte** la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville avec le projet d'aménagement du Domaine du Mont Saint-Jean à Saint-Gatien-des-Bois ;

**APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville mis en compatibilité, intégrant les modifications présentées dans le tableau de synthèse tel qu'annexé à la présente délibération ;

**DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et à la mairie de Saint-Gatien-des-Bois durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

**TRANSMET** le projet de PLUi approuvé à la commune de Saint-Gatien-des-Bois ;

**INFORME** que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi approuvé est tenu à disposition du public au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ainsi qu'à la mairie de Saint-Gatien-des-Bois aux heures d'ouverture habituelles de ces établissements et à la Préfecture du Calvados




**DIT** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité susvisées.

**Le Président :**

**Certifie**, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la Collectivité

**Informe** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

POUR EXTRAIT CONFORME

 <b>Ihsane ROUX</b> Secrétaire de séance		 <b>Philippe AUGIER</b> Président
---	--	--

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

**coeurcotefleurie.org**

**f in**   