

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Enquête Publique portant sur la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, menée pour le projet de réaménagement du golf du domaine du Mont-Saint-Jean, situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Cette enquête publique s'est déroulée du Mercredi 20 avril à 9H00 au vendredi 20 mai 2022 à 17h00.



Projet de réaménagement du Golf de Deauville – Saint-Gatien-des-Bois.

Conclusions et Avis du commissaire-enquêteur.

M. Marcel VASSELIN

2^{ème} DOCUMENT

Sommaire

I-	PRÉAMBULE.....	3
II-	LA LISTE DES DOCUMENTS MIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
III-	LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	5
	3-1- Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
	3.1.1- L'information du public.....	5
	3.1.2- Les permanences.....	6
	3.2- La clôture de l'enquête.....	6
	3.3- La participation du public.....	6
	3.4- Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.....	7
	3.5- La réception du Mémoire en Réponse.....	7
IV-	L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7

1- PRÉAMBULE.

Je soussigné, Marcel VASSELIN, commissaire-enquêteur nommé par décision du 7 mars 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (dossier n° E22000017/14), pour procéder à l'enquête publique concernant la déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, en vue du réaménagement du golf de Saint Gatien des Bois.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.153-54 à L.153-59, L.300-2, L.300.6 et R.153-15 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants et les articles R.123-1 et suivants ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Exposons ce qui suit :

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 31 jours, du mercredi 20 avril à 9h00 au vendredi 20 mai 2022 à 17h00, par arrêté n° 4 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie en date 25 mars 2022.

Cette enquête publique a été menée en totale conformité avec les prescriptions de l'arrêté susnommé portant ouverture de l'enquête.

2- LA LISTE DES DOCUMENTS MIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public par l'Autorité Organisatrice, est constitué des pièces suivantes :

Pièce 1 : La note de présentation.

- 1- Eléments de cadrage,
- 2- Eléments généraux de présentation (Article R.123-8 du code de l'Environnement).

Pièce 2 : La délibération de lancement de la procédure de déclaration de projet, n° 107 du 02/07/2021, valant mise en compatibilité du PLUi n° 1 et définissant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation - Autorisation.

Pièce 3 : La notice de présentation sur la mise en compatibilité du PLUi : Chapitre 1 du dossier de déclaration de projet.

- 1- Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme :
 - La mise en compatibilité ;
 - Le contexte du projet et la justification de son Intérêt Général ;
 - La compatibilité du projet avec les documents de planification et d'urbanisme.
- 2- Mise en compatibilité du PLUi de la CdC du Pays de Honfleur avec le projet :
 - Les modalités de la mise en compatibilité du PLUi avec le projet,
 - Les modifications apportées aux pièces du PLUi.

Pièce 4 : La note relative à l'évolution des zones humides.

- 1- Contexte,
- 2- Historique de la zone,
- 3- Etat actuel des zones humides.

Pièce 5 : L'avis de la CDPENAF ainsi que les réponses apportées par la Communauté de Communes et la réponse apportée par Monsieur le Préfet du Calvados.

- 1- Avis de la CDPENAF en date du 5 octobre 2021,
- 2- Réponse de la CCCC en date du 6 décembre 2021,
- 3- Réponse de Monsieur le Préfet du Calvados en date du 18 mars 2022.

Pièce 6 : Le Bilan de la Concertation et la délibération associée.

- 1- La délibération n° 193 du 17 décembre 2021,
- 2- Le bilan de la concertation :
 - Les modalités de la concertation,
 - Le bilan mené au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme :
 - Lancement de la procédure,
 - Mise à disposition d'un registre pour les observations,
 - Période de la concertation (13 juillet au 31 août 2021),
 - Observations émises sur le registre,
 - Annexes (Copies, contributions).

Pièce 7 : Le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint.

- 1- Présentation du projet,
- 2- Les temps d'échanges et les avis des Personnes Publiques Associées.

Pièce 8 : Les plans de zonage en vigueur A & B (Echelle 1/10000^{ème}).**Pièce 9 : L'évaluation environnementale et son résumé non technique : Chapitre 2.**

- 1- Description et contexte du projet,
- 2- Etat initial de l'environnement, fil de l'eau et enjeux,
- 3- Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures,
- 4- Effets sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document,
- 5- Analyse des incidences sur le réseau NATURA 2000,
- 6- Justifications du choix retenu,
- 7- Indicateurs de suivi,
- 8- Articulation avec les documents cadres,
- 9- Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale,
- 10- Résumé non technique.

Pièce 10 : L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ainsi que la réponse apportée par la Communauté de Communes à celui-ci.

3- LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

3.1- Organisation et déroulement de l'enquête.

- Par ordonnance n° E22000017/14 en date du 7 mars 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen me désigne pour mener cette enquête publique concernant la déclaration de projet de mise en compatibilité du PLUi pour le réaménagement du golf de Saint-Gatien-des-Bois.
- Le 22 mars 2022, je rencontre Monsieur Philippe LANGLOIS, Vice-Président de la CCCCf et Maire de Saint Gatien des Bois ainsi que Madame Matilde LEMANCEL, Chargée d'étude Urbanisme à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (CCCCF), afin de récupérer un exemplaire « papier » du dossier d'enquête, de me faire présenter succinctement son contenu et de travailler sur l'organisation du déroulement de l'enquête publique.
- Le 12 avril 2022, nous procédons à la visite du site en compagnie de Monsieur Philippe LANGLOIS et en profitons pour vérifier la présence des affichages dans les panneaux de la mairie de Saint Gatien des Bois ainsi qu'à l'entrée du golf.

L'enquête publique a été positionnée du mercredi 20 avril à 09h00 au vendredi 20 mai 2022 à 17h00, soit sur une durée de 31 jours.

3.1.1- L'information du public.

- 1) L'avis d'enquête a été publié, conformément à l'article L.123-10 du code de l'Environnement et à l'article 11 de l'arrêté n°4 de mise en enquête publique de la CCCCf en date du 25 mars 2022, dans les journaux régionaux Ouest-France du jeudi 31 mars 2022 et du jeudi 21 avril 2022 et Le Pays d'Auge du vendredi 1^{er} avril 2022 et du vendredi 22 avril 2022 (*cf. dossier des annexes*).
- 2) Il a été également affiché, 15 jours avant le début de l'enquête, sur les panneaux de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, 12 rue Robert Fossorier à Deauville, sur ceux de la mairie de Saint Gatien des Bois ainsi qu'à l'entrée du golf de Saint Gatien des Bois.
- 3) Un boitage à l'attention des habitants de Saint Gatien des Bois, rappelant le positionnement de l'enquête publique, a également été effectué par la municipalité le 08 avril 2022.
- 4) Un article, concernant le déroulement de l'enquête publique, a également été rédigé dans le journal « Le Pays d'Auge » du 22 avril 2022 (*cf. dossier des annexes*).
- 5) Enfin, deux constats d'huissier concernant ses affichages ont été réalisés, à la demande de la CCCCf, en charge du projet, le 4 avril et le 23 mai 2022, par la SELARL LEROY & BLAIS, Huissiers de Justice associés (*Cf : dossier des annexes*).

3.1.2- La consultation du dossier.

Les pièces du dossier ont été consultables, durant toute la durée de l'enquête et dans le respect des dispositions de l'article 5 de l'arrêté de mise en enquête publique n° 4 en date du 25 mars 2022 :

En version numérique

- Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, à l'adresse : www.coeurcotefleurie.org;
- Sur un poste informatique, au siège de l'enquête, à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, 73, rue du Général Leclerc, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

En version papier :

- Au siège de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, 73, rue du Général Leclerc, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- A la mairie de Saint Gatien des Bois, 18, rue des Brioleurs, aux heures habituelles d'ouverture, c'est-à-dire le lundi de 16h00 à 19h00, le mercredi de 14h00 à 17h00 et le vendredi (uniquement sur rendez-vous) de 14h00 à 17h00.

3.1.3- Les permanences.

N°	Lieux	Dates	Horaires
1	CCCCF à Deauville (Siège de l'enquête)	Mercredi 20 avril	09h00 – 12h00
2	Mairie de Saint Gatien de Bois	Samedi 30 avril	09h00 – 12h00
3	Mairie de Saint Gatien de Bois	Lundi 09 mai	16h00 – 19h00
4	CCCCF à Deauville (Siège de l'enquête)	Vendredi 20 mai	14h00 – 17h00

3.2 – La clôture de l'enquête.

Le vendredi 20 mai 2022 à 17h00, issue de la dernière permanence, nous avons procédé à la clôture de l'enquête publique en présence de Madame Caroline VIGNERON, Directrice Générale Adjointe des Services de la CCCCCF et de Madame Mathilde LEMANCEL, Chargée d'étude Urbanisme.

3.3- La participation du public.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 31 jours, avec une bonne participation du public, la majorité des observations ayant été déposées par courriers électroniques (38), ainsi que par courriers postaux (10).

3.4- Le Dépôt du Procès-Verbal de Synthèse.

Le Procès-Verbal de Synthèse (*cf. : dossier des annexes*) qui transcrit, sous la forme de 50 questions, les interrogations et remarques formulées par le public ainsi que les questions complémentaires du commissaire-enquêteur, a été présenté au Porteur de Projet le mardi 7 juin 2022, soit huit jours après la réception, par courrier postal, du dernier registre d'enquête en provenance de la mairie de Saint-Gatien-des-Bois. Cette disposition répond aux exigences de l'article R123-18 du Code de l'Environnement et de l'article 8 de l'arrêté n° 4 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

Etaient présents : Monsieur Philippe LANGLOIS, Vice-président de la CCCC et Maire de Saint-Gatien-des-Bois, Madame Caroline VIGNERON, D.G.A. des Services de la CCC et Madame Mathilde LEMANCEL, chargée d'étude Urbanisme à la CCCC.

3.5- Réception du Mémoire en Réponse.

Le 1^{er} juillet 2022, conformément à la procédure d'enquête, le Mémoire en Réponse du Maître d'Ouvrage (*Cf. Dossier des annexes*) répondant à l'intégralité des questions formulées dans le Procès-Verbal de Synthèse, a été envoyé au commissaire-enquêteur. Cependant et du fait d'une actualisation postérieure du plan de circulation routière répondant à des interrogations formulées, une seconde version actualisée, a été communiquée en deuxième approche, au commissaire-enquêteur le vendredi 8 juillet 2022.

4 L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123.19 et R.123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Vu le Mémoire en Réponse du pétitionnaire ;

Je soussigné, Marcel VASSELIN, commissaire-enquêteur,

Déclare :

- Que vu l'arrêté préfectoral en date du 1 décembre 2017, autorisant le retrait de la commune de Saint-Gatien-des-Bois de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB) et son adhésion à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (CCCCF) à compter du 1^{er} janvier 2018, vu les dispositions de l'article L.153-6 du code de l'Urbanisme et en attente de la révision des PLUi(s) de la CCCC et de la CCPHB, les dispositions strictement applicables au territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois peuvent faire l'objet d'une procédure de mise en compatibilité ;
- Que le dossier mis en enquête publique est bien structuré, complet et facilement accessible sur le plan urbanistique ;

- Que la partie concernant la fourniture en eau potable, déjà bien confortée au travers des éléments du dossier, nécessitera tout de même, une confirmation avant la concrétisation du projet ;
- Que le projet de collectage des eaux usées et du traitement de celles-ci sur le site ainsi que, globalement, la finalisation « Loi sur l'Eau » du dossier, nécessitera également un complément d'études pour mise en adéquation de ces paramètres importants, avant la concrétisation du projet ;
- Qu'il est regrettable que le dossier n'ait pas pu être enrichi d'un plan de zonage actualisé à l'échelle 1/10000^{ème} pour une meilleure lisibilité du projet ;
- Que les formalités visant à informer le public sur l'organisation de l'enquête et sur le contenu du dossier, ont été menées avec beaucoup de transparence, de rigueur et de professionnalisme par l'autorité organisatrice, que ce soit concernant la fourniture et le suivi des dossiers en versions papier et numérique, que sur la publicité ;
- Que l'information et l'implication souhaitée du public, durant la construction du projet, telle qu'elle a été menée par le "Porteur de Projet" au travers d'une concertation préalable, organisée du 13 juillet au 31 août 2021, peut être considérée comme très productive (174 observations) ;
- Que le bilan des enseignements tirés de cette concertation par le "Porteur de Projet", est globalement positif, puisqu'il lui a permis de prendre en considération et d'intégrer dans le dossier d'enquête, des évolutions nouvelles concernant 9 des 13 principales observations exprimées par le public, durant cette concertation.

Considère :

- Que le projet répond parfaitement aux exigences des documents supra-communaux, en prenant en considération et en intégrant les objectifs fixés et les orientations imposées en matière urbanistique, économique et environnementale ;
- Que le descriptif du projet, concernant la nouvelle configuration des lieux, le nouvel accès au site et le choix de la décision, est parfaitement détaillé, prenant en considération les dernières règles environnementales et paysagères ;
- Que les terrains actuellement consacrés à la pratique du golf sont à considérer, de par leur nature, comme anthropisés et non artificialisés sur leur globalité, comme l'entérine actuellement le SCoT PNA ;
- Qu'à ce titre et du fait du projet, il semblerait judicieux de bien affecter les espaces voués à la composante hôtelière et résidentielle (Hôtel, résidence hôtelière, villas hôtelières villas normandes, parkings et voiries) en terrains artificialisés et de considérer en espaces anthropisés, les composantes sports et loisirs, paysagères et écologiques du domaine ;
- Que les modifications apportées au plan de zonage du PLUi de la CCPH, qui identifient clairement le périmètre concerné en zone 1AUg, permet de bien réglementer l'évolution du secteur sans aucune interférence avec les autres zones dudit PLUi ;
- Que la refonte du zonage permettant de réduire de 6.7 ha la zone 2AU au profit des zones N, du fait du projet, mérite d'être soulignée ;
- Que la création d'une OAP spécifique à même de compléter les attentes environnementales, architecturales et paysagères du projet, s'avère tout à fait judicieuse ;
- Que les zones NATURA 2000 présentes dans la zone étendue du projet et en liaison directe avec le ruisseau de Barneville, sont à préserver de toute pollution en provenance du périmètre du projet ;
- Que les évolutions proposées sur le site, concernant le réaménagement des lieux en un golf de nouvelle génération, sont adéquates et incontournables puisque ce sont les seules en mesure de permettre la transition vers des techniques nouvelles et non polluantes, économes en eau et en énergie, et donc respectueuses de l'environnement et du Développement Durable ;
- Que l'analyse ERC menée concernant les zones humides, qui a abouti au maintien des 8 mares existantes sur le site et à la formalisation d'une seule zone impactée aux abords du trou n° 4, est à souligner positivement dans l'approche environnementale du dossier ;

- Que la démarche de recherche d'une « Compensation » à l'est du périmètre (parcelle OA91), est recevable dans la mesure où son dimensionnement semble compatible mais qu'elle ne pourra être définitivement retenue que si la nature du sol remis en état, s'avère compatible et qu'elle est validée par les instances habilitées ;
- Que l'implantation sur site d'un ensemble immobilier de prestige, voué à l'accueil et à l'hébergement d'une nouvelle forme de tourisme en rétro-littoral, participera au développement économique de la commune de Saint-Gatien-des-Bois ;
- Que cette nouvelle activité, même si elle doit être appréhendée comme saisonnière, sera néanmoins, génératrice d'emplois nouveaux sur le secteur ;
- Que la construction de 80 nouvelles habitations, en acquisition à la propriété sur le site, ainsi que la mise à disposition de logements pour le personnel travaillant au sein du domaine, répondent aux préconisations du SCoT PNA et que celles-ci participeront assurément au développement démographique, économique et commercial de la commune ;
- Que l'Intérêt Général du projet est démontré dans la mesure où :
 - Il est structurant pour l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur ;
 - C'est un levier pour l'emploi et l'économie locale ;
 - il joue un rôle majeur pour lutter contre la stagnation démographique de la commune et son vieillissement ;
 - il répond à un besoin d'équipement moderne pour la pratique golfique, notamment dans une région touristique où la concurrence est forte au niveau national et international ;
 - Il va perpétuer la démarche d'ouverture à tous qui caractérise le golf de Saint Gatien depuis sa création ;
 - Il s'inscrira comme un projet durable et respectueux de l'environnement.
- Que l'aménagement de qualité de la VC122 et la réalisation d'un giratoire d'accès au site, sur la RD 288, participeront à la fluidification et à la sécurisation de la circulation sur cet axe difficile ;
- Que la mise en application de l'Arrêté 2019P0015 interdisant la circulation des véhicules de plus de 19 t sur la RD288 va concourir fortement et en parallèle, à la sécurisation des lieux ;
- Que le projet, compte-tenu des dispositions arrêtées en matière de traitement des eaux usées et des eaux de pluie sur site, n'aura pas d'impact sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire des sites NATURA 2000 localisé à proximité ;
- Que le descriptif concernant les nouvelles installations de sport devra être actualisé (capacité du practice) ;
- Que la configuration du parcours mériterait d'être réexaminée afin de réduire encore les risques de multiplication des filets de protection aux abords des villas individuelles prévues sur le site.

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 ;

Et sous Réserve :

- 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 Maitre 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.

Émet un

AVIS FAVORABLE

Sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, menée pour le projet de réaménagement du golf du domaine du Mont-Saint-Jean, situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

ATTENTION : Le fait de ne pas lever une seule des réserves formulées ci-dessus, transformerait l'Avis Favorable du Commissaire Enquêteur en un Avis Défavorable.

Deauville le 9 juillet 2022



Marcel VASSELIN