A l'attention de Monsieur Marcel VASSELIN, commissaire enquêteur : Enquête Publique PLUi

Damien Toulemonde [damitoul@gmail.com]

Envoyé : vendredi 20 mai 2022 00:21
À : Enquête publique

CE 29

Monsieur le commissaire enquêteur,

Le projet d'aménagement du Mont Saint-Jean pose question sur plusieurs points, notamment en ce qui concerne la création d'un important complexe hôtelier et des espaces résidentiels. Que penser de ces nouvelles structures à un tel emplacement ? J'y vois pour ma part une contradiction avec les priorités écologiques et environnementales du moment.

Je ne parle pas des aspects paysagers, mais de l'artificialisation des sols qui en découle et des flux que cela peut générer.

Les habitants et usagers ne pourraient pas bénéficier ici d'une desserte par les transports en commun. Cela provoquerait alors un important trafic routier et une hausse inévitable des émissions de CO2. De plus, le chemin de la Mue, déjà surchargé en tant normal, serait alors plus encombré que jamais, ce qui serait problématique en période estivale.

Qui plus est, une concentration humaine en ce lieu loin des réseaux pose aussi la question du traitement des effluents. Si ces derniers ne peuvent rejoindre l'actuel réseau d'assainissement, cela suppose la création d'une station d'épuration impliquant une consommation d'énergie et une pollution des milieux naturels environnants. La biodiversité locale pourrait en être impactée.

En raison de l'augmentation des consommation d'eau, de l'augmentation des consommation d'énergie et de la nécessité de recourir à la mobilité par automobile sans possibilité d'alternative, ce projet est donc en parfaite incohérence avec les nécessités de la transition écologique. Il s'inscrit dans une économie de court terme sans se soucier des risques liés au changement climatique et à l'augmentation des coûts de l'énergie.

Veuillez croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mon profond respect.

Damien Toulemonde

Enquête Publique PLUi - observations

henri@delagarde.eu

Envoyé : vendredi 20 mai 2022 10:19
À : Enquête publique
Pièces jointes : 20220520 enquête.pdf (6 Mo)

1/8

CE.30

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe les observations que je forme pour M. et Mme GUELLUY.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur à ma respectueuse considération.

Henri de Lagarde
Avocat

40 rue de Courcelles - 75008 PARIS
Téléphone : 01 44 82 43 00
Portable : 07 82 22 75 49

Henri de Lagarde - Avocat
40 rue de Courcelles – 75 008 Paris
Téléphone : 01 44 82 43 00 – Télécopie : 01 44 82 43 43
henri@delagarde.eu

2/8

Monsieur Marcel VASSELIN
Commissaire enquêteur

enquete.publique@coeurcotefleurie.org

Paris, le 20 mai 2022

Objet : **Enquête publique PLUi**
Projet de réaménagement du golf de Saint Gatien des Bois

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Monsieur et Madame Philippe GUELLUY sont opposés au projet de réaménagement du golf de Saint-Gatien-des-Bois qui porte atteinte à l'environnement sans répondre aux besoins des habitants de Cœur Côte Fleurie.

1. Artificialisation importante de terrains
Dans son avis 13 octobre 2021, la MRAe rappelle que « *la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent, tout particulièrement en région Normandie, un enjeu fort. La progression de l'artificialisation des sols y a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance démographique* ».
Le projet artificialise a minima 26 hectares de terrain - soit 27% de l'enveloppe maximale de consommation d'espace en extension pour les 20 prochaines années attribuée par le SCOT à Cœur Côte Fleurie[1] - pour créer un hôtel de luxe de 140 chambres, une résidence hôtelière de 90 appartements, 30 villas hôtelières, 80 villas normandes de 250 à 300m² et 25 studios pour les employés du domaine.

Allouer plus du ¼ de l'enveloppe attribuée à Cœur Côte Fleurie à un projet de golf et de complexe touristique empêchera nécessairement la construction ultérieure d'habitations aux profits des habitants ou le développement de constructions à usage d'activité créateurs d'emplois.

i) Le projet ne répond pas aux besoins des habitants de Cœur Côte Fleurie en termes d'habitat. Aucun logement n'est prévu pour les habitants; la grande taille des villas normandes (250 m² à 300 m²) les réservera à une clientèle à fort pouvoir d'achat qui les utilisera comme résidences secondaires. Aucun logement social n'est prévu.

---

[1] Cf. lettre du 18 mars 2022 du Préfet au Président de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie

ii) Le projet consomme beaucoup de terrains pour une hypothétique création d'emplois. Selon le dossier soumis à enquête, le projet créerait de 190 à 215 emplois directs. Cependant, les emplois seront générés par l'hôtel, le golf et la résidence hôtelière ; les villas hôtelières et normandes n'induiront aucun emploi direct ou très peu.
C'est pourquoi, même en admettant l'argument tiré de l'emploi, la réalisation des villas n'est pas justifiée.

En tout état de cause, les emplois créés ne correspondront pas aux qualifications des habitants de Cœur Côte Fleurie ; liés à l'hôtellerie de luxe (150 à 165 emplois), ils sont réservés aux gens formés à ces métiers.
Conscient de cette lacune, dans sa lettre du 8 avril 20222, le maire de Saint-Gatien indique « *j'ai demandé qu'une priorité à l'emploi soit donnée aux habitants de la commune* » (voir annexe 1) mais cette demande est irréaliste :

- aucun engagement n'a été signé en ce sens par le porteur de projet ;
- elle constituerait une discrimination liée au lieu de résidence ; discrimination prohibée par le code du travail[3].

Enfin, le dossier soumis à enquête publique ne justifie par aucune étude le nombre d'emplois créés par le projet.

2. Le projet entraîne la suppression de zones humides juridiquement protégées.
La séquence « *Eviter, réduire, compenser* » prévue par le code de l'environnement permet la préservation des milieux naturels. Elle impose à l'autorité d'urbanisme d'éviter, en premier lieu, la destruction des milieux naturels. Si cela n'est pas possible, elle doit réduire les impacts environnementaux des projets. En dernier recours, elle doit engager des mesures compensatoires si des impacts négatifs persistent.
Au cas présent, le projet ne cherche pas à éviter la destruction des zones humides ainsi que le relève la MRAe dans son avis du 13 octobre 2021 : « *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... ».*

La destruction de zone humide pourrait être évitée par l'abandon de la construction des villas normandes ce qui réduirait beaucoup la consommation d'espace.

3. Le projet n'est pas conforme au SCOT.
80 résidences secondaires (villas normandes) sur des parcelles de terrains de 1 500 m² à 2 000 m² (soit 5 à 7 maisons par hectare) sont prévues.

Comme le souligne la Direction des territoires et de la mer, ces villas ne sont pas compatibles avec le SCOT qui fixe :

- un objectif de réduction des résidences secondaires,
- et une densité minimale de 20 logements/ha (cf. PV d'examen conjoint, p.9/11).

---

[2] (Voir annexe1)

[3] L. 1132-1 Code du travail : « *Aucune personne ne peut être écartée d'une procédure de recrutement ou de nomination ou de l'accès à un stage ou à une période de formation en entreprise .... En raison de ... son lieu de résidence* »

4. La desserte du projet est insuffisante.
Selon l'avis de la MRAe du 13 octobre 2021, « *les mesures visant à réduire les risques liés à l'augmentation du trafic sont insuffisamment détaillées (...). De plus, le dossier ne comporte pas d'éléments permettant de s'assurer que ces mesures répondent aux enjeux liés à l'augmentation du trafic (gestion du flux, sécurisation des voies) et à ceux liés au développement des liaisons entre les pôles de mobilités existants du territoires (aérodrome, gare SNCF...).*

Le dossier soumis à enquête publique n'apporte aucune réponse à l'insuffisante desserte routière du projet pour faire face à l'augmentation de la circulation. Le Maire de Saint-Gatien-des-Bois l'admet dans sa lettre du 8 avril 2022 mais pour dire qu'une solution est en cours, aucune n'étant actuellement certaine :

Je sais que la problématique de circulation dans le chemin de la Mue est un sujet majeur d'inquiétude. C'est pourquoi, je travaille sur un projet d'entrée qui limiterait l'utilisation de cette route.

J'ai par ailleurs pour objectif de transformer cette route départementale en chemin rural afin de permettre aux riverains de retrouver la sérénité d'antan.

En l'état du dossier soumis à enquête, la desserte du projet est insuffisante ce qui augmentera les difficultés de circulation.

*

Je vous prie de bien vouloir consigner les présentes observations dans le registre dédié pour qu'il y soit répondu et de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à mes salutations distinguées.

Henri de Lagarde
Avocat

Henri de Lagarde

MAIRIE
DE
SAINT-GATIEN-DES-BOIS
18, rue des Brioleurs
14130 SAINT-GATIEN-DES-BOIS

Tél. : 02 31 65 16 27
Fax : 02 31 65 24 65
mairie@saintgatiendesbois.fr
www.saintgatiendesbois.fr

5/8

Saint-Gatien-des-Bois,
Le 8 avril 2022

Madame, Monsieur

Le projet d'aménagement du golf fait l'objet d'une procédure valant mise en compatibilité du PLUi. Cette démarche engagée depuis désormais deux ans a fait l'objet d'une procédure de concertation, puis d'un examen des personnes publiques associées (l'ensemble des services de l'Etat, Chambre d'Agriculture….).

Désormais, la dernière phase est celle de l'enquête publique qui aura lieu entre **le 20 avril et le 20 mai 2022.**

Avant cette période d'enquête, je souhaite vous apporter les précisions qui font, qu'avec le Conseil Municipal, nous avons accepté ce projet dans le cadre de l'intérêt général.

La transformation de Saint-Gatien-des-Bois depuis ces dix dernières années vous apporte, je l'espère, la qualité de vie d'une commune en quasi-autonomie. En effet, tant en services qu'en commerces, cette complétude permet un accueil des enfants tant scolaire que périscolaire, un dispositif associatif, une offre de santé.

Pour information, cette transformation permet désormais d'afficher une valeur patrimoniale de plus de dix millions d'euros avec des fonds propres de plus de huit millions d'euros.

Il n'empêche que notre budget de fonctionnement est sans cesse diminué tant par la dotation globale de fonctionnement (DGF) versée par l'Etat que des recettes fiscales notamment par la révision des bases d'imposition des locaux industriels (aéroport) dont l'impact représente cent mille euros de recette en moins.

Fort heureusement, notre patrimoine en constante évolution nous permet des recettes de locations qui dans quelques années représenteront cent mille euros par an net d'emprunts. C'est par une recherche d'autonomie financière que nous pourrons assurer sur le long terme tous les services qui vous sont proposés aujourd'hui en évitant ainsi cette malheureuse orientation nationale qui consiste à toujours renforcer les communes « bourg centre ».

Alors ce projet d'aménagement du golf survient dans un cadre d'intérêt général tout en respectant notre exigence de ruralité de la commune.

./…

.../

Sur le volet économique, le renforcement de notre fiscalité sans que nous ayons d'investissement à réaliser puisque le projet est d'ordre privé, nous permettra d'envisager l'avenir beaucoup plus sereinement et notamment de pouvoir intervenir sur la maîtrise foncière de la commune.

Au titre de l'environnement, ce projet répond à notre cahier des charges initial de haute qualité environnementale. Outre un aspect bocager dominant (plantations d'espèces locales, arbres fruitiers), la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement doit répondre aux exigences de la Loi sur l'eau et préserver le milieu.

Enfin, le volet social est tout aussi important puisque j'ai demandé qu'une priorité à l'emploi soit donnée aux habitants de la commune en permettant des reconversions professionnelles dans tous les domaines hôtelier restauration, bien-être, entretien, espaces verts, golf.

Mon objectif est celui du « **travail au pays** », réduisant ainsi les frais de déplacements impactant le budget des ménages. Nous travaillerons en concertation avec le porteur de projet dans cet esprit.

Je sais que la problématique de circulation dans le chemin de la Mue est un sujet majeur d'inquiétude. C'est pourquoi, je travaille sur un projet d'entrée qui limiterait l'utilisation de cette route.

J'ai par ailleurs pour objectif de transformer cette route départementale en chemin rural afin de permettre aux riverains de retrouver la sérénité d'antan.

Sur le volet architectural, le projet est de haute qualité avec un hôtel cinq étoiles, des résidences hôtelières, un club house pour un golf de 18 trous et des villas.

Je précise qu'il n'y aura aucun commerces sur le site, l'objectif de mes négociations est de permettre à nos commerçants de conforter leur activité.

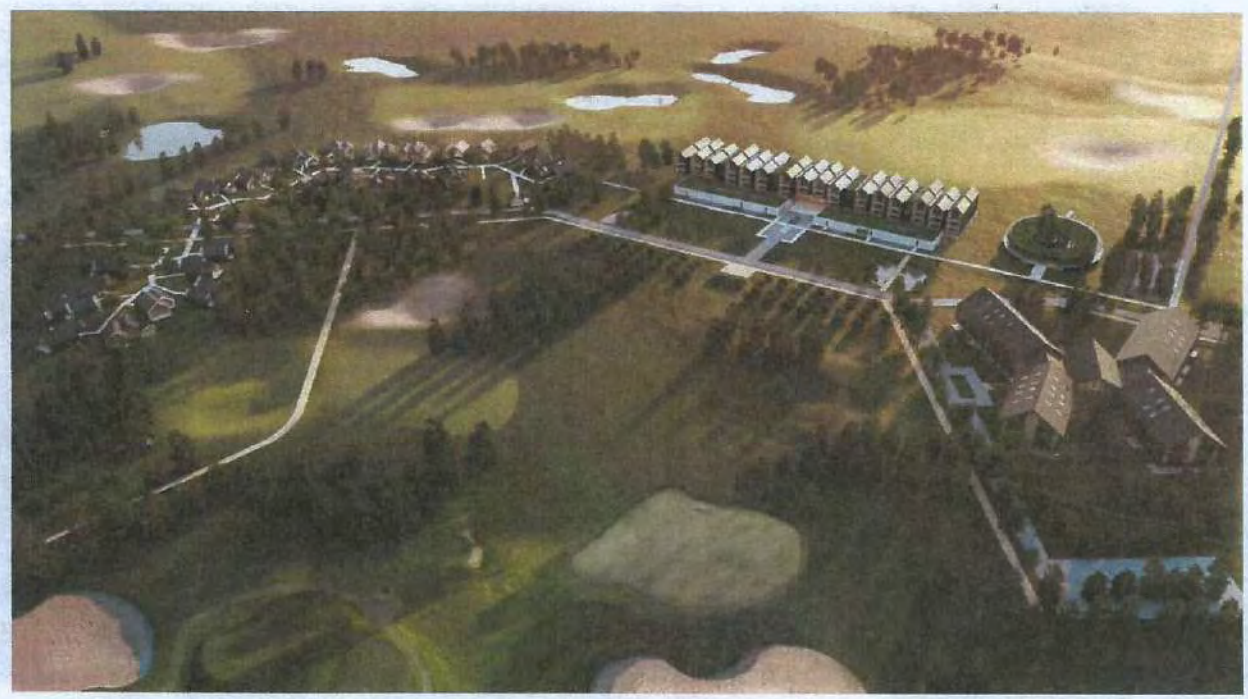
Vous comprendrez que pour un tel projet, j'ai souhaité répondre aux préoccupations de chacun et surtout transmettre aux générations futures une commune qui continuera de rayonner sur le territoire.

Je n'ai comme objectif que celui de l'intérêt général, soyez en certain.

Je vous prie d'agréer Madame, Monsieur mes sincères salutations.

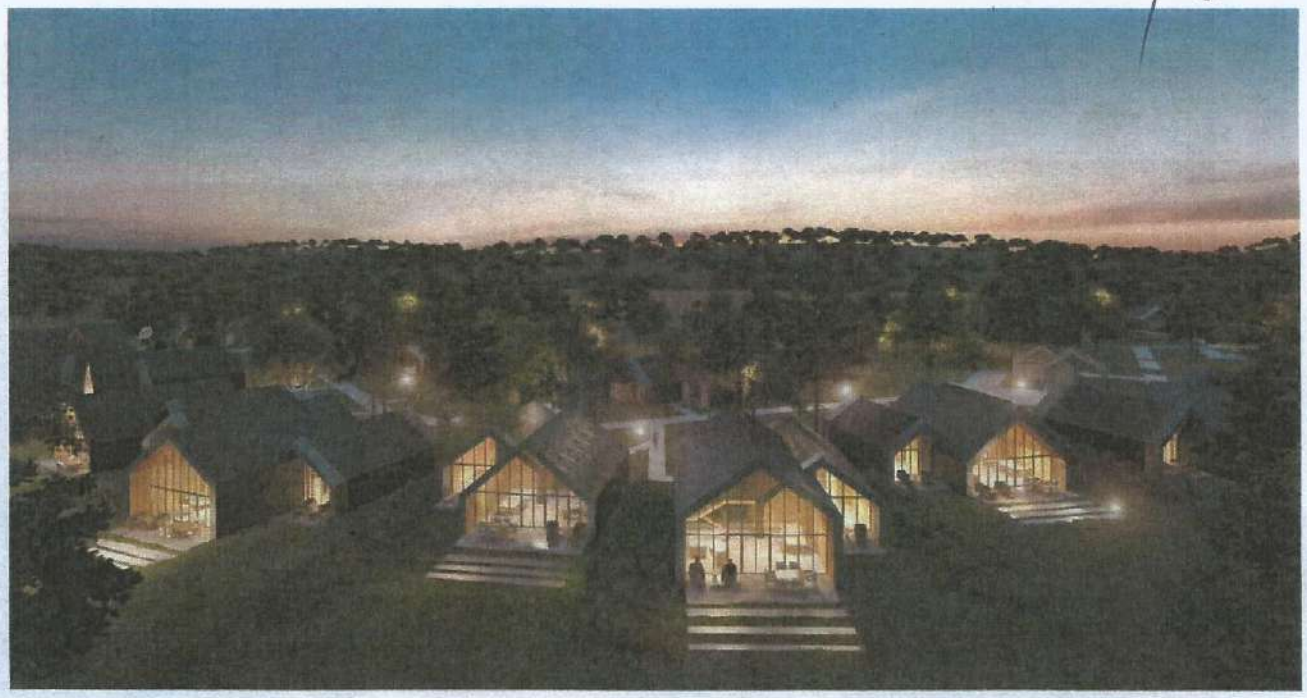
Le Maire,

Philippe LANGLOIS



Vue générale

Résidence hôtelière



Les villas

Le club house

Enquête Publique PLUi

remi.fasol@aol.com

Envoyé :vendredi 20 mai 2022 09:02
À : Enquête publique
Cc : seb.chauvel@free.fr

CE. 31

Bonjour,
Je m'associe à la requête de mon voisin d'Equemauville, Sébastien CHAUVEL qui vous avait adressé cette demande :

Dans le cadre du projet d'aménagement du Golf de Saint-Gatien, j'aurais aimé connaître les bilans carbone a minima sur les scopes 1&2 :

- du Golf avant travaux sur une année de référence hors Covid (2018, 2019)
- du projet pendant toute la phase de construction
- du nouveau Golf avec toutes ses constructions nouvelles et activités nouvelles sur une année a minima sur les scopes 1&2

Je suis surpris de ne pas trouver cette information dans les dossiers environnementaux, c'est pourtant la clé de la lutte contre le réchauffement climatique et la seule mesure valable et auditable. Etant donné le nombre de constructions nouvelles (même bas carbone), les surfaces proposées aux clients et les activités, je doute fortement que les puits de carbone mentionnés compensent les émissions. Il serait même particulièrement souhaitable d'avoir le scope 3 de ces bilans carbone car, avec le développement prévu de l'aéroport de Deauville, il est fort probable que certains clients viennent en avion ce qui serait catastrophique.

Merci pour votre retour,

Cordialement,

Rémi BASTIEN
Résident à Equemauville.

Enquête Publique PLUi

elisa.drion@sfr.fr

Envoyé :vendredi 20 mai 2022 07:43
À : Enquête publique

CE.32

Monsieur Vasselin,

Je constate à regret que le projet du golf de St Gatien avance à grands pas puisque nous en arrivons déjà à une modification du PLUi pour mettre en œuvre celui-ci.
Il est bien dommage que les élus du département du Calvados n'aient pas mis en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (Péan) sur notre territoire, cela permettrait que ce genre de projet démesuré et inadapté à son environnement puisse se produire.
Et que pense la communauté de commune de l'artificialisation des sols, nous sommes loin de la « zéro artificialisation nette »... Monsieur le Préfet en parle largement dans son avis bien négatif sur le projet.
Je réitère mon opposition au projet :

- La vallée de Barneville est magnifique, protégée et il n'est pas envisageable de l'engorger
- Le trafic du chemin de la mue est déjà insupportable et dangereux au niveau du carrefour de la vierge, des accidents très fréquents en découlent et ce n'est pas un sens unique qui changera quelquechose puisqu'il ne fera que déplacer le problème en orientant les nombreux véhicules sur l'autre départementale, rue de la girotière. De nombreuses habitations de cet axe routier subissent déjà un trafic dense et extrêmement bruyant qui nuira à ces habitations. De plus l'intersection avec le chemin Bertran est très dangereux et impossible à aménager.
- Quid du coût des infrastructures ? La collectivité va payer ? Comment accepter de payer ces infrastructures alors que nous ne parvenons toujours pas à être raccordés à la fibre optique au niveau du carrefour de la vierge, rue de la girotière, après 2 années de démarches et de sollicitation notamment auprès de la mairie.....

Je vous remercie de prendre en compte ces remarques.
Cordialement.
Elisa Drion
40, rue de la Girotière
St Gatien des Bois

Fwd: Enquête Publique PLUi

sophie simoni [sophiesimoni60@gmail.com]
Envoyé : vendredi 20 mai 2022 10:27
À : Enquête publique

CE.33

Monsieur Vasselin,

Je constate à regret que le projet du golf de St Gatien avance à grands pas puisque nous en arrivons déjà à une modification du PLUi .

Il est bien dommage que les élus du département du Calvados n'aient pas mis en place un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (Péan) sur notre territoire, cela permettrait que ce genre de projet démesuré et inadapté à son environnement puisse se produire.

D'ailleurs, monsieur le Préfet donne son avis bien négatif sur le projet : nous sommes loin de la « zéro artificialisation nette »...

Je réitère mon opposition au projet :

- La vallée de Barneville est magnifique, protégée et il n'est pas envisageable de l'engorger
- Le trafic du chemin de la mue est déjà insupportable et impraticable en haute saison et WE (habitant ce chemin, je fais un détour par le chemin Bertran, pour rejoindre Girotière !!!) Des accidents très fréquents en découlent et ce n'est pas un sens unique qui changera quelque chose puisqu'il ne fera que déplacer le problème sur les autres axes. De nombreuses habitations subissent déjà un trafic dense et extrêmement bruyant qui nuira à ces habitations. Et pour rappel, nous avons déjà l'aéroport avec ses avions, qui passent au dessus de nos têtes ...
- Qui va prendre en charge le coût ? Comment accepter de payer ces infrastructures alors que nous ne parvenons toujours pas à être raccordés à la fibre optique au niveau du chemin de la Mue ; toujours pas raccordés aux eaux usées chemin de la Mue ; toujours aucune piste cyclable .....

Je suis la 4ème génération qui habite saint gatien et j'aime profondément cet environnement, qui fait la renommée du pays d'auge et côte fleuri. Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces points évoqués.

Cordialement.

Sophie SIMONI/CAMPION
2 chemin de la Mue
14130 St Gatien des Bois

Enquête publique, domaine du mont saint jean

Corinne Tutin [corinnetutin@gmail.com]

Envoyé : vendredi 20 mai 2022 13:40
À : Enquête publique
Pièces jointes : Point de vue Corinne Tutin.docx (16 Ko)

1/4

CE 34

Monsieur le Commissaire enquêteur

Je vous adresse ci-dessous mon point de vue (également en pièce jointe) quant à l'enquête d'opinion publique que vous réalisez quand au projet concernant le réaménagement du" Domaine du Mont Saint Jean," golf de Saint Gatien.

Corinne Tutin
4 Chemin de l'Abreuvoir, Honfleur 14600

corinnetutin@gmail.com

Tél. : 0610928546

Je m'oppose à la réalisation d'un tel projet.

J'avoue être d'ailleurs être surprise que l'on puisse envisager un projet aussi démesuré sur le plan immobilier en 2022 alors que le gouvernement a récemment rappelé ses souhaits de protéger la biodiversité et d'éviter l'artificialisation des sols et son intention de lutter contre le réchauffement climatique. Ce d'autant que ce projet me semble dépourvu de toute utilité publique puisque la construction des villas envisagées ne concerne pas l'habitat social. Son objectif, qui est purement financier, me semble s'opposer à l'intérêt général de la population avec un bilan carbone particulièrement catastrophique. Le besoin de nouvelles infrastructures touristiques me semble inutile sur la Côte Fleurie, car elles sont déjà largement développées et souvent inoccupées l'hiver. Il conviendrait de développer l'emploi vers d'autres secteurs (artisanat, télétravail, bois, pêche) en centrant les activités sur les zones déjà occupées pour préserver le bilan carbone et limiter les déplacements automobiles.

Un projet qui s'oppose à l'objectif de non artificialisation des sols et au maintien de la biodiversité

Apparemment 26 hectares, dont 8 en zones naturelles (zones N) pourraient, avec ce projet, être artificialisés du fait de la construction de villas. Ce projet s'oppose aux objectifs de sobriété foncière fixés par la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et à l'objectif « zéro artificialisation nette » visé pour 2050.

Je ne comprends pas d'ailleurs comment l'urbanisation peut être permise pour la construction de villas en zone N, la jurisprudence ayant rappelé de manière constante qu'en dehors des exceptions prévues à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, seules y sont autorisées les constructions en lien avec l'exploitation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Je m'inquiète aussi de l'impact sur la biodiversité qui risque d'être important sur les espaces environnants et la forêt de Saint-Gatien, si, comme prévu, un hôtel de luxe et plus de 80 villas sont construites.

Des risques pour la nappe phréatique

Compte tenu du nombre important de nouveaux habitants prévu (1500), l'impact sur la nappe phréatique pourrait être considérable alors que le climat tend à devenir de plus en plus sec avec le réchauffement climatique.

Il semble en tout cas indispensable que la rénovation du golf (dont l'intérêt me semble aussi contestable car 16 golfs existent dans le Calvados, dont 3 à proximité) tienne compte de la nécessité de préserver les apports en eau et de conserver à niveau la nappe phréatique. Les propriétaires devront avoir l'obligation de n'utiliser que des eaux de pluie ou des eaux usées pour l'arrosage du golf sans jamais avoir le droit de consommer de l'eau potable pour l'arrosage.

Une augmentation néfaste de la circulation automobile

Ce projet va, par ailleurs, augmenter la circulation automobile et va être source de nombreuses nuisances pour la faune et les habitants de Saint-Gatien (bruit, accidents, pollution atmosphérique) (la plupart des véhicules étant encore à ce jour non électriques). Là encore, ce programme me semble donc aller totalement à l'encontre des

objectifs actuels de réduction de consommation d'hydrocarbures (objectif d'indépendance énergétique), de lutte contre la pollution sonore et atmosphérique, de réduction du réchauffement climatique (réduction des gaz à effet de serre).

Je vous rappelle que la CDPENAF a émis un avis défavorable à ce projet.

2/4

Je vous souhaite, Monsieur le Commissaire, une très bonne journée.

Corinne Tutin
Tel. 0610928546

Corinne Tutin
4 Chemin de l'Abreuvoir, Honfleur 14600

corinnetutin@gmail.com

Tél. : 0610928546

Monsieur le Commissaire enquêteur

Je vous adresse ci-dessous mon point de vue quant à l'enquête d'opinion publique que vous réalisez quand au projet concernant le réaménagement du" Domaine du Mont Saint Jean," golf de Saint Gatien.

Je m'oppose à la réalisation d'un tel projet.

J'avoue être d'ailleurs être surprise que l'on puisse envisager un projet aussi démesuré sur le plan immobilier en 2022 alors que le gouvernement a récemment rappelé ses souhaits de protéger la biodiversité et d'éviter l'artificialisation des sols et son intention de lutter contre le réchauffement climatique. Ce d'autant que ce projet me semble dépourvu de toute utilité publique puisque la construction des villas envisagées ne concerne pas l'habitat social. Son objectif, qui est purement financier, me semble s'opposer à l'intérêt général de la population avec un bilan carbone particulièrement catastrophique. Le besoin de nouvelles infrastructures touristiques me semble inutile sur la Côte Fleurie, car elles sont déjà largement développées et souvent inoccupées l'hiver. Il conviendrait de développer l'emploi vers d'autres secteurs (artisanat, télétravail, bois, pêche) en centrant les activités sur les zones déjà occupées pour préserver le bilan carbone et limiter les déplacements automobiles.

Un projet qui s'oppose à l'objectif de non artificialisation des sols et au maintien de la biodiversité

Apparemment 26 hectares, dont 8 en zones naturelles (zones N) pourraient, avec ce projet, être artificialisés du fait de la construction de villas. Ce projet s'oppose aux objectifs de sobriété foncière fixés par la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et à l'objectif « zéro artificialisation nette » visé pour 2050.

Je ne comprends pas d'ailleurs comment l'urbanisation peut être permise pour la construction de villas en zone N, la jurisprudence ayant rappelé de manière constante qu'en dehors des exceptions prévues à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, seules y sont autorisées les constructions en lien avec l'exploitation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Je m'inquiète aussi de l'impact sur la biodiversité qui risque d'être important sur les espaces environnants et la forêt de Saint-Gatien, si, comme prévu, un hôtel de luxe et plus de 80 villas sont construites.

Des risques pour la nappe phréatique

Compte tenu du nombre important de nouveaux habitants prévu (1500), l'impact sur la nappe phréatique pourrait être considérable alors que le climat tend à devenir de plus en plus sec avec le réchauffement climatique.

Il semble en tout cas indispensable que la rénovation du golf (dont l'intérêt me semble aussi contestable car 16 golfs existent dans le Calvados, dont 3 à proximité) tienne compte de la nécessité de préserver les apports en eau et de conserver à niveau la nappe phréatique. Les propriétaires devront avoir l'obligation de n'utiliser que des eaux de pluie ou des eaux usées pour l'arrosage du golf sans jamais avoir le droit de consommer de l'eau potable pour l'arrosage.

Une augmentation néfaste de la circulation automobile

Ce projet va, par ailleurs, augmenter la circulation automobile et va être source de nombreuses nuisances pour la faune et les habitants de Saint-Gatien (bruit, accidents, pollution atmosphérique) (la plupart des véhicules étant encore à ce jour non électriques). Là encore, ce programme me semble donc aller totalement à l'encontre des objectifs actuels de réduction de consommation d'hydrocarbures (objectif d'indépendance énergétique), de lutte contre la pollution sonore et atmosphérique, de réduction du réchauffement climatique (réduction des gaz à effet de serre).

Je vous rappelle que la CDPENAF a émis un avis défavorable à ce projet.

Je vous souhaite, Monsieur le Commissaire, une très bonne journée.

Corinne Tutin

Enquête Publique PLUie

Sylvie COZZI [sylvie.cozzi@orange.fr]

Envoyé : vendredi 20 mai 2022 15:17
À : Enquête publique
Pièces jointes : Saint Gatien.odt (20 Ko)

CE35 1/3

A l'intention de Monsieur Vasselin Commissaire enquêteur

Monsieur,
Nous vous prions de trouver ci-joint nos réflexions sur le projet PLUi.
Vous en souhaitant bonne réception,
Bien sincèrement

Pour l'Union Populaire Côte Fleurie
Sylvie Busato

Union Populaire Côte Fleurie
Deauville

Vendredi 20 mai 2022
Monsieur Vasselin
Commissaire Enquêteur

2/3

objet : Enquête Publique PLUi

Monsieur,

Le groupe de l'Union Populaire de la Côte Fleurie, après étude des pièces, soutient les opposants au projet de « réhabilitation du golf Saint Gatien » consistant en la construction de :
un hôtel 5 * , une résidence hôtelière de 80 appartements
30 chaumières, 80 maisons , 24 logements pour les employés
une station d'épuration
un golf 18 trous
des parkings extérieurs et en sous-sol

pour les raisons suivantes :

Ces constructions ne répondent en rien à l'intérêt général :
elles ne règlent aucune des difficultés d'accès au logement de la population locale, exigent des infrastructures qui seront à la charge de la collectivité (voies d'accès, station d'épuration, raccordements aux différents réseaux...), n'entraînent pas d'emplois pérennes, ne concernent qu'un segment étroit de la population.

Ce projet est un non sens écologique :
l'imperméabilisation des sols (3 ha) provoquera un ruissellement qui menacera tous les habitants se trouvant en contre-bas sur la côte ;
les espèces protégées de la faune (ex : l'écrevisse à pattes blanches, des amphibiens) et de la flore seront menacées par la disparition de leur habitat ;
cette zone humide sera détruite sur 1,5 ha ; le ravitaillement en eau de la population à travers la captation d'eau de source sera gravement menacé ;
les risques de dégorgement des eaux usées jusqu'à la mer seront réels ;
les nuisances sonores, une forte pollution de l'air, le pompage et la pollution des nappes phréatiques, seront des conséquences directes de la réalisation de ce projet.

Des avis défavorables ont d'ailleurs été émis par la **COPENAF** (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier) et par la **DDTM** (direction départementale des territoires et de la mer).

En conséquence ce projet qui spolie la collectivité au profit de quelques uns représente dans un contexte de raréfaction de l'eau une aberration environnementale à laquelle les organismes et associations soucieux de la préservation de la vie ont raison de s'opposer.
L'Union Populaire rejoint donc leur combat.

Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de notre considération.

Pour l'Union Populaire Côte Fleurie
S. Busato

"Enquête Publique PLUi"

S.Drumard [sabine.drumard@gmail.com]

Envoyé : vendredi 20 mai 2022 14:42
À : Enquête publique
Pièces jointes : courrier Observations Enqu~1.pdf (29 Ko)

1/2

A l'attention de Monsieur Marcel VASSELIN

C.E.35

Bonjour Monsieur VASSELIN,

Vous trouverez ci-joint notre courrier d'observations concernant l'Enquête Publique PLUi.
Je vous remercie de l'attention que vous porterez à celui-ci.

Bien cordialement.

Monsieur Sébastien DRUMARD
Mme Sabine DRUMARD

M. et Mme DRUMARD
11 chemin de la Mue
14 130 Saint-Gatien-des Bois

Saint-Gatien-des-Bois, le 20 mai 2022

2/2

Communauté de Communes
Cœur Côte Fleurie

A l'attention de M. Marcel VASSELIN

Objet : "Enquête Puplique PLUi"

Monsieur VASSELIN,

Nous renouvelons aujourd'hui notre opposition au projet de réaménagement du Golf de Saint-Gatien dit "domaine du Mont Saint Jean".

En effet, cela fait maintenant 1 ans et demi que nous sommes résidents propriétaires au 11 chemin de la mue à Saint Gatien des bois.
Nous avons choisi la commune de Saint-Gatien-des-Bois car nous la connaissons parfaitement pour y avoir vécu toute notre enfance. Nous la connaissons comme une commune familiale, conviviale où il fait bon vivre. Nous avons investi tout le travail de notre vie et nous avons réalisé un rêve en s'installant sur la commune de Saint Gatien des Bois, malheureusement ce rêve deviendra cauchemar à cause de ce projet.

Habitants du chemin de la mue, nous faisons partie des résidents les plus impactés. En effet, le chemin de la mue semble être le seul accès envisagé jusqu'au golf, or il est invraisemblable de faire du chemin de la mue la desserte principale du golf. Aucune infrastructure routière n'y est prévue, le chemin est déjà fortement fréquenté. En 1 an et demi, nous avons déjà été témoins de plusieurs accidents de la route dont 2 accidents qui ont endommagé notre propriété!! Cela ne ferait qu'augmenter le trafic sur cette route déjà très dangereuse. Les nuisances dues au trafic seront considérables pour les riverains du chemin de la Mue et amplifiées pendant la période des travaux.

Nous avons discuté avec le Maire de Saint Gatien des Bois qui nous a exposé son projet de faire de la D288 un chemin communal afin de retrouver un retour au calme (la sérénité d'antan). Comment une baisse de la fréquentation de la D288 est-elle possible si celle-ci devient le principal accès du Mont Saint Jean??!

De plus, les impacts sur la qualité de vie à Saint-Gatien seront considérables. La commune va subir beaucoup de nuisances sans bénéficier d'avantages en retour (augmentation du trafic routier, pollution, bruit, augmentation de la production de déchets, conséquences sur l'environnement, réduction de la ruralité sur la commune, aménagements artificiels...)
Saint-Gatien va devenir une zone touristique qui va bouleverser la vie quotidienne des habitants et commerçants.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos observations.
Sincères salutations.

M. et Mme DRUMARD

Enquête Publique PLUi

Michel MARTIN SISTERON [michel.martin-sisteron@ordre.veterinaire.fr]

Envoyé : vendredi 20 mai 2022 16:25
À : Enquête publique
Cc : Michel MARTIN SISTERON [michel.martin-sisteron@ordre.veterinaire.fr]

1/2

CE.37

Ce Vendredi 20 Mai 2022 , à 16h30 ,

Objet :
Enquête Publique PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville ,
Personne publique responsable de la Procédure : Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie ,

A l'attention de :
Monsieur Marcel VASSELIN , Commissaire Enquêteur ,

De la part de :
Docteur-Vétérinaire Michel MARTIN-SISTERON ,

Monsieur le Commissaire Enquêteur ,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours , relative au dossier cité en référence , je souhaite faire part des observations qui suivent .

Au vu de la taille démesurée du projet présenté :
- 240 logements (maisons et appartements) ,
- un hôtel de 140 chambres de 17m de hauteur ,

il est à craindre qu'il s'agisse principalement d'une opération de promotion immobilière à laquelle le projet de réaménagement du golf de Saint-Gatien ne servirait que d'alibi .

Concernant le dossier lui-même , on y relève de multiples incohérences et carences d'analyses , notamment :
- la problématique de la compensation des zones humides n'a pas été appréhendée ,
- rien n'est défini de façon claire et précise concernant l'alimentation en eau et l'assainissement ,
- le problème de l'accès n'est pas pris en compte avec pertinence (cf. ci-après) ,
- etc ...

Concernant l'accès au site :

Le seul accès principal possible au site , qui est dans la quasi situation d'une impasse du fait de la présence de l'aéroport , est par la route du "Chemin de la Mue" , voirie étroite et sinueuse où circulent déjà en moyenne à l'année 4500 véhicules par jour !

Avec 380 "équivalents logements" (cf. ci-dessus) , il est effectivement logique d'avoir prévu 650 places de stationnement (soit 1,7 place par "équivalent logement") , tel que présenté dans le dossier par les demandeurs eux-mêmes .
Il convient de comptabiliser au minimum 2 sorties par jour et par véhicule , induisant à chaque fois un aller et un retour .
Cela implique donc , avec un chiffre potentiel de 650 véhicules (cf. ci-dessus) , une circulation supplémentaire de 2600 véhicules par jour sur la route dite "Chemin de la Mue" , soit une augmentation de près de 60% qui n'a été ni prise en compte , ni même évoquée !

Tels sont les observations et griefs principaux dont je tiens à faire part .

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien leur porter , je vous prie d'agréer , Monsieur le Commissaire Enquêteur , l'expression de mes salutations les plus respectueuses .

2/2

Michel MARTIN-SISTERON
Docteur-Vétérinaire
Membre Titulaire de l'Académie Vétérinaire de France
Expert de Justice

Tél : 06 07 08 83 22

Courriel : michel.martin-sisteron@veterinaire.fr

enquete.publique PLUI

Barneville la Bertran MAIRE [barneville-la-bertran.maire@wanadoo.fr]

Envoyé : vendredi 20 mai 2022 16:59
À : Enquête publique
Pièces jointes : doc04535920220520165708.pdf (478 Ko)

CE. 38

1/2

Bonjour,
veuillez trouver en PJ la contribution de la commune de !Barneville-la-Bertran à l'enquête publique.

Mairie de Barneville la Bertran
Le Bourg
BARNEVILLE LA BERTRAN
Tél. 0231894188

Le 20 mai 2022

2/2

C.C. Cœur Côte Fleurie
à l'attention de
Mr Marcel VASSELIN
Commissaire Enquêteur
12 rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE

Objet : Enquête public préalable à la mise en compatibilité n°1 du PLUI de la C.C.P.H.

Monsieur,

le conseil municipal relaie les réactions des habitants inquiets car la concertation préalable à amené beaucoup de questions légitimes qui sont dans leur majorité resté sans réponse,l'ambition du projet décrit conduisant à terme au doublement de la population de la commune de Saint-Gatien-des-Bois,

les interrogations les plus fréquentes portent sur :

- le risque d'aggravation des eaux de ruissellement, l'ampleur des surfaces imperméabilisées, dans un contexte de changement climatique multipliant et amplifiant les phénomènes météorologiques, induit un risque majoré pour la commune de Barneville-La-Bertran bassin aval du projet.

- le risque lié à la mobilité, le projet va accentuer les flux de circulation sur la Route Départementale 288(chemin de la Mue) route accidentogène, sinueuse et étroite dont les carrefours avec les RD74 et RD579 sont insuffisamment sécurisés. Par ailleurs nous craignons que les flux de circulation soient détournés vers la RD279 petite route boisée, étroite et sinueuse, traversant le bourg de Barneville-la-Bertran avec de nombreux points limitants (croisement dangereux voir impossible).
Les flux actuels étant déjà important la RD279 ne peux accepter de flux supplémentaire.

- La station d'épuration devra faire l'objet d'une attention particulière, et si elle utilise le ruisseau du Parc comme exutoire celui-ci traverse les territoires de Barneville-la-Bertran et Pennedepie et abrite des espèces protégées (écrevisses à pattes blanches…)

- l'atteinte portée aux zones humides et au milieux naturels interpelle sur la lecture de la phrase « le projet se veux ambitieux en terme de qualité architecturale, environnementale et paysagère » que l'on trouve en introduction du dossier de présentation.

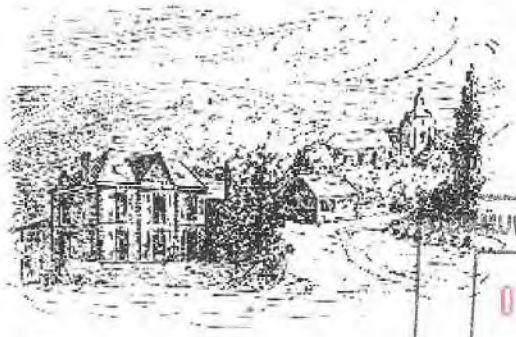
- les constructions projetés à l'extrémité Nord du projet amènerons inexorablement des conflits d'usage avec l'exploitation agricole dont la voie actuelle est l'unique accès.
Nous serons attentif à la position de la chambre d'agriculture sur le sujet.

En vous remerciant d'avance pour l'intérêt que vous porterez à la présente demande, veuillez agréer L'expression de mes sentiments respectueux.

F. BERNARD
Maire

1/7

MAIRIE de PENNEDEPIE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
04 MAI 2022
CŒUR CÔTE FLEURIE

ep 1

COURRIER N° 989	
POUR ACTION	POUR INFO
ELU :	ELU :
Chef de Service CV	Chef de Service

Monsieur Marcel VASSELIN
Commissaire enquêteur
Communauté de communes Cœur Côte Fleurie
12, Rue Robert FOSSORIER
14 800 DEAUVILLE

Pennedepie le, 02 Mai 2022

Monsieur le Commissaire enquêteur,

La commune de PENNEDEPIE vous demande de bien vouloir prendre en compte la délibération du Conseil Municipal du 06 Septembre 2021, concernant le projet de réaménagement du golf dit « Domaine du Mont Saint Jean » situé sur la commune de Saint-Gatien des Bois.

Je joins également des photos de maisons situées sur le bord du ruisseau Saint-Georges afin de comprendre l'inquiétude de la commune et des riverains situés aux abords de ce ruisseau qui prend sa source au Mont Saint Jean.

Je vous remercie de l'attention que vous prendrez à ce courrier.

Recevez, Monsieur, mes salutations distinguées

Mme Le Maire
Michèle LEVILLAIN

MAIRIE DE PENNEDEPIE 14600

14600 PENNEDEPIE

Téléphone : 02 31 81 50 50 Email : mairie.pennedepie@wanadoo.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
14 - Calvados

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers	
• en exercice	11
• présents	10
• votants	10
• absents	1
• exclus	0

De la commune PENNEDEPIE

Séance du 06 septembre 2021 à 18 heures 30

Date de convocation : 30 août 2021

Date d'affichage : 30 août 2021

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de :

Mme LEVILLAIN Michèle

Objet

PROJET RÉAMÉNAGEMENT DU GOLF DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS DIT « DOMAINE DU MONT SAINT-JEAN »

Étaient présents :

Mme LACHAIZE Sophie et M LEBEY Jean-Marc, Adjoints au Maire, Mrs LEBOURGEOIS Éric, MARCHEGUET Alain, MAUGARD Alain, DUCHESNE Maxime, MORIN Arnaud, Mmes LETELLIER Agathe et JUSTUM-DUFOUR Marceline, conseillers municipaux.

Était absente : Mme BILOUS Adeline, conseillère municipale.

Secrétaire de séance :

M. DUCHESNE Maxime

Suite à l'avis de concertation préalable pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du pays de Honfleur applicable sur la commune de Saint-Gatien-Des-Bois pour le projet de réaménagement du golf dit "Domaine du Mont Saint-Jean"

Le Conseil Municipal,

- Déplore la période choisie pour la concertation (période estivale) et le manque de clarté concernant la durée de procédure.
- Déplore le manque d'informations et de concertation envers les communes voisines, au vu de l'ampleur du projet.
- Attire l'attention sur le risque d'aggravation du surplus d'eau de ruissellement induisant des risques supplémentaires et incontrôlables pour la commune de Pennedepie.

En effet, la rivière de Pennedepie qui trouve son origine à Saint-Gatien des Bois, au Mont Saint-Jean, passe par Barneville-La-Bertran, traverse plusieurs propriétés de notre commune avant de trouver son exutoire sur la plage de Pennedepie.

Ceux ci générant en cas de fortes pluies, conjuguées aux grandes marées, de graves inondations.

Dans le contexte actuel de changement climatique et d'interactions des phénomènes météorologiques, ce projet de grande ampleur et les eaux de ruissellement associés nous laissent craindre à des problèmes d'inondation pour les riverains de la commune de PENNEDEPIE.

Et, mettant en danger des espèces protégées qui vivent sur notre territoire, comme les écrevisses à pattes blanches.

3/7

CECI ENTENDU,
LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des voix
DEMANDE que soient entendues et prises en compte nos remarques et inquiétudes pour éviter des catastrophes liées aux surplus d'eau.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme.

Acte rendu exécutoire après le dépôt en Sous-préfecture DE LISIEUX le 10 septembre 2021.

Publié ou notifié le 10 septembre 2021.

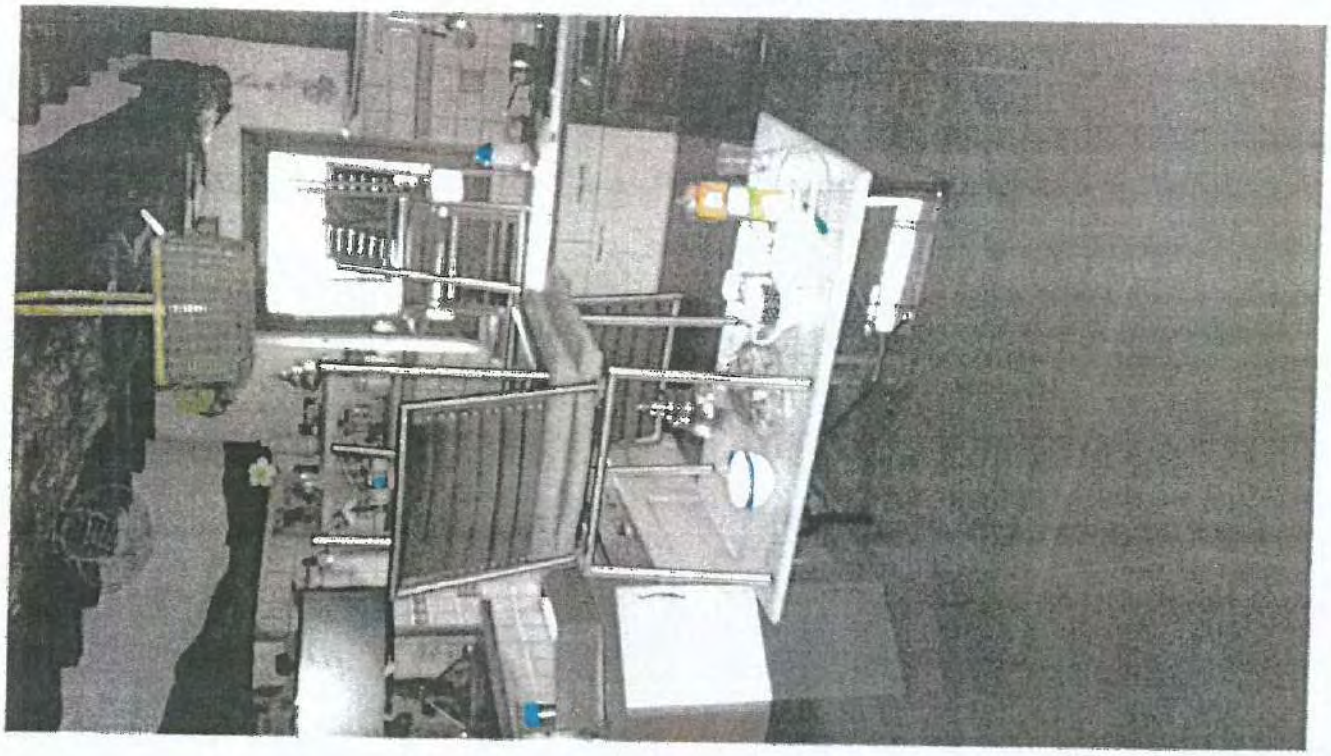
Fait PENNEDEPIE, le 10 septembre 2021

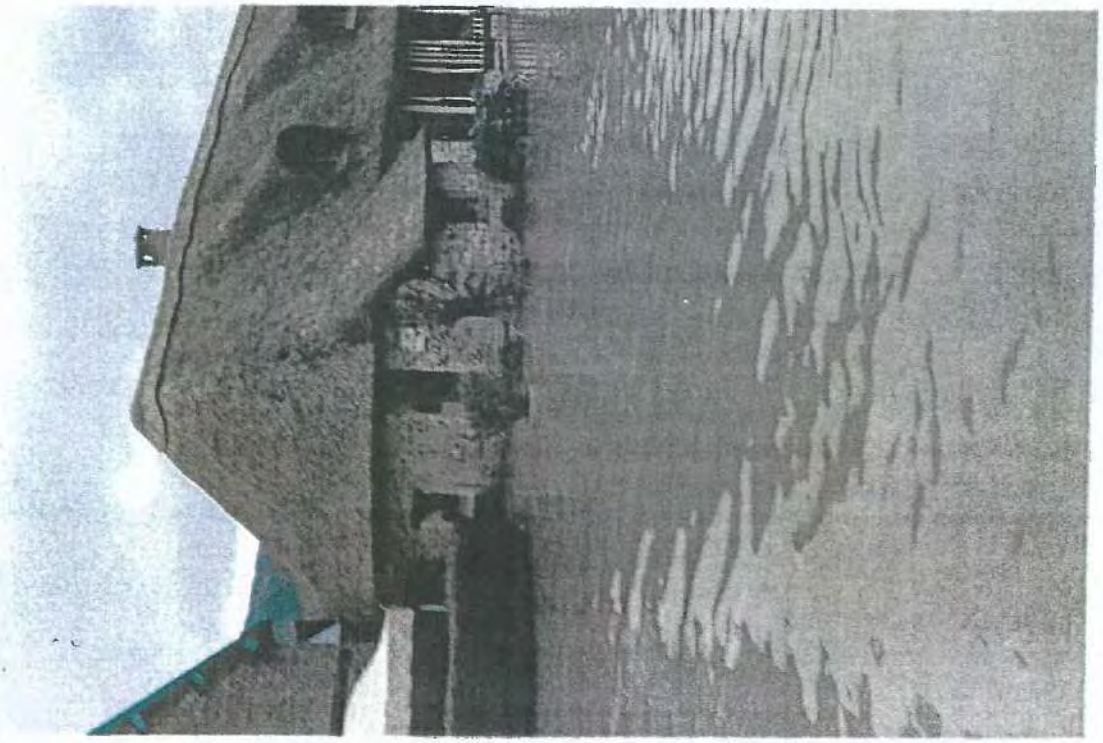
Le Maire

REÇU LE :
15 SEP. 2021
SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

MAIRIE DE PENNEDEPIE
14600

11/12/2017
"Le Moulin"





22/01/2018 "La Grotte" Tankinga du Jardin St Georges

11/12/2017 Ch. du Moulin

Déposition de l'Union des Rivages de la Touques concernant l'enquête publique sur le projet immobilier sur le Golf de Saint Gatien

contact@uniondesrivagesdelatouques.com

e P2

Envoyé : jeudi 5 mai 2022 13:38
À : Enquête publique
Cc : Jean-Claude Monthour [jmonthour@gmail.com]; hamluquet@yahoo.fr; CHARLES GIBON-GUILHEM [cgibguil@hotmail.fr]; GeneviÃ¨ve et Henri H [hemon.gh@wanadoo.fr]; d.contoz@orange.fr
Pièces jointes : Participation URT à l'enq~1.pdf (212 Ko)

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur Vasselin

Monsieur le Commissaire, veuillez trouver en pièce jointe, la déposition de l'Union des Rivages de la Touques

concernant l'enquête publique sur le projet immobilier sur le Golf de Saint Gatien.

Meilleures salutations.

Pour l'URT

Henri Luquet

Président

1/5 CP2

Le 03 mai 2022

Union des Rivages de la Touques

Objet : Enquête publique concernant le projet d'aménagement du Domaine du Mont Saint-Jean à Saint-Gatien-des-Bois

Le projet soulève des questions concernant à la fois la procédure et l'argumentation et comporte beaucoup de points à préciser.

Conservation du patrimoine

Mais avant tout, il faut aborder l'aspect patrimonial présenté comme un atout qui est totalement absent de la présentation du projet.

> *Le golf est inclus dans le site inscrit « Côte de Grâce Ouest » qui s'étend de l'estuaire de la Seine à la lisière sud de la forêt de Saint-Gatien-des-Bois. Le site a été inscrit en novembre 1972 afin de préserver le caractère pittoresque de la Côte de Grace : son littoral plat, ses falaises, ses bois et son plateau entaillé de petits cours d'eau qui ont creusé des vallons. L'enjeu de ce site est de maintenir la structure arborée traditionnelle augeronne en veillant à la conservation des coupures vertes et des boisements. Leur préservation permet de masquer l'urbanisation des plateaux et de conserver le charme du littoral.*
>
> *Tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département et ce, qu'il y ait ou non procédure d'urbanisme*

Sur le site concernant les golfs et le patrimoine culturel, on trouve cette description :
*Dans la réputée station balnéaire normande de **Deauville**, le golf de Saint-Gatien entretient l'histoire. Inauguré en 1988, il présente deux parcours de 9 et 18 trous qui longent les vestiges d'une **chapelle des Templiers** tandis que le club-house du 18ème siècle, bordé de murs hérités de cette époque, fut un pressoir à pommes pour la production de cidre et de calvados, puis une étable à vaches. Une étape incontournable pour tout passionné de golf et de **culture.***
Adresse du site https://ca.france.fr/fr/actualite/article/le-golf-et-le-patrimoine-culturel

Proche des bâtiments, on trouve le colombier de la ferme d'Herbigny, inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 9 septembre 1933.

Que deviendront les restes de la Chapelle ? comment seront aménagés les abords du pigeonnier ? Peut-on revenir sur la destruction de l'ancien pressoir ?

Curieusement le projet si respectueux de l'environnement ne parle pas de ce patrimoine si ce n'est pour annoncer la destruction du pressoir du 18ème rénové pourtant sous la conduite des Architectes des Bâtiments de France.

L'intérêt général

La procédure retenue est une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi. **Elle impose que l'intérêt général soit établi.** L'argumentation avancée pour prouver l'intérêt général de ce projet semble discutable en particulier les 2ième et 3ième arguments du dossier de déclaration de projet. (page 26)

2/ « Un projet qui répond à un besoin croissant d'équipement moderne pour la pratique golfique, notamment dans une région touristique où la concurrence est forte au niveau national et international »

Lors de la commission de la CCCCF du 22 avril 2021, son président précise que *« la vocation 1ère du projet est la vocation golfique et qu'il ne faut pas s'en écarter »*.

Le projet fait le constat d'un besoin croissant d'équipement pour la pratique du golf, mais paradoxalement, l'offre golfique est diminuée car il est projeté de faire passer le futur golf de 27 à 18 trous.

3/ « Un projet porteur d'une démarche d'ouverture à tous qui caractérise le golf de Saint Gatien depuis sa création » où il est fait état des tarifs compétitifs de l'actuel golf. Cependant aucune indication n'est donnée quant à leur évolution.

Il est très probable que les tarifs actuels du golf, au demeurant très proches de ceux des golfs alentours, à l'exception de New golf de Deauville, ne resteront pas au même niveau.

En effet, nous pouvons déjà en conclure **qu'en réduisant l'offre** (le nombre de golfs) et **augmentant la demande** (les joueurs de golf attirés par la création d'un hôtel de luxe et de villas autour du seul terrain), le projet va à l'encontre de deux arguments ci-dessus. Afin d'éviter l'engorgement du seul terrain proposé, la seule solution sera d'augmenter très sensiblement les tarifs pour le réserver à un public restreint.

De plus il n'est pas non plus donné d'indication sur le traitement des 744 adultes et jeunes pratiquant le golf à St Gatien pendant la durée des travaux (qui peut se chiffrer en années).

Le trafic routier

Le projet fait état d'un accroissement de la population de Saint Gatien de 1500 à 1800 habitants concentrés sur 26ha (de 2AU en 1AUg1,2,3) et 4ha de surface au plancher.
Ce chiffre est conforté par la création d'une station d'épuration de 1500 à 1800 EQH.
Le projet ferait donc plus que doubler le nombre d'habitants de la commune.

Concernant l'accès au golf de St Gatien, la rédaction du rapport de présentation est incantatoire mais ne propose pas de solutions pour permettre la circulation dans de bonnes conditions :
« Une vigilance sera apportée sur le carrefour de David, principal point de connexion au réseau viaire principal (D279 et D288), qui cumulera les interactions entre tous les déplacements, motorisés ou non, du projet »
« Au vu de sa fonction de desserte principale, l'entretien de la D288 devra faire l'objet d'une attention régulière (garantir la visibilité, garantir la praticabilité...) ».

En effet, pendant la période estivale, qui sera celle où l'occupation du domaine sera maximale, le trafic sur la D288 et déjà très important.
Ses débouchés sur la D74 (carrefour de la Mue) et la D579 (route de Pt l'Évêque à Honfleur) provoquent déjà actuellement, à certaines périodes de l'année, des bouchons importants, voir des accidents.
Quant à l'accès à la D513 (Deauville-Honfleur) par Barneville la Bertran, la route est bien trop étroite pour imaginer en faire une voie de délestage.
L'arrivée à ces mêmes périodes des nombreux occupants du domaine rendront la circulation encore plus délicate et dangereuse et aucune solution n'est préconisée ni dans le rapport de présentation (voir plus haut), ni dans l'évaluation environnementale (F « transport et déplacement » : *adapter les axes de desserte au future projet*).

Impact des emplois sur le trafic routier

Les emplois proposés dans l'hôtellerie haut de gamme nécessitant des compétences en hôtellerie et la pratique d'une langue étrangère, ne concernent pas la population de St Gatien. Le trafic routier de la centaine de personnes

concernées, nécessairement logées à l'extérieur de la zone va s'ajouter à celui des résidents et touristes de passage.

Politique de l'habitat (page 40)

Il apparaît évident que les villas qui seront construites autour du golf seront du fait de leur situation et de leur prix de vente, consacrées essentiellement à des résidences secondaires et renforceront leur contingent déjà trop important. Cela va de toute évidence **à l'encontre des recommandations du SCoT** déjà très laxistes.
Notons que l'élan récent donné au télétravail aurait pu donner corps à la notion de bi-résidence et justifier une occupation de ces villas par des actifs. Mais trois obstacles se dressent devant cette hypothèse : le **prix des villas** renchéri par les équipements nécessaires comme la voirie, la station d'épuration dédiée, les **contraintes de la plupart des actifs** (enfants scolarisés) et les besoins organisationnels des entreprises qui exigent des temps de présence minimum réguliers.

L'assainissement

La nouvelle station d'épuration aura comme exutoire un cours d'eau répertorié comme abritant une espèce protégée. D'expérience, nous savons qu'en cas de grosses pluies les stations débordent et les eaux usées se déversent dans les exutoires.
C'est le cas régulièrement pour la station de Touques.

La gestion des ruissellements (page 91)

Il est fait état dans l'étude d'une gestion maîtrisée des ruissellements, certes, mais qu'en est-il de la périphérie ?
Or Saint Gatien est sur une zone sensible dans ce domaine, proche des collines de Trouville et Touques, villes qui connaissent régulièrement des inondations et glissements de terrains.
L'étude environnementale met en évidence la connexion directe du projet avec le réseau hydrographique qui va de Saint Gatien à Cricqueboeuf et Pennedepie avec des impacts à l'est et l'ouest de ces villages, de Barneville la Bertran à Trouville/Touques.
L'artificialisation d'une zone dont la nappe phréatique est proche de la surface des sols, va avoir un impact important sur l'orientation des cours d'eau souterrains qui n'a pas été évalué.

N'ont pas été évalués non plus les impacts des nombreux projets immobiliers en périphérie (ZAC des Bruzettes, 2ème ZA de Trouville/Hennequeville, ZA communautaire de la Croix Sonnet, nouvel aérogare et ferme solaire de 46 hectares de l'Aéroport de St Gatien)

Zone humide

Le projet prévoit d'impacter directement une zone humide de 15 000 m^2 au sud du site pour la construction de résidences individuelles (en1AUg3) et du parcours de golf et de la compenser sur une zone située au nord-est du site.
La règle ERC a pour priorité d'Eviter d'impacter les ZH. La Compensation ne vient qu'en dernier ressort. Les moyens pour compenser une zone humide de cette taille doivent être précisés.

Le respect de la biodiversité

L'étude fait état de nombreuses mesures destinées à préserver la biodiversité très riche sur la zone, tant pour la flore que la faune, sur cette zone et l'ensemble de Saint Gatien.
Cependant ces mêmes mesures, destinées avant tout à permettre la construction d'un ensemble immobilier important, ne vont pas permettre de préserver l'environnement décrit dans l'étude.
Les atteintes à la biodiversité sont évidentes en particulier la continuité des haies, le déplacement des mares, la modification du système hydraulique.
La présence de 1500 personnes sur le site va bouleverser l'état actuel de la faune sur site mais aussi sur la forêt de Saint Gatien. L'impact sur les zones ZNIEFF qui sont proches est évident.

Monsieur et Madame Christian CHAPERON
Chemin du Lieu Doublet
14600 Barneville La Bertran
Tel : 02.31.88.31.40

Mail : annie-christian@noos.fr

COURRIER N° 1089	
POUR ACTION	POUR INFO
ELU : M. Monesset	ELU : Président
Chef de Service	Chef de Service

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
16 MAI 2022
CŒUR CÔTE FLEURIE

CP-3

Barneville la Bertran, le 12 mai 2022

Monsieur le Président de la Communauté de communes
« Cœur Côte Fleurie »
12 rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE

Copies à :
Monsieur le Maire de St Gatien des Bois
Monsieur le Maire de Barneville la Bertran
Madame Chantal Havis, conseillère municipale de Barneville la Bertran
Monsieur Antoine de Laubespin, conseiller municipal de Barneville la Bertran

Objet : opposition au projet immobilier FIDUCIM sur le golf de St Gatien

Monsieur le Président,

Nous avons pris connaissance du projet immobilier FIDUCIM au niveau du golf de St Gatien des Bois.
Demeurant sur la commune de Barneville La Bertran, jouxtant le golf, ce projet nous inquiète à plus d'un titre :

- Les infrastructures routières d'accès à ce site nous paraissent très insuffisantes, inadaptées voire dangereuses, pour recevoir un tel afflux de population, en particulier la départementale D279. En effet, cette route sinueuse et étroite ne permet pas à deux véhicules de se croiser facilement. Il y a déjà eu par le passé des accidents mortels. Elle sera inévitablement empruntée, car le Chemin de la Mue qui permet l'accès au Golf est déjà très surchargé. Et nous ne parlons pas des nuisances sonores engendrées par cette augmentation du trafic.
- Nous nous effrayons par ailleurs de voir cet espace naturel, riche en biodiversité (faune et flore), bétonné avec l'impact environnemental qui en découlerait.
- D'autre part, de nombreux logements étant créés, se pose le problème de l'assainissement. En particulier lors d'épisodes météorologiques exceptionnels où le système risquerait de déborder, et les eaux usées ne pouvant être contenues, pollueraient la nappe phréatique de notre commune.
- Enfin, nous contestons l'intérêt (hors motifs purement financiers) de créer sur la petite commune de St Gatien des Bois, un projet immobilier de cette taille alors qu'il existe déjà sur la Côte Fleurie, une offre immobilière pléthorique avec des appartements vides les 2/3 de l'année.

Pour toutes ces raisons, nous avons décidé de rejoindre le collectif de citoyens qui s'oppose à ce projet et qui va déposer un recours.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez bien voulu porter à ce courrier, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

A Chaperon

Monsieur et Madame Christian Chaperon

Madame Louise MAILLEY CHAPERON
Chemin du Lieu Doublet
14600 Barneville La Bertran
Tel : 02.31.88.31.40

Mail : dmailley@noos.fr

COURRIER N° 1080	
POUR ACTION	POUR INFO
ELU : M. Manesset	ELU : Président
Chef de Service DGA	Chef de Service

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
16 MAI 2022
CŒUR CÔTE FLEURIE

CPL

Barneville la Bertran, le 12 mai 2022

Monsieur le Président de la Communauté de communes
« Cœur Côte Fleurie »
12 rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE

Copies à :
Monsieur le Maire de St Gatien des Bois
Monsieur le Maire de Barneville la Bertran
Madame Chantal Havis, conseillère municipale de Barneville la Bertran
Monsieur Antoine de Laubespin, conseiller municipal de Barneville la Bertran

Objet : opposition au projet immobilier FIDUCIM sur le golf de St Gatien

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du projet immobilier FIDUCIM au niveau du golf de St Gatien des Bois.
Demeurant sur la commune de Barneville La Bertran, jouxtant le golf, ce projet m' inquiète à plus d'un titre :

- Les infrastructures routières d'accès à ce site nous paraissent très insuffisantes, inadaptées voire dangereuses, pour recevoir un tel afflux de population, en particulier la départementale D279. En effet, cette route sinueuse et étroite ne permet pas à deux véhicules de se croiser facilement. Il y a déjà eu par le passé des accidents mortels. Elle sera inévitablement empruntée, car le Chemin de la Mue qui permet l'accès au Golf est déjà très surchargé. Et nous ne parlons pas des nuisances sonores engendrées par cette augmentation du trafic.
- Je m'effraye par ailleurs de voir cet espace naturel, riche en biodiversité (faune et flore), bétonné avec l'impact environnemental qui en découlerait.
- D'autre part, de nombreux logements étant créés, se pose le problème de l'assainissement. En particulier lors d'épisodes météorologiques exceptionnels où le système risquerait de déborder, et les eaux usées ne pouvant être contenues, pollueraient la nappe phréatique de notre commune.
- Enfin, je conteste l'intérêt (hors motifs purement financiers) de créer sur la petite commune de St Gatien des Bois, un projet immobilier de cette taille alors qu'il existe déjà sur la Côte Fleurie, une offre immobilière pléthorique avec des appartements vides les 2/3 de l'année.

Pour toutes ces raisons, j'ai décidé de rejoindre le collectif de citoyens qui s'oppose à ce projet et qui va déposer un recours.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez bien voulu porter à ce courrier, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Madame Louise Mailley Chaperon

Madame Maryl de Lannoy Chaperon
Chemin du Lieu Doublet
14600 Barneville La Bertran
Tel : 02.31.88.31.40

Mail : maryl.delannoy@gmail.com

COURRIER N° 1091	
POUR ACTION	POUR INFO
ELU : M. Flaosot	ELU : Président
Chef de Service	Chef de Service

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
16 MAI 2022
CŒUR CÔTE FLEURIE

DL

cp. 5

~~Barneville la Bertran, le 12 mai~~ 2022

Monsieur le Président de la Communauté de communes
« Cœur Côte Fleurie »
12 rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE

Copies à :
Monsieur le Maire de St Gatien des Bois
Monsieur le Maire de Barneville la Bertran
Madame Chantal Havis, conseillère municipale de Barneville la Bertran
Monsieur Antoine de Laubespin, conseiller municipal de Barneville la Bertran

Objet : opposition au projet immobilier FIDUCIM sur le golf de St Gatien

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du projet immobilier FIDUCIM au niveau du golf de St Gatien des Bois.
Demeurant sur la commune de Barneville La Bertran, jouxtant le golf, ce projet m' inquiète à plus d'un titre :

- Les infrastructures routières d'accès à ce site nous paraissent très insuffisantes, inadaptées voire dangereuses, pour recevoir un tel afflux de population, en particulier la départementale D279. En effet, cette route sinueuse et étroite ne permet pas à deux véhicules de se croiser facilement. Il y a déjà eu par le passé des accidents mortels. Elle sera inévitablement empruntée, car le Chemin de la Mue qui permet l'accès au Golf est déjà très surchargé. Et nous ne parlons pas des nuisances sonores engendrées par cette augmentation du trafic.
- Je m'effraye par ailleurs de voir cet espace naturel, riche en biodiversité (faune et flore), bétonné avec l'impact environnemental qui en découlerait.
- D'autre part, de nombreux logements étant créés, se pose le problème de l'assainissement. En particulier lors d'épisodes météorologiques exceptionnels où le système risquerait de déborder, et les eaux usées ne pouvant être contenues, pollueraient la nappe phréatique de notre commune.
- Enfin, je conteste l'intérêt (hors motifs purement financiers) de créer sur la petite commune de St Gatien des Bois, un projet immobilier de cette taille alors qu'il existe déjà sur la Côte Fleurie, une offre immobilière pléthorique avec des appartements vides les 2/3 de l'année.

Pour toutes ces raisons, j'ai décidé de rejoindre le collectif de citoyens qui s'oppose à ce projet et qui va déposer un recours.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez bien voulu porter à ce courrier, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Madame Maryl de Lannoy Chaperon

Madame Sixtine MAILLEY CHAPERON
Chemin du Lieu Doublet
14600 Barneville La Bertran
Tel : 02.31.88.31.40

Mail : dmailley@noos.fr

CP6

COURRIER N° 1082	
POUR ACTION	POUR INFO
ELU : M. Manoret	ELU : Président
Chef de Service	Chef de Service

DL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
16 MAI 2022
CŒUR DE FLEURIE

~~Barneville la Bertran, le 12 mai~~ 2022

Monsieur le Président de la Communauté de communes
« Cœur Côte Fleurie »
12 rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE

Copies à :
Monsieur le Maire de St Gatien des Bois
Monsieur le Maire de Barneville la Bertran
Madame Chantal Havis, conseillère municipale de Barneville la Bertran
Monsieur Antoine de Laubespin, conseiller municipal de Barneville la Bertran

Objet : opposition au projet immobilier FIDUCIM sur le golf de St Gatien

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du projet immobilier FIDUCIM au niveau du golf de St Gatien des Bois.
Demeurant sur la commune de Barneville La Bertran, jouxtant le golf, ce projet m' inquiète à plus d'un titre :

- Les infrastructures routières d'accès à ce site nous paraissent très insuffisantes, inadaptées voire dangereuses, pour recevoir un tel afflux de population, en particulier la départementale D279. En effet, cette route sinueuse et étroite ne permet pas à deux véhicules de se croiser facilement. Il y a déjà eu par le passé des accidents mortels. Elle sera inévitablement empruntée, car le Chemin de la Mue qui permet l'accès au Golf est déjà très surchargé. Et nous ne parlons pas des nuisances sonores engendrées par cette augmentation du trafic.
- Je m'effraye par ailleurs de voir cet espace naturel, riche en biodiversité (faune et flore), bétonné avec l'impact environnemental qui en découlerait.
- D'autre part, de nombreux logements étant créés, se pose le problème de l'assainissement. En particulier lors d'épisodes météorologiques exceptionnels où le système risquerait de déborder, et les eaux usées ne pouvant être contenues, pollueraient la nappe phréatique de notre commune.
- Enfin, je conteste l'intérêt (hors motifs purement financiers) de créer sur la petite commune de St Gatien des Bois, un projet immobilier de cette taille alors qu'il existe déjà sur la Côte Fleurie, une offre immobilière pléthorique avec des appartements vides les 2/3 de l'année.

Pour toutes ces raisons, j'ai décidé de rejoindre le collectif de citoyens qui s'oppose à ce projet et qui va déposer un recours.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez bien voulu porter à ce courrier, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Madame Sixtine Mailley Chaperon

Mailley

Madame Aude MAILLEY CHAPERON
Chemin du Lieu Doublet
14600 Barneville La Bertran
Tel : 02.31.88.31.40

Mail : dmailley@noos.fr

COURRIER N° 1093
POUR ACTION | POUR INF
ELU : M. Thomas | ELU : Président
Chef de Service | Chef de Ser
DL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
16 MAI 2022
CŒUR CÔTE FLEURIE

CP. 7

Barneville la Bertran, le 12 mai 2022

Monsieur le Président de la Communauté de communes
« Cœur Côte Fleurie »
12 rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE

Copies à :
Monsieur le Maire de St Gatien des Bois
Monsieur le Maire de Barneville la Bertran
Madame Chantal Havis, conseillère municipale de Barneville la Bertran
Monsieur Antoine de Laubespin, conseiller municipal de Barneville la Bertran

Objet : opposition au projet immobilier FIDUCIM sur le golf de St Gatien

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance du projet immobilier FIDUCIM au niveau du golf de St Gatien des Bois.
Demeurant sur la commune de Barneville La Bertran, jouxtant le golf, ce projet m' inquiète à plus d'un titre :

- Les infrastructures routières d'accès à ce site nous paraissent très insuffisantes, inadaptées voire dangereuses, pour recevoir un tel afflux de population, en particulier la départementale D279. En effet, cette route sinueuse et étroite ne permet pas à deux véhicules de se croiser facilement. Il y a déjà eu par le passé des accidents mortels. Elle sera inévitablement empruntée, car le Chemin de la Mue qui permet l'accès au Golf est déjà très surchargé. Et nous ne parlons pas des nuisances sonores engendrées par cette augmentation du trafic.
- Je m'effraye par ailleurs de voir cet espace naturel, riche en biodiversité (faune et flore), bétonné avec l'impact environnemental qui en découlerait.
- D'autre part, de nombreux logements étant créés, se pose le problème de l'assainissement. En particulier lors d'épisodes météorologiques exceptionnels où le système risquerait de déborder, et les eaux usées ne pouvant être contenues, pollueraient la nappe phréatique de notre commune.
- Enfin, je conteste l'intérêt (hors motifs purement financiers) de créer sur la petite commune de St Gatien des Bois, un projet immobilier de cette taille alors qu'il existe déjà sur la Côte Fleurie, une offre immobilière pléthorique avec des appartements vides les 2/3 de l'année.

Pour toutes ces raisons, j'ai décidé de rejoindre le collectif de citoyens qui s'oppose à ce projet et qui va déposer un recours.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez bien voulu porter à ce courrier, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Madame Aude Mailley Chaperon

Mailley

Monsieur et Madame Didier MAILLEY CHAPERON
Chemin du Lieu Doublet
14600 Barneville La Bertran
Tel : 02.31.88.31.40

Mail : dmailley@noos.fr

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
17 MAI 2022
CŒUR CÔTE FLEURIE

COURRIER N° 1106
POUR ACTION | POUR INFO
ELU | ELU
Chef de Service | Chef de Service
PGA

CP. 8

Barneville la Bertran, le 12 mai 2022

Monsieur le Président de la Communauté de communes
« Cœur Côte Fleurie »
12 rue Robert Fossorier
14800 DEAUVILLE

Copies à :
Monsieur le Maire de St Gatien des Bois
Monsieur le Maire de Barneville la Bertran
Madame Chantal Havis, conseillère municipale de Barneville la Bertran
Monsieur Antoine de Laubespin, conseiller municipal de Barneville la Bertran

Objet : opposition au projet immobilier FIDUCIM sur le golf de St Gatien

Monsieur le Président,

Nous avons pris connaissance du projet immobilier FIDUCIM au niveau du golf de St Gatien des Bois. Demeurant sur la commune de Barneville La Bertran, jouxtant le golf, ce projet nous inquiète à plus d'un titre :

- Les infrastructures routières d'accès à ce site nous paraissent très insuffisantes, inadaptées voire dangereuses, pour recevoir un tel afflux de population, en particulier la départementale D279. En effet, cette route sinueuse et étroite ne permet pas à deux véhicules de se croiser facilement. Il y a déjà eu par le passé des accidents mortels. Elle sera inévitablement empruntée, car le Chemin de la Mue qui permet l'accès au Golf est déjà très surchargé. Et nous ne parlons pas des nuisances sonores engendrées par cette augmentation du trafic.
- Nous nous effrayons par ailleurs de voir cet espace naturel, riche en biodiversité (faune et flore), bétonné avec l'impact environnemental qui en découlerait.
- D'autre part, de nombreux logements étant créés, se pose le problème de l'assainissement. En particulier lors d'épisodes météorologiques exceptionnels où le système risquerait de déborder, et les eaux usées ne pouvant être contenues, pollueraient la nappe phréatique de notre commune.
- Enfin, nous contestons l'intérêt (hors motifs purement financiers) de créer sur la petite commune de St Gatien des Bois, un projet immobilier de cette taille alors qu'il existe déjà sur la Côte Fleurie, une offre immobilière pléthorique avec des appartements vides les 2/3 de l'année.

Pour toutes ces raisons, nous avons décidé de rejoindre le collectif de citoyens qui s'oppose à ce projet et qui va déposer un recours.

En vous remerciant de l'attention que vous aurez bien voulu porter à ce courrier, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Monsieur et Madame Didier Mailley Chaperon

CP.9- Déposition du Cabinet d'Avocats GIDE, Conseil du Groupement Foncier Agricole (GFA) de Barneville-la-Bertran et de l'indivision de la famille de LAUBESPIN.

*(NOTA : Voir le point **CE.17**, en rubrique Courrier électronique, qui traite de cette même déclaration reçue par ce second canal).*

Enquête publique PLUi à l'attention de Monsieur Marcel Vasselin

HAVIS CHANTAL [0630669519@orange.fr]

Envoyé : mardi 17 mai 2022 11:52
À : Enquête publique
Pièces jointes : courrier commissaire enqu~1.docx (15 Ko)

CP. 10 1/2

Association de Défense de l'Environnement

De Barneville la Bertran et de ses

Communes Limitrophes

2090 Chemin de la Corniche

14600 Barneville la Bertran

Barneville le 17 mai 2022

Objet : projet de réaménagement du golf de Saint Gatien des Bois

Ce projet soulève de nombreuses questions et inquiétudes :

- En quoi cette opération immobilière privée est un projet d'intérêt général, notamment quand lors de sa campagne Emmanuel Macron a dit vouloir diviser par deux l'artificialisation des sols et que la plupart des nouvelles habitations seront des résidences secondaires ?

- Le réseau routier (D279 et D288) absolument pas adapté et prêt à supporter un accroissement de la circulation. Les nouveaux « habitants » n'auront pas d'autre choix que de prendre leur véhicule pour leurs courses.

- Une augmentation considérable de la population de Saint-Gatien alors que les infrastructures actuelles sont insuffisantes (écoles, places de stationnement…).

- Un impact sur les zones humides, la faune et la flore locales. Des ruissellements inévitables induits par l'urbanisation du plateau Saint Jean et une station d'épuration dont il est impossible d'assurer le parfait fonctionnement 365 jours par an.

- Nuisances considérables pour les habitants de Barneville : bruits, trafic…

- Comment justifier un besoin croissant d'équipement pour la pratique du golf quand le futur golf passe de 27 à 18 trous ?

Chantal HAVIS (Présidente)
chavis@orange.fr

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Procédure 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

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 4 en date du 25 mars 2022 de

☒ M. le ~~Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M Marcel VASSELIN qualité Commissaire Enquêteur

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 20 avril 2022 (9h00) au 20 mai 2022 (17h00)

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (CCCCF)

Autres lieux de consultation du dossier : Mairie de SAINT-GATIEN-DES-BOIS

Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : CCCCF. 12 Rue Robert Fossorier, 14800 DEAUVILLE ou enquete.publique@coeurcotefleurie.org

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

le mercredi 20 avril 2022 de 9h00 à 12h00 et de — à —

le vendredi 20 mai 2022 de 14h00 à 17h00 et de — à —

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

CCCCF. DEAUVILLE.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 20 Avril 2022 à 9H00 heures

Observations de M[1]

Permanence du mercredi 20/04/2022 - 9H00 à 12H00

- Aucune visite durant cette permanence -

[1] *Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.*

PERMANENCE DU VENDREDI 20 Nov 2022 14H00. 17H00

Résidant à Tourgville et propriétaire à St Gatien, empruntant régulièrement le chemin de la Mue (RD 288) qui est aujourd'hui proche de la saturation le matin et le soir. Ce projet va dégrader l'environnement avec la diminution de la zone verte.
Va coûter des millions à l'état avec toutes les infrastructures à réaliser.

Madame Martine KAPLANCHE-QUESNEY

Propriétaire à Saint Gatien des Bois depuis 42 ans nous sommes très inquiet pour les voiries.
Surtout concernant le chemin de la mue et le carrefour de la vierge qui est très dangereux.
on rien n'a été fait et de nombreux accident.

Martine Quesney

Madame Claude CARAON habitante de St Gatien des Bois constate que le plan n'a très peu changé en nombre de maison ou logements divers. donc je vote toujours contre ce projet.

Visite de Monsieur Marcel DUPUIS, de Bonneville-la-Bertram, venu expliquer sa déposition faite par courrier électronique

Visite de six personnes durant cette permanence

Clôture de l'enquête en presence de Madame Caroline VIGNERON, Directrice Générale Adjointe des Services et de Madame Matilde LEMANCEL chargée d'Etude Urbanisme.

Le 20 Mai 2022 à 17 heures 30

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), VASSELIN Marcel déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant trente et un jours consécutifs, du 20 avril 2022 à 9H00 au 20 mai 2022 à 17H00

de ~~heures~~ à ~~heures~~ et

de ~~heures~~ à ~~heures~~

~~Les observations ont été consignées au registre~~

~~par personnes (pages n° à).~~

En outre, j'ai reçu lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

~~1 lettre en date du de M~~

~~2 lettre en date du de M~~

~~3 lettre en date du de M~~

~~4 lettre en date du de M~~

~~5 lettre en date du de M~~

~~6 lettre en date du de M~~

signature

Marcel VASSELIN

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Procédure 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

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 4 en date du 25 mars 2022 de

☒ M. ~~le Maire de~~ : le Président de la Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M Marcel VASSELIN qualité Commissaire Enquêteur

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : M qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 20 avril 2022 (9h00) au 20 mai 2022 (17h00)

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie (CCCCF)

Autres lieux de consultation du dossier : Mairie de Saint-Gatien-des-Bois

Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

CCCCF. 12 Rue Robert Fossorier. 14800 DEAUVILLE ou enquete.publique@coeurcotefleurie.org

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : La Communauté de Communes Coeur Côte Fleurie

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Samedi 30 avril 2022 de 9h00 à 12h00 et de — à

les lundi 9 mai 2022 de 16h00 à 19h00 et de — à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 20 avril 2022 à 9H00 heures

Observations de M[1]

Permanence du samedi 30 avril 2022 9H00 - 12H00

→ Christian Colliex, 10 rue des brioleurs, 14130 Saint Gatien des bois

RS1

Deux remarques : 1) sur le plan du projet du domaine du Mont Saint Jean, je comprends l'organisation de l'urbanisme lié au domaine hotelier. Par contre, j'exprime mon profond désaccord à la construction de 70 habitations supplémentaires et indépendantes du domaine hotelier dans la partie sud. Je n'ai trouvé mention de cette extension architecturale que sous le terme "villas" sans mention de leur nombre, vers la fin du courrier de Mr Langlois qui nous a été envoyé le 08 avril 2022

2) au sujet plus général de la circulation dans les environs immédiats et plus lointaine. Le chemin de la Mare absorbe un trafic déjà très important et l'addition du trafic associé à cette implantation du domaine Mont Saint Jean ne peut être que dommageable. Attention à l'intersection avec la RD 573, déjà génératrice de nombreux bouchons.

Enfin, j'ai peur que cette surcharge de circulation ne soit aussi génératrice de nouvelles difficultés de transit à travers le bourg de Saint Gatien, qui doit déjà absorber le passage quotidien d'un nombre excessif de poids lourds très volumineux, qui ne me semblent pas avoir l'autorisation d'emprunter cette route.

Colliex

[1] Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

R3.2

CAREL guillemette 9 chemin de la Mue 14130 St Gatien des Bois

Problème de la circulation routière sur la Mue D288
Sortir de chez soi est dangereux actuellement et y rentrer lorsqu'il faut couper le flux venant en sens inverse pour accéder encore plus !
La station d'épuration pour 1800 personnes majorera la circulation et cette voie D288 deviendra impraticable.
Il faut interdire les engins de construction de l'ensemble immobilier du golf sur cette voie.
La rétrocéderale doit être construite en amont du projet immobilier et non l'inverse.

Problème du tracé du golf.
Le défaut des trous doit être éloigné du village du golf et des riverains. Les joueurs ne sont pas adroits toujours et c'est dangereux. Le toit de ma maison enfoncé par une balle de golf en témoigne.

Environnement
Les zones humides sont importantes, les voies d'eau se déversent vers la mer. Les usages pédestres affluent par période de pluie intense. Qu'en sera-t-il après l'installation de tant de personnes sur le site ?

R3.3

Odile de Labouchere 7 chemin de la Mue. 14130 Saint Gatien

Voici les questions que je me pose :
- Délais de concertation, d'enquête publique, de planning attendu de réalisation des travaux (durée)
- Architecture : On parle dans le projet de maisons normandes. Les photos présentées ne font pas penser à une Architecture Normande. Prévoir une végétalisation dense pour ne pas les voir
- Circulation : Prévoyez-vous de mettre en place le rétrocéderal en amont du démarrage des travaux. Cela paraît indispensable pour l'accès des camions et des matériaux.
- Golf : Le tracé du golf n'est pas cohérent par rapport aux habitations existantes (Exemple : Trous 4 et 5 ; nous recevons déjà actuellement des balles de golf dans nos jardins. ...)

Densité des constructions : Trop de villas sont prévues à ce projet.
Accès : Quels seront les sens de circulation du chemin de la Mue et dans quels délais. Les camions doivent avoir l'interdiction d'accès au chemin de la Mue déjà extrêmement ACCIDENTOGÈNE.

Le 30 Avril 2022

- Nuisances : à quoi doit-on s'attendre et pour quelle durée ?

Clôture de la permanence à 12h00

Visite de 3 personnes

Pr Le Permanence du lundi 9 mai 2022 16h00 - 19h00

Alexis MONNIER : J'ai formulé des remarques au projet golfique auxquelles des réponses ont été données ; en gros le projet a une vocation touristique plus large que le golf et s'est entouré des meilleurs experts.
Autrement dit mon avis ne sera pas pris en compte.
Je répète cependant les points majeurs.
- Barneville la Bertran ne doit pas subir d'augmentation de circulation du fait de ce projet, notamment le carrefour de la Mue qui bouchonne et pousse les véhicules vers Barneville
- le projet est excluant sur le plan golfique pour les seniors et les femmes avec les trous au dessus de l'eau impossible pour eux à jouer.
- l'urbanisation est forte autour des trois institutions le parcours qui de fait se déroule au milieu d'habitations et non plus à la campagne.
- Ce projet ne doit pas aboutir à une augmentation des vols arrivant à l'aéroport dont les nuisances sont déjà grandes.

RS5

Je soussigné Pierre Pellier, exploitant du Golf de Deauville Saint-Gatien conteste la diffusion locale d'une Synthèse de la Concertation par l'Union des Rivages de la Touques, qui n'est qu'une interprétation de la Synthèse officielle menée par la 4CF. Nous nous réservons le droit d'en évaluer le préjudice d'exploitation.

Visite de quatre personnes durant la permanence

Serge Brunel 350 ch de la meulière 14600 Barneville la B

RS6 Ce projet nous semble inapproprié aux besoins de la région, déjà touristique à souhaits l'hyper-tourisme, comme dans de nombreuses régions, nuit au tourisme lui même.
Concurrence forte avec hotels déjà existants et nombreux de la région, ainsi qu'aux maisons d'hôtes et résidences et tous genres dénaturation de la région agricole et naturelle - Problèmes de circulation, qui forcément atteindront notre village
Un obligation de déforestement -
Nuisances visuelles car ce lotissement n'a rien à voir avec le style des maisons normandes -
Le projet nous semble totalement inutile pour le bien être des habitants des environs, n'apportant que préjudices de toute sorte.

Le _____ à _____ heures _____

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Marcel VASSELIN déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 31 jours. jours consécutifs, du 20 avril 2022 à 9H00 au 20 mai 2022 à 17H00

de _____ heures _____ à _____ heures _____ et

de _____ heures _____ à _____ heures _____

Les observations ont été consignées au registre

par _____ personnes (pages n° _____ à _____).

En outre, j'ai reçu _____ lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre : _____

1 lettre en date du _____ de M _____

2 lettre en date du _____ de M _____

3 lettre en date du _____ de M _____

4 lettre en date du _____ de M _____

5 lettre en date du _____ de M _____

6 lettre en date du _____ de M _____

Le commissaire-enquêteur

signature

Marcel VASSELIN

23-

PROCÉS-VERBAL DE SYNTHÈSE.

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Enquête Publique portant sur la déclaration de projet concernant la mise en compatibilité du PLUi pour le réaménagement du golf 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.

Procès-Verbal de Synthèse

Commissaire-enquêteur : M. Marcel VASSELIN

Sommaire

***

I- LES OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE……3

1.1 Déclarations par courriers électroniques 03

1.1 Déclarations par courriers postaux 40

1.3 Registre de la CCCCF (Siège de l'enquête) 46

1.4 Registre de Saint-Gatien-des-Bois 47

II- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR……50

Document réalisé en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, dans le cadre de la procédure suivante :

Enquête Publique portant sur la déclaration de projet concernant la mise en compatibilité du PLUi pour le réaménagement du golf de Saint Gatien des Bois.

Cette enquête publique a été conduite **du lundi 20 avril au vendredi 20 mai 2022 inclus**, selon les dispositions de l'arrêté n° 4 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie en date 25 mars 2022**.**

1- LES OBSERVATIONS DÉPOSÉES DURANT L'ENQUÊTE.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 31 jours, avec une participation importante de la part du public les règles, en matière d'information, ayant été respectées à la fois sur les sites officiels de la Communauté de Commune Cœur Côte Fleurie (CCCCF) et de la mairie de Saint-Gatien-des-Bois, dans la presse locale, sur les panneaux de la CCCCF et de la mairie de Saint-Gatien-des-Bois ainsi que sur le site du projet (entrée actuelle du golf).

Les quatre permanences se sont déroulées dans des locaux adaptés, qui permettaient une consultation aisée des documents et favorables aux entretiens, mais avec une participation moyenne du public.
La majorité des dépositions ont été effectuées par courriers électroniques (38) ainsi que par courriers postaux (10)

Le vendredi 20 mai, 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 CCCCF et de Madame Matilde LEMANCEL, Chargée d'étude Urbanisme à la CCCCF.

Afin de bien cerner la provenance des 57 observations formulées, celles-ci sont classées comme suit en respectant l'ordre numérique des dépositions :

- ***CE*** *(Courriers électroniques - mail) = 1 à 38 ;*
- ***CP*** *(Courriers postaux) = 1 à 10 ;*
- ***RD (****Registre de la CCCCF - Deauville) = 1 à 3 ;*
- ***RS*** *(Registre de Saint-Gatien-des-Bois) = 1 à 6.*

1.1- Déclarations par courrier électronique.

CE.1- Monsieur Raphaël COLOMBU déclare que :

1-Dans la notice de présentation, page 25, il est précisé que « dans le cadre des études préalables au projet, une étude de circulation a été réalisée », mais qu'il ne l'a pas trouvée et qu'il serait utile que celle-ci soit fournie en toute transparence.

2- L'Avis de la MRAe émet des réserves, pages 15 et 16, quant aux conséquences de l'augmentation du trafic sur la sécurité routière et le bruit :

> *« L'augmentation de la population et de l'activité sur le site induit une augmentation du trafic et des échanges routiers motorisés sur la RD 288, route étroite et dotée de carrefours avec d'autres voies de circulation. Le trafic y est important (environ 13 600 véhicules/jour). En outre, le site du projet est mal desservi par les transports collectifs. »*

3- La CCCCF, face aux préoccupations de la MRAe (page 5), déclare pouvoir répondre au problème évoqué

- Par la création d'un carrefour giratoire à l'intersection RD 279 et RD 288 :
  - Malheureusement, le nouveau plan d'accès (pièce jointe n° 1) n'est pas consultable ;
  - Une nouvelle étude de circulation avec ce nouveau plan d'accès n'est pas disponible (et ne semble pas avoir été réalisées) ;
- Par la prise en compte de l'impact bruit sur la conception des façades des futurs bâtiments. Qu'en est-il de l'impact du bruit sur les bâtiments existants des riverains ?

Le point concernant l'augmentation importante de la circulation sur la RD 288 et les conséquences qui vont en découler n'est toujours pas solutionné de manière satisfaisante. Or, cet axe routier est très emprunté par les exploitants agricoles mais aussi par tous les artisans implantés sur le secteur car il relie Deauville/Trouville/Touques à Honfleur.
Il est également très emprunté en période estivale et lors des grands week-end prolongés et les accidents y sont fréquents et, malheureusement, parfois mortels.

<u>Question n° 1 du commissaire enquêteur :</u>
Pour répondre aux attentes formulées par Monsieur COLOMBU concernant le nouveau plan de circulation, et par de nombreux déposants par la suite, pouvez-vous confirmer :
a) la décision d'utiliser, comme présenté dans votre réponse à la MRAe, la voie communale VC n° 122, après aménagements en adéquation avec les réels besoins, comme nouvel accès au site et pour tous les utilisateurs du nouveau golf ?
b) l'état d'avancement du projet d'adaptation du réseau routier, tel qu'abordé dans le compte-rendu de l'examen conjoint du 21 décembre 2021 ?
En effet, il est fait état de la déclaration de Monsieur LECOINTRE (p.7), directeur des routes au CD14, qui se félicite du nouvel accès au site retenu sur la RD 288, mais qui s'interroge sur l'impact lié aux futurs flux de circulation engendrés par le projet, en évoquant de possibles « interventions techniques » au niveau du carrefour RD 288/RD 279 et du carrefour RD 288/RD 579.
c) Pouvez-vous développer l'état d'avancement les accords retenus concernant ces 2 aménagements (Giratoire ou non, tourne à gauche, délais de réalisation, etc.) ?
Concernant la prise en compte des nuisances sonores pour lesquelles vous envisagez de fixer des règles strictes concernant les futures constructions à venir, que pensez-vous de la question de Monsieur COLOMBU concernant les riverains des accès au site ?

CE.2- Monsieur et Madame Jacques GOUNON, Barneville-la-Bertran, déclarent que concernant :

1- L'artificialisation des sols, le projet va tendre à imperméabiliser les sols, ce qui est en contradiction avec les objectifs de lutte contre le changement climatique ;
2- L'évacuation des eaux usées, la station d'épuration en fonctionnement est incapable d'absorber les besoins générés par la concrétisation du projet et que ces rejets iront donc directement polluer l'estuaire à Pennedepie ;
3- Le plan de circulation, les reports de circulation viendront perturber des zones actuellement non concernées, en période estivale comme en arrière-saison, rendant la situation ingérable et accidentogène au quotidien, pour les habitants ;
4- La pérennité du golf, sa réduction de moitié n'est qu'un leurre visant à faire croire aux habitants que le projet immobilier n'est pas excessif. Après constat de son manque de viabilité, alors il sera proposé de lotir l'intégralité du domaine, à l'instar de la première partie ;
5- Les études techniques, le dossier ne comporte aucune donnée sérieuse avant/après permettant de justifier les affirmations des promoteurs ;
6- Les qualificatifs utilisés dans le dossier, ils sont tellement excessifs et inappropriés qu'ils cachent mal une volonté manifeste de désinformation du public très préoccupante.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :
Pour répondre aux attentes formulées par Monsieur et Madame GOUNON, qui reprennent des inquiétudes déjà formulées lors de la concertation (du 13 juillet au 31 août 2021), pouvez-vous :
a) Réexpliquer les mesures et engagements retenus en vue de réduire, compenser et maitriser les risques d'imperméabilisation des sols du fait de la concrétisation du projet ?
b) Rappeler les mesures que vous entendez mettre en place afin de traiter exhaustivement toutes les eaux usées générées sur le site, avant leur retour au milieu naturel ?
c) Rassurer Monsieur GOUNON sur la viabilité et la rentabilité du projet, au travers d'éléments tangibles ayant argumentés vos choix ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, ci-dessus, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE.3- Madame Martine CLEMENT, Villa Les Goélands à Trouville, déclare :

Qu'en tant qu'habitante de Trouville et membre de « l'association de la Côte Fleurie », elle s'oppose au projet envisagé sur le golf de Saint-Gatien-des-Bois, qui réduit la superficie des espaces verts et ne prend pas en compte l'environnement local.

Commentaire n° 1 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

CE.4- Madame Marie-Noëlle BUDIN, émet un avis défavorable sur le projet considérant que :

- L'industrie du tourisme est un gros émetteur de CO2, les transports liés au tourisme représenteraient la moitié des émissions d'effets de serre (source : programme pour le tourisme durable) ;
- Dans le cadre des PCAET, nous devrons faire de nombreux efforts pour améliorer notre bilan, et appeler de nouveaux touristes sur notre territoire ne pourra que dégrader nos résultats ;

- Les projets de chaumières et de maisons individuelles n'ont absolument pas leur place dans un projet touristique et ne répondent en aucun cas aux orientations architecturales indispensables pour réduire l'artificialisation des sols. NOTA : Notre département est déjà un très mauvais élève en termes d'artificialisation des sols ;
- Il existe déjà deux autres golfs à moins de 20 km du projet (sans compter le golf du Havre), Pont l'Evêque (18 trous) et Deauville (3*9 trous) ;
- L'extension du golf, si elle est nécessaire, doit limiter autant que possible les travaux de remodelage du terrain afin de préserver au mieux le patrimoine ;
- Le projet se doit de préserver les espaces remarquables.

Question n° 3 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de cette déclaration de Madame BUDIN, concernant :
a) son rejet d'implantation de chaumières et de maisons individuelles dans le projet touristique ?
b) son rappel concernant l'existence de deux autres golfs à moins de 20 km du projet (sans compter celui du Havre) ?
c) son souhait de limiter les remodelages du terrain pour préserver le patrimoine et la préservation des espaces remarquables ?

CE.5- Madame Flora MAFFI ZANCATO, de Blonville-sur-Mer déclare :

Qu'elle est opposée à toutes les formes de détérioration de la nature qui mettent en danger la vie de l'écosystème, des animaux, mais aussi des humains.
Qu'en 2 ans, le bétonnage a grignoté toute la côte Fleurie et sa campagne, que le manque de respect de la nature est une course brutale et destructrice, seulement pour le bénéfice et le profit monétaire, inutile à la terre et au réchauffement de la planète, accéléré par des choix spéculatifs et inutiles.
Que la vraie richesse d'un pays est de protéger ses forêts.

Commentaire n° 2 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

CE.6-Monsieur Claude CHINARDET, de Blonville-sur-Mer déclare :

Qu'il n'est pas favorable au projet qu'il juge "élitiste", sans conservation du patrimoine et avec dégradation de l'environnement.

- Elitiste :
  - Avec des tarifs d'adhésion au golf qui ne pourront qu'augmenter suite à la réduction du nombre de trous (27 à 18) et une augmentation du nombre de loueurs (de 744 à environ 1500),
  - Avec des emplois proposés nécessitant des compétences hôtelières et la pratique d'une langue étrangère, qui ne pourront être recrutés au sein de la population locale.

- Impactant négativement le patrimoine :
  - Les restes de la chapelle seront-ils détruits ?
  - Comment seront aménagés les abords du pigeonnier ?

- Il est regrettable que l'ancien pressoir soit détruit alors qu'il a été rénové récemment par les Bâtiments de France.

- Dégradant de l'environnement, car :
  - Le trafic routier ne peut qu'augmenter du fait du projet et sans nouvelles structures … !
  - Sans respect du maintien de la biodiversité (destruction d'une partie des haies, déplacement des marres, modification du système hydraulique, etc.)

Question n° 4 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de ces déclarations de Monsieur CHINARDET, qui s'interroge sur :
a) les orientations retenues en matière de répercussions sur le montant des tarifs d'adhésion au golf ainsi que sur la qualification des emplois offerts dans l'hôtellerie, en inéquation avec la disponibilité locale ?
b) La préservation du patrimoine architectural existant sur le site ?
c) les dégradations environnementales concernant la biodiversité ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE.7- Madame Marie-Christine MARTIN, déclare :

Que ce terrible projet va complètement dénaturer cette partie de la région.
Le cadre de vie, exceptionnel va carrément disparaitre à cause du « bétonnage » à outrance, la mise aux normes d'un accès routier va apporter un nombre croissant de véhicules avec tout ce que cela suppose ; nuisances sonores, pollution, arrivée d'une population peu recommandable, sans compter les impacts sur la faune et la flore.
De toute évidence, la plupart des membres du golf vont aller s'inscrire ailleurs, car le nombre de parcours va diminuer, l'environnement paisible actuel va disparaitre et les tarifs vont augmenter.
A une époque où l'écologie est à la une, c'est tout l'inverse qui est projeté dans cette partie de la Normandie, qui peut encore proposer des sites et des points de vue remarquables.

Question n° 5 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de cette déclaration de Madame MARTIN, concernant le projet, lorsqu'elle redoute :
a) Une dégradation du cadre de vie et de sérieux impacts pour la faune et la flore ?
b) Une réduction inéluctable du nombre d'adhérents du fait de la nouvelle configuration du golf ?
c) Une orientation du projet en opposition avec la démarche écologique recommandée actuellement ?

CE.8- Monsieur Alain GUERAULT, de Trouville-sur-Mer déclare :

Que l'Intérêt Général se retrouve mal dans ce projet de bétonnage d'une campagne actuellement paisible, à laquelle participe pleinement ce golf de 27 trous, qui existe depuis plus de 30 ans et qui s'apparente à un magnifique parc paysager.

Que la destruction du pressoir du 18ème, actuel club-house, serait un crime et la suppression d'un 9 trous pour construire des villas, n'ira certainement pas dans le sens du renforcement de la présence golfique sur la région.
Que la construction d'un hôtel de luxe ne pourra que tirer vers le haut la pratique du golf, qui ne sera plus abordable pour les jeunes et les joueurs modestes.
Que l'hôtellerie sur la Côte d'Opale est déjà bien représentée avec, notamment, de nombreux hôtels de luxe sur la route d'Honfleur. Qu'apporterait une construction supplémentaire, certainement pas des emplois, si l'on considère que l'hôtellerie restauration existante n'arrive déjà pas à trouver de personnel ?
Enfin, les étroites routes, qui font le charme de notre région et sont souvent empruntées par les cyclistes, deviendront dangereuses avec une circulation amplifiée par le projet et ce, sans parler des infrastructures nouvelles qui seront nécessaires en matière de traitement des eaux, déchets, alimentation, etc.

Question n° 6 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de ces déclarations de Monsieur GUERAULT concernant le projet :
a) Inquiétudes concernant la dégradation paysagère du site, les atteintes au patrimoine architectural, l'augmentation attendue du prix des adhésions venant pénaliser les jeunes et les joueurs modestes, le besoin de redimensionner les infrastructures en matière d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées, la récupération et le traitement des déchets ?
b) Interrogations sur le bien-fondé de construire un nouvel hôtel de luxe alors que le secteur en est déjà très bien pourvu ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE.9- Monsieur Philippe CHESNEAU, de Barneville-la-Bertran déclare :

Désapprouver le projet, tant en raison des perspectives avancées qu'au regard des désordres écologiques qui en seraient l'inéluctable conséquence.

Parmi les effets subséquents, celui-ci mentionne :

- L'artificialisation des sols et l'impact sur les cours d'eau ;
- Les conséquences, sur la qualité environnementale, du ruissellement des eaux induit par l'urbanisation ;
- Les infrastructures induites par le réseau d'assainissement (pas de réponse probante relative aux modalités d'alimentation en eau, ni concernant l'évacuation des eaux usées, d'où une menace pour la Fontaine Virginie, victime expiatoire de l'assainissement) ;
- L'impact du projet sur la faune et la flore, notamment pour les espèces protégées, telles que les écrevisses à pattes blanches ;
- L'augmentation démesurée de la population de la commune (aujourd'hui de 1 300 habitants, demain, augmentation de plus de 1 800 habitants).

Pour ces raisons et pour toutes celles engendrées par les nuisances de circulation routière, l'augmentation inéluctable de la pollution, l'inflation de la population facteur de consommation irraisonnée, l'ensemble constituant une atteinte à la ruralité du secteur et à la préservation pour l'objectif d'écologie solidaire lié

à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, il manifeste sa totale désapprobation à l'endroit du projet d'urbanisation et rejoint le collectif des riverains et des élus , ainsi que l'ensemble des citoyens attachés à la protection du site pour s'inscrire contre ce projet sans horizon.

Question n° 7 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de l'opposition au projet formulée par Monsieur CHESNEAU et de ses craintes concernant :
a) L'artificialisation des sols avec les conséquences redoutées concernant le ruissellement des eaux de pluie induit par l'urbanisation prévue avec impacts sur les cours d'eau, la faune et la flore ?
b) L'augmentation programmée de la population et les conséquences attendues sur les infrastructures d'alimentation en eau potable, de collectage des eaux usées et de leur traitement ?
c) Les nuisances liées à l'augmentation de la pollution et de la circulation routière, constituant une atteinte à la ruralité du secteur ?

CE.10- Madame Pauline DEMANCHE - CASTELNAU, de Barneville-la-Bertran, exprime :

Sa désapprobation du projet en faisant mention :

- Des nuisances, pour les habitants de Barneville-la-Bertran, du fait de l'accroissement du trafic automobile traversant le village pour se rendre au centre commercial d'Equemauville, et venant saturer le réseau routier fragile, du fait de l'accélération de l'urbanisme.
- De ses craintes, du fait de l'insuffisance des voies, que la réalisation de nouvelles dessertes routières soit facteur d'injustice, puisqu'elle se fait au prix de l'expropriation de riverains auxquels on ne laisse guère le choix.
- Faisant également mention de toutes les nuisances liées à l'accroissement de la circulation, à l'augmentation brutale de la population, elle souhaite dénoncer l'atteinte portée à la ruralité et à la préservation du site naturel de la « Côte de Grâce » en manifestant son opposition catégorique au projet.

Question n° 8 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de l'opposition au projet formulée par Madame DEMANCHE - CASTELNAU et de ses craintes concernant :
a) L'augmentation programmée de la population, avec des conséquences sur les infrastructures d'alimentation en eau potable, de collectage des eaux usées et de leur traitement ?
b) L'atteinte portée à la ruralité et à la préservation du Site Naturel de la « Côte de Grâce » ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE.11- Monsieur Michel CHENOT :

1) Sur le parti d'aménagement :
   Remet en cause l'intégrité de l'emprise du golf qui se trouve coupé en deux. Par ailleurs, il déclare que ce zonage est de nature à générer une importante discontinuité écologique entre l'Est et

l'Ouest par une barrière urbanisée nord-sud. Ceci est même confirmé, dit-il, par le rapport environnemental, (§ 2, page 64 : En effet, etc.).

Il considère qu'il y a erreur d'appréciation avec insuffisance puisque sans alternative ni solution de substitution.

2) Sur les corridors écologiques :

Considère qu'il est curieux de vouloir reconstituer des couloirs écologiques qui existent déjà du fait des 100 hectares quasiment nus de construction et que, bien au contraire, le projet transforme un espace naturel en un mur d'urbanisation voulant être contourné par de piètres corridors écologiques tracés entre les bâtis.

3) Sur les zones humides – Insuffisances et incohérences du dossier :

Rappelle que le rapport environnemental (Document : évolution des zones humides) mentionne que le nombre de sondage à permis de délimiter des zones à caractère humide "pédologique" pour une surface de 8.16 ha vers le futur trou n°4 et 1.59 ha vers le trou n°6, pour un cumul de 9.54 ha.

Que le bureau d'étude DIAGOBAT a parallèlement mené une campagne de détermination floristique des zones humides, qui a abouti à la délimitation de 3.198 ha de zones humides "floristiques" et que le rapport environnemental (p. 69) mentionne par ailleurs 15 ha de zones humides.

Conclut que ces incohérences, dans le diagnostic de l'existant, sont de nature à rendre illisible le projet.

4) Sur un diagnostic tendancieux de l'existant :

Considère que le projet est présenté dans un format interrogatif : l'existant est décrit sous des angles de vues fortement discutables de nature à tromper la réalité existante et la perception du projet :

- « Afin de conforter son identité rurale » alors qu'un tel projet aura son effet inverse ;
- « Le projet implique une reconquête environnementale et paysagère du site », si le diagnostic est à considérer comme améliorable, alors qu'il eut convenu de proposer des solutions alternatives à son amélioration nonobstant la mise en œuvre d'un projet de telle envergure.

Le parcellaire et les surfaces de chacune des zones humides n'est pas fourni ;

Le référentiel des zones humides identifié par la DREAL n'est pas fourni et le diagnostic apparait, de ce fait, insuffisant.

La hauteur de la nappe phréatique est annoncée par la DREAL entre 0 et 1m sur une importante partie du terrain. Au regard du contexte particulier du secteur en matière de ruissellement, un tel diagnostic est de nature à fausser l'évaluation du terrain, la séquence ERC et l'impact sur les zones en aval.

5) Au regard des zones humides :

Considère qu'il n'est pas fourni d'éléments permettant de calculer et d'appréhender les caractéristiques des zones humides ;

Considère que le détail des classes du GEPPA ne permet pas de comprendre comment les chiffres de surface de zones Humides ont été calculés ;

Qu'a ce titre, l'avis de la MRAe et la réponse apportée par le CCCCF indiquent clairement un besoin de compléter l'état existant et d'en fournir les études correspondantes.

6) Sur la mise en compatibilité du PLUi, du PADD et de l'OAP :

Que la nouvelle version complète du PADD n'étant pas jointe au dossier, pas plus que l'ancienne d'ailleurs, cet état de fait ne permet nullement d'évaluer les évolutions du parti d'aménagement de la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Que certains thèmes portés par la version de 2014 ont disparus :

- « Lutter contre le mitage du territoire » alors que la mise en place d'un tel projet en est l'exemple contraire comme le stipule le rapport environnemental (§ 2 p. 64) et que les éléments en réponse apportés dans le même rapport sont déconcertants (p.67) ;
- « Offrir une qualité d'équipement adaptée » alors que les tergiversations sur la solution à apporter à l'assainissement contredise l'adéquation des besoins avec une solution adaptée et durable.

Que les thèmes engageant les années futures sont purement et simplement évités dans la mise à jour du PADD, la seule retenue étant l'axe 3 « accompagner la mise en œuvre des grands projets touristiques (réaménagement du golf de Saint-Gatien-des-Bois) ;

Que l'offre de logements est en contradiction avec le PADD qui préconise « une offre d'habitat diversifiée » en corrélation avec le dynamisme résidentiel, alors que la part de logements locatifs sociaux est faible !

Que le CR de la délibération soumettant au débat du Conseil Municipal ou intercommunal la mise à jour du PADD n'est pas jointe au dossier ;

Que le document complet et final de l'OAP n'est pas joint au dossier, cette absence rendant incompréhensible la transcription du parti d'aménagement du projet dans le PLUi ;

Que la procédure de déclaration de projet adoptée par la CCCCF, au détriment d'une révision du PLU de 2014 dénote la volonté d'occulter tout débat sur l'ensemble des projets d'urbanisation de la commune de Saint-Gatien-des-Bois pour les années à venir ;

Qu'enfin, il convient de noter que ce projet ne présente aucune autre alternative sur aucune autre commune de la CCCCF et qu'il y a là, insuffisance d'instruction.

7) <u>Sur le classement du site :</u>

Que le golf est inclus dans le site inscrit « Côte de Grâce Ouest » et que le contrôle et l'autorisation du Ministère ne sont pas joints au dossier.

8) <u>Sur l'emplacement du projet au regard de la piste de l'aérodrome :</u>

Que le projet propose une offre de logements résidentiels de « haut de gamme » alors que la partie sud, destinée aux villas normandes, se situe à 810 mètres des pistes de l'aérodrome, dans et en limite de la zone de bruit.

9) <u>Sur l'emplacement de la station d'épuration :</u>

Que si le choix du positionnement de la station d'épuration est arrêté, il se situe en face des maisons et à côté des trous 16 et 17 et qu'il y a lieu de s'interroger, dans ce cas, sur l'offre attractive du projet avec une distance approximative, entre la station et les maisons, de 90 mètres.

10) <u>Sur un insuffisant montage du dossier mis en enquête publique :</u>

Qu'il est stipulé, dans le bilan de concertation, que le projet fera l'objet d'améliorations, dixit : « Les améliorations apportées seront présentées dans le dossier d'enquête publique » ;

Que l'absence d'un document récapitulatif et spécifique de synthèse de la concertation joint au dossier d'enquête publique, est de nature à obliger le lecteur à relire les 572 pages du dossier, à accentuer les difficultés de compréhension, à en limiter sa capacité d'analyse et d'en limiter les commentaires et les observations.

De surcroit, cette enquête fait référence à une mise à jour du règlement dont la mise à jour n'est pas jointe au dossier.

Notons, enfin, que les documents sont fournis dans un format qui ne permet pas de zoomer les schémas et d'en lire clairement les légendes.
Cette enquête publique présente donc de larges insuffisances dans son contenu.

<u>Question n° 9 du commissaire enquêteur :</u>
Que pensez-vous de cette déclaration de Monsieur CHENOT et de ses jugements concernant :
<u>a) Le parti d'aménager</u> lorsqu'il considère :
- qu'il y a erreur d'appréciation avec insuffisance, dans la mesure où le zonage retenu est en mesure de générer une importante discontinuité écologique entre l'Est et l'Ouest du fait d'une urbanisation Nord-Sud ?
- Les corridors écologiques existants actuellement et que le projet, selon lui, va transformer en piètres corridors du fait de l'urbanisation envisagée sur le site ?
<u>b) L'identification des zones humides :</u>
- effectuée dans l'évaluation environnementale et le document d'évolution des zones humides du dossier d'enquête, qui font état de chiffres discordants (Respectivement 9.54 ha pédologiques + 3.10 ha floristiques /15 ha annoncés dans l'évaluation environnementale), ces incohérences étant de nature à rendre illisible le projet ?
- Le diagnostic de l'existant, jugé discutable et de nature à tromper la réalité et la perception du projet, avec des éléments manquants tels que le parcellaire des zones humides et le référentiel des zones humides de la DREAL, cette présentation étant de nature à fausser l'évaluation du terrain, la séquence ERC et l'impact sur les zones en aval ?
- l'analyse des zones humides, lorsqu'il déclare qu'il n'est pas fourni d'éléments permettant de calculer et d'appréhender les caractéristiques des zones humides et que la réponse apportée par la CCCCF à la MRAe indique clairement un besoin de compléter l'état existant avec fourniture des études complémentaires ?
c) <u>La mise en compatibilité du PLUi, du PADD et de l'OAP</u>, lorsqu'il considère que la non fourniture de l'ancienne et de la nouvelle version du PADD ne permet pas d'évaluer les évolutions du parti d'aménagement de Saint-Gatien-des-Bois, que certains thèmes de la version 2014, comme la lutte contre le mitage, ont disparus, que des thèmes engageant les années futures sont évités dans la mise à jour du PADD, que l'offre de logements est en contradiction avec le PADD, que des documents tels que La délibération du CM sur la mise à jour du PADD et l'OAP ne sont pas joints au dossier, rendant incompréhensible la transcription du parti d'aménagement du projet dans le PLUi, etc. ?
d<u>) Le positionnement du site du golf dans le site inscrit « Côte de Grâce »</u> déplorant la non fourniture, dans le dossier, de l'autorisation du Ministère ?
e<u>) l'offre de logements de « haut de gamme »</u> sur un secteur proche des pistes de l'aérodrome (810 m) et dans ou en limite de la zone de bruit ?
f) <u>Le positionnement de la station d'épuration</u> à 90 m de maisons et à côté des trous 16 et 17 du parcours ;
g) <u>la constitution du dossier d'enquête</u> au sein duquel il dénonce l'absence d'un document récapitulatif et spécifique de synthèse de la concertation, l'absence de la mise à jour du règlement et la fourniture de documents ne pouvant être zoomés afin d'en lire les légendes ?

<u>CE.12- Monsieur Bernard TOUATI, propriétaire d'une maison 3, route de Barneville (RD279) le long du trou n°4 du golf déclare :</u>

1) Comprendre le projet de construire un hôtel ou une résidence hôtelière dans ce bel espace de nature protégée mais s'oppose au changement du PLU en vue de créer une ville « Saint-Gatien 2 », urbanisation géante visant à bétonner cet espace naturel, agressive au point de dépasser le nombre d'habitants de Saint-Gatien-des-Bois !

2) La démesure du projet qui aboutirait, dit-il, à des nuisances de jour comme de nuit et sept jours sur sept, du fait de l'activité engendrée par le grand hôtel, la résidence hôtelière et les nombreuses villas concentrée sur le site, totalement inadapté à l'environnement paisible du secteur ;
3) Attirer l'attention sur la dangerosité de la route qui borde le golf du fait de l'étroitesse de celle-ci ;
4) Vouloir attirer également l'attention sur le manque de clarté concernant l'analyse des sols, le déclassement et le traitement des zones humides et le manque de rigueur scientifique dans la construction du dossier ;
5) Souhaiter des éclaircissements sur l'implantation des villas sur le site, en indiquant que suite à un entretien avec Monsieur Michel PELTIER, celui-ci lui aurait confié que d'autres plans existeraient, plus récents et révélant une autre forme d'implantation.

Sa dernière question étant significative de ses doutes concernant le projet : Les plans présentés à l'enquête publique sont-ils les bons plans ?

Question n° 10 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de l'opposition au projet formulée par Monsieur TOUATI, argumentée à partir :
a) de la démesure du projet d'urbanisation sur le site, avec un accroissement de la population dénoncé comme supérieur au nombre d'habitants recensés actuellement sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois ?
b) des nuisances qu'il redoute du fait de l'importance du projet ?
c) du manque de rigueur et de clarté du dossier d'enquête ?
d) de ses doutes concernant la véracité des plans d'implantations des villas figurants au dossier d'enquête ?

CE.13- Monsieur Sébastien CHAUVEL, d'Equemauville, déclare :

1) Souhaiter pouvoir disposer, dans le cadre du projet, des bilans carbones, à minima sur les scopes 1 et 2 du :
   - Golf avant travaux et sur une année de référence (hors COVID),
   - Projet pendant toute la phase de construction,
   - Nouveau golf avec toutes ses constructions nouvelles et activités nouvelles sur une année à minima ;
2) Être surpris de ne pas trouver cette information dans les dossiers environnementaux, alors que c'est pourtant la clé de la lutte contre le réchauffement climatique et la seule mesure valable et auditable ;
3) Qu'il serait même souhaitable d'avoir le scope 3 de ces bilans car, avec le développement prévu de l'aéroport de Deauville, il est fort probable que certains clients viennent par avion, rendant la situation catastrophique.

Question n° 11 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de la demande formulée par Monsieur CHAUVEL concernant le bilan carbone de ce projet
a) Scope 1 : GES émis directement par le site, actuellement, durant la phase travaux et après concrétisation du projet ?
b) Scope 2 : Emissions indirectes et liées à l'énergie, du fait du projet ?
c) Scope 3 : Toutes les émissions indirectes répertoriées et prévisibles sur le site ?

Etes-vous en possession de ces divers éléments (actuels et/ou prévisionnels) et, si oui, pouvez-vous les joindre à votre Mémoire en Réponse avec vos commentaires ?

CE.14- Madame Virginie BOELEN déclare :

Souhaiter nous faire part de son opposition au projet de constructions au golf de Saint-Gatien-des-Bois.
Elle considère qu'un projet d'une telle ampleur dans un cadre aussi préservé est inquiétant, tant sur le plan des pollutions de toutes sortes qui en découleraient que concernant l'accroissement de la circulation routière dans le petit village de Barneville-la-Bertran.
Elle rappelle, enfin que le réseau routier local, constitué de routes étroites et accidentogènes, n'est pas dimensionné pour accepter une augmentation du trafic.

Commentaire n° 3 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

CE.15- Monsieur François RIBOULET, naturaliste, déclare :

1) Qu'il est opposé au projet, considérant que :

- Un réaménagement du golf n'est ni une priorité économique, sociale ou environnementale, à l'heure de l'accélération de la dégradation de notre environnement, les investissements devraient plus être consacrés à la protection de la ressource en eau, par exemple ;
- La description de la biodiversité locale est insuffisante et le fait qu'une espèce soit protégée n'est pas suffisant, il faut faire référence aux listes rouges régionales ;
- La mise en avant de la trame verte et bleue n'est que théorique, aucun exemple précis d'espèces présentes en matière de faune et de flore, n'est utilisé ;
    - Illustration à partir du paragraphe autour « Des éléments de nature très diversifiés sur un site particulièrement aménagé », en page 28 de l'étude environnementale du dossier.

2) Que les mesures compensatoires ne sont pas complètes et assez bien définies et qu'en conséquence, il juge le dossier insuffisant.

Question n° 12 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de l'opposition au projet formulée par Monsieur RIBOULET et de ses remarques concernant les imprécisions du dossier dans la partie traitant des milieux écologiques et de la trame verte et bleue ?

CE.16- Monsieur Michel AUVRAY, de « La Rivière Saint-Sauveur », déclare :

Que dans le cadre de la concertation, de nombreux habitants de la CCPHB se sont exprimés sur 9 points importants et sur lesquels il partage leur position, mais souhaite aborder, plus spécifiquement, le problème de la gestion de l'eau qui juge de première importance.

1) **Concernant les zones humides :**
   - Que le dossier mentionne 15 ha de zones humides, sans que le parcellaire ni les surfaces de chacune de ces zones ne soient indiquées, et que les données DREAL concernant la présence d'une nappe phréatique, ne sont pas jointes au dossier, rendent le diagnostic insuffisant ;
   - Qu'il est regrettable qu'aucune notice technique et biologique ne soit jointe au dossier concernant le respect de la nappe phréatique et le traitement respectueux de l'environnement ;
   - Que la construction de résidences individuelles (Secteur 1AUg3), impactera 15 000 m² de zones humides qui seront compensés, dans le projet, par la création d'un nouveau secteur de 25 000 m² de zones humides, semble crédible mais demande qui aura en charge de contrôler la réalisation et le fonctionnement de cette nouvelle zone ?
   - Que la création d'environ 200 places perméables de stationnement en surface, génératrices de résidus d'hydrocarbures, impactera le fonctionnement de la nappe phréatique et que le déplacement de certaines mares amplifiera encore le phénomène.

2) **Concernant le traitement des eaux pluviales :**
   Le projet prévoit la récupération des eaux pluviales au profit de l'arrosage, sans tenir compte de l'évolution climatique qui va vers l'amplification des périodes de sécheresse, ce qui risque de perturber la nappe phréatique et le débit du ruisseau Saint-Georges.

3) **Le traitement des eaux de ruissellement :**
   Que le projet relève davantage de la promotion immobilière de tourisme de luxe que de l'équipement sportif et que la circulation de véhicules à moteurs thermiques sera sans commune mesure avec la fréquentation actuelle. La réalisation de fosses de décantation étant prévue, quelles seront les modalités d'entretien qui seront appliquées car, si rien n'est prévu, c'est une pollution supplémentaire pour la nappe phréatique, les zones humides et le ruisseau Saint-Georges ?

4) **L'alimentation en eau du complexe hôtelier et des habitations :**
   Du fait de la consommation d'eau potable estimée à 40 000 m³/an sur le site en provenance du château d'eau de La Croix Sonnet, si sa capacité s'avère suffisante, qui prendra en charge le financement de la nouvelle canalisation d'approvisionnement ?

5) **Le traitement des eaux usées :**
   L'installation d'une station d'épuration directement en amont du ruisseau Saint-Georges et du sire NATURA 2000, n'est pas adaptée aux enjeux environnementaux. Une autre solution serait de se raccorder sur le réseau d'assainissement du village de Saint-Gatien-des-Bois distant de 950 m ; Problèmes techniques, risques de dysfonctionnement en périodes estivales, coûts financiers à la charge de qui ?

6) **Le traitement des eaux « d'incendie » :**
   Aucun dispositif de séquestration ni de traitement des eaux d'extinction n'est évoqué dans le dossier, ce qui poserait également un problème de pollution de la nappe phréatique et du ruisseau Saint-Georges.

Pour toutes ces raisons, Monsieur AUVRAY se déclare opposé à la création de ce parc immobilier et pose la question de la pratique du golf durant la période des travaux.

<u>Question n° 13 du commissaire enquêteur :</u>
Que pensez-vous de l'opposition au projet formulée par Monsieur AUVRAY et de ses remarques concernant :
a) Les zones humides et son souhait de trouver l'identification du parcellaire concerné, le descriptif DREAL concernant la nappe phréatique ainsi que l'organisation mise en place pour veiller au bon fonctionnement écologique du secteur de compensation ?
b) Le traitement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement avant leur retour au milieu naturel, pour lesquelles il souhaite un descriptif formalisé des engagements du porteur de projet ?
c) L'alimentation en eau potable du site et surtout des engagements sur le financement de ces travaux ?
d) le traitement des eaux d'incendie, peu évoqué dans le dossier, mais pouvant générer de la pollution s'il n'est pas maitrisé ?
NB : Concernant les inquiétudes formulées autour de la station d'épuration, elles ne génèrent aucune question complémentaire à ce stade, celles-ci ayant été prises en considération dans la déposition CE.27, ci-dessous, formalisées par la question 25 du commissaire-enquêteur et approfondies dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.2 – Question 47).

<u>CE.17- Le Cabinet d'Avocats GIDE, Conseil du Groupement Foncier Agricole (GFA) de Barneville-la-Bertran et de l'indivision de la famille de LAUBESPIN, déclare :</u>

Qu'à titre liminaire, il convient de souligner que le GFA de Barneville-la-Bertran et l'indivision de la famille de LAUBESPIN sont particulièrement concernés par cette mise en compatibilité du PLUI, dans la mesure où ils sont propriétaires d'une exploitation agricole et forestière située à proximité immédiate de l'assiette du projet, ce qui justifie la présente démarche de leur part.

Pour mémoire, le projet, tel qu'il est actuellement présenté, consiste à réaménager le golf existant de Deauville-Saint-Gatien situé sur le territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois, sur son emprise actuelle de 110 hectares.
La procédure de déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLUi, prévoit d'ajuster le projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD), de modifier le plan de zonage et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), alors que le projet envisagé de réaménagement du golf dit « Domaine du Mont Saint-Jean » apparait sérieusement contestable.
La contestation est exprimée :

- Non seulement à l'aune des principes et des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de droit d'urbanisme et de l'environnement,
- Mais également au regard des conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance des terrains d'assiette de ce projet, qui sont encadrés par le jeu de servitudes de droit privé.

1) La méconnaissance, par le projet, des principes et des dispositions applicables en droit de l'urbanisme et de l'environnement.

1.1- L'Intérêt Général du projet :

- Tout d'abord, il convient de rappeler que le recours à la déclaration de projet valant mise en compatibilité présente le principal avantage d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à l'évolution du PLUi en permettant, notamment, de modifier le PADD du PLUi sans passer par la lourde procédure de révision.
  Ainsi et eu égard au caractère dérogatoire de cette procédure, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, l'Intérêt Général qui s'attache à la réalisation de l'opération, au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.
  Au cas présent, la Communauté de Communes du Pays de Honfleur a l'obligation de justifier le recours à la procédure de mise en compatibilité par la poursuite d'un objectif d'Intérêt Général or, la réalisation d'un complexe sportif, touristique et hôtelier sur le site du golf existant de Deauville-Saint-Gatien ne répond pas à cet objectif. Le porteur de projet raisonne selon une logique purement commerciale, au détriment des objectifs économiques, sociaux, urbanistiques ou environnementaux poursuivis par la collectivité.
  Ainsi, l'ampleur du projet est manifestement excessive au regard de la vocation première du site avec, pour objectif, la rentabilité du projet au travers d'une opération de promotion immobilière.
- Le porteur de projet évoque la création d'environ 215 emplois directs pour l'équipement hôtelier et le golf, sans préciser qu'il est évident que le site connaitra un pic d'activité en saison estivale et qu'il n'aura donc recours qu'à des emplois saisonniers.
- Le dossier soumis à enquête publique insiste sur les retombées positives du projet sur l'attractivité de la commune, or il faut rappeler qu'il s'agit, uniquement, de développer l'offre touristique et hôtelière haut de gamme dans l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur, déjà très fournie. Au demeurant, l'implantation d'un complexe hôtelier de luxe dans un secteur pavillonnaire et rural, loin des littoraux surpeuplés en période estivale, ne répond à aucun besoin impérieux de la commune et de ses habitants, ce projet s'adressant à une clientèle aisée, il sera, en conséquence, non accessible à la plupart des habitants.
- Dans son avis du 13 octobre 2021, la MRAe pointe les nombreuses sensibilités environnementales du site en précisant que celui-ci est concerné par des réservoirs de biodiversité, de milieux boisés, de corridors et de cours d'eau et s'inscrit donc dans des milieux naturels présentant un intérêt patrimonial important. Or, le projet prévoit de bétonner et de défigurer ce site afin de réaliser un complexe touristique d'une ampleur démesurée et sans qualité esthétique particulière.
- En définitive et compte-tenu des inconvénients excessifs qu'il présente, le déposant considère que le projet de réaménagement du golf du « Domaine du Mont Saint-Jean » ne revêt pas le caractère d'une opération d'Intérêt Général justifiant le recours à une procédure dérogatoire d'évolution du PLUi de la CCPH.

Question n° 14 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de la déclaration formulée par GFA de Barneville-la-Bertran et l'indivision de la famille de Laubespin, lorsqu'ils considèrent :
a) Concernant l'Intérêt Général du projet :
- Que le porteur de projet raisonne selon une logique purement commerciale, au détriment des objectifs économiques, sociaux, urbanistiques ou environnementaux poursuivis par la collectivité ?

- Que le porteur de projet évoque la création d'environ 215 emplois directs pour l'équipement hôtelier et le golf, sans préciser qu'il est évident que le site connaitra un pic d'activité en saison estivale et qu'il n'aura donc recours qu'à des emplois saisonniers ?
- Qu'au demeurant, l'implantation d'un complexe hôtelier de luxe dans un secteur pavillonnaire et rural, loin des littoraux surpeuplés en période estivale, ne répond à aucun besoin impérieux de la commune et de ses habitants, ce projet s'adressant à une clientèle aisée et qu'il sera, en conséquence, non accessible à la plupart des habitants ?

b) Que le site est concerné par des réservoirs de biodiversité, de milieux boisés, de corridors, etc., présentant un intérêt patrimonial important, alors que le projet prévoit de bétonner et de défigurer ce site afin de réaliser un complexe touristique d'une ampleur démesurée et sans qualité esthétique particulière ?

1.2- L'artificialisation des sols :

- Le projet déclaré méconnait l'objectif d'absence totale d'artificialisation des sols, fixé au titre III de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. En effet, le projet vise à imperméabiliser une importante partie du site par l'implantation de constructions sur des espaces jusqu'ici restés à l'état naturel.
- La CDPENAF, dans son avis défavorable au projet, spécifie que les 26 hectares du projet classés en zone 1AU, devront être décomptés des 95 hectares accordés en extension par le SCoT Nord Pays d'Auge révisé de la CCCCF à l'horizon 2040.
- La DDTM estime, quant à elle, que le projet impactera la consommation effective du territoire intercommunal pour les 20 prochaines années.
- Enfin, la création d'une station d'épuration directement en amont des zones naturelles sensibles, n'est absolument pas adaptée aux enjeux environnementaux des espaces concernés.
- Sur ce point, il est difficile de comprendre les raisons pour lesquelles il n'a pas été fait le choix d'une extension de réseau permettant de raccorder le site au réseau communal d'assainissement collectif, dont les eaux usées sont traitées par la station d'épuration à haute capacité de Touques.

Question n° 15 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de la déclaration formulée par GFA de Barneville-la-Bertran et l'indivision de la famille de Laubespin, lorsqu'ils considèrent :

Qu'à l'encontre de l'Intérêt Général, les 26 ha classés en zone 1AU devront être décomptés des 95 hectares accordés en extension par le SCoT Nord Pays d'Auge, révisé de la CCCCF, jusqu'à l'horizon 2040 ?

NB : Concernant les inquiétudes formulées autour de la station d'épuration, elles ne génèrent aucune question complémentaire à ce stade, celles-ci ayant été prises en considération dans la déposition CE.27, ci-dessous, formalisées par la question 25 du commissaire-enquêteur et approfondies dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.2 – Question 47).

1.3- Les zones humides :

- Le projet impacte gravement des zones humides sur lesquelles toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, sont interdits. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU détruit de manière directe, 1.5 ha de zones humides pour la construction de 80 villas.
- Même si le dossier prévoit, au titre des mesures compensatoires, la création d'une zone humide au nord-est du site, celui-ci ne respecte pas l'objectif rappelé par le DOO du SCoT Nord Pays d'Auge d'éviter la dégradation de telles zones.
- Enfin, dans la mesure où l'évolution des zones humides jointe au dossier stipule que la parcelle proposée en compensation pourrait s'avérer insuffisante en surface et en gain fonctionnel, la méconnaissance du principe de protection de ces zones est manifeste.

Question n° 16 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de la déclaration formulée par GFA de Barneville-la-Bertran et l'indivision de la famille de Laubespin, lorsqu'ils considèrent :
a) Que même si le dossier prévoit, au titre des mesures compensatoires, la création d'une zone humide au nord-est du site, celui-ci ne respecte pas l'objectif rappelé par le DOO du SCoT Nord Pays d'Auge d'éviter la dégradation de telles zones ?
b) Que dans la mesure où l'évolution des zones humides, jointe au dossier, stipule que la parcelle proposée en compensation pourrait s'avérer insuffisante en surface et en gain fonctionnel, que la méconnaissance du principe de protection de ces zones est, de ce fait, manifeste ?

1.4- La desserte routière du projet :

- L'étude de circulation mentionnée au sein de la notice de présentation (page 25) alerte sur plusieurs points de vigilance dont le carrefour David (RD279-RD 288), le carrefour de la Vierge, la RD 288 (desserte principale) et enfin la RD 279 qui sera très fréquentée à l'ouest du projet, pour se rendre à Barneville-la-Bertran et à Equemauville.
- Le projet accentuera les flux de circulation sur la RD288 (route particulièrement dangereuse et étroite) dont les carrefours avec les autres routes départementales sont insuffisamment sécurisés.
- Le dossier n'apporte aucune réponse concrète à cet enjeu, malgré l'insistance du Maire de Saint-Gatien-des-Bois dans son courrier en date du 9 septembre 2021 et les nombreuses inquiétudes émises par le public durant la concertation.

Commentaire n° 4 du commissaire enquêteur :
Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, ci-dessus, et formalisées au travers de la question n° 1 du C.E., ce point important ne sera pas dupliqué au travers de cette déposition.

1.5- Le changement de zonage :

- Le changement de zonage vers la zone 1AUg entrainera une urbanisation excessive du site du fait de la grande latitude laissée au porteur de projet puisque ni l'implantation des

constructions vis-à-vis des voies et emprises et par rapport aux limites séparatives ni l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, n'est réglementée.

- Que concernant l'implantation de la bande de villas normandes située au nord du site, une bande de recul de 20 mètres par rapport à la limite de propriété du golf est prévue mais que celle-ci est insuffisante pour garantir la sécurité des habitations en cas d'épandage et de traitement des cultures et ou, d'autre part, ce recul nécessite que le GFA laisse un important périmètre de terres inexploitées.
- Qu'outre les toits en pentes, les toits à la Mansart pourront être autorisés, en contradiction totale de l'objectif du PLUi, selon lequel les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception respectueuse du paysage normand.
- Compte-tenu de cette série de motifs, le déposant déclare que la Communauté de Communes du Pays de Honfleur ne peut faire évoluer son PLUi via la procédure de mise en compatibilité, cette procédure étant considérée irrégulière.

<u>Question n° 18 du commissaire enquêteur :</u>
Que pensez-vous de la déclaration formulée par GFA de Barneville-la-Bertran et l'indivision de la famille de Laubespin, lorsqu'ils font état de lacunes dans la réglementation de la zone 1AUg concernant :
a) l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises, par rapport aux limites séparatives ainsi que concernant l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres ?
b) l'implantation de la bande de villas normandes située au nord du site, pour laquelle une bande de recul de 20 mètres, par rapport à la limite de propriété du golf est prévue, mais qu'ils considèrent insuffisante pour garantir la sécurité des habitations en cas d'épandage et de traitement des cultures ?
c) les toitures et les toits à la Mansart autorisés, en contradiction totale avec l'objectif du PLUi, selon lequel les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception respectueuse du paysage normand. ?
d) la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, du fait de cette situation, ne pourra faire évoluer son PLUi, rendant la procédure de mise en compatibilité irrégulière.

2) L'incompatibilité du projet avec les règles de la propriété privée.

- Le projet de réaménagement du golf existant se heurte aux conditions d'exercice de plusieurs servitudes conventionnelles consenties par actes authentiques par la famille de Laubespin, de manière perpétuelle et au bénéfice exclusif du propriétaire actuel du golf et de ses usagers.
  Cette contrainte dirimante, car incompatible avec le développement du projet, a déjà été mise en évidence lors de la concertation, par les propriétaires des fonds servants, mais elle semble demeurer ignorée des acteurs publics et privés du projet. Elle fera pourtant échec à la réalisation du projet, même si le PLUi devait être adapté pour ses seuls besoins.
  a) L'utilisation du chemin d'accès cadastré, Section A n° 47, est strictement encadrée par une servitude, explicitement consentie pour les besoins de l'entretien du golf, conformément aux dispositions de l'article L.162-1 du code rural et de la pêche maritime. Ce chemin ne pourra donc aucunement servir à la création ou à l'entretien de la station d'épuration ayant vocation à être implantée à proximité !

b) Le GFA est propriétaire d'un bassin de rétention des eaux pluviales et de sources naturelles sur les parcelles cadastrées Section A n° 224, 91 et 92, alimentant les nappes phréatiques ainsi que le cours d'eau dénommé « Ruisseau du Mont Saint-Jean », ces parcelles étant grevées d'une servitude "non aedificandi".

c) Sur une autre source, située sur la parcelle cadastrée Section A n° 49, alimentant un petit bassin et un étang, a été établie, par simple tolérance, une dérivation afin d'alimenter les points d'eau du terrain du golf existant. Or il est exclu que cette source participe à l'alimentation en eau du complexe sportif, hôtelier et résidentiel envisagé.

d) En tout état de cause, l'évolution du PLUi sur le secteur génèrera une augmentation significative de la consommation d'eau potable dont le besoin projeté est estimé à 40 000 m³ par an (Les besoins du golf lui-même étant estimés à 38 000 m³ par an). Si la notice de présentation du projet prévoit que le golf pourra être alimenté par les réservoirs situés à la Croix Sonnet à Touques (page 25), aucune garantie n'est toutefois donnée sur la réalisation effective des travaux de pompage, d'extension et de renforcement des canalisations.

e) Ainsi, les inquiétudes émises par le GFA de Barneville-la-Bertran et l'indivision de la famille de Laubespin sont particulièrement fondées et, au bénéfice de l'ensemble des observations qui précèdent, la mise en œuvre du projet immobilier déclaré se heurte à des obstacles majeurs de droit public comme de droit privé.

Pour l'ensemble de ces raisons, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur ne peut être valablement approuvé.

<u>Question n° 19 du commissaire enquêteur :</u>
Que pensez-vous de la déclaration formulée par GFA de Barneville-la-Bertran et l'indivision de la famille de Laubespin, lorsqu'ils considèrent :
a) Que le projet de réaménagement du golf existant se heurte aux conditions d'exercice de plusieurs servitudes conventionnelles consenties, par actes authentiques par la famille de Laubespin, de manière perpétuelle et <u>au bénéfice exclusif du propriétaire actuel du golf et de ses usagers</u> ?
b) Que cette contrainte dirimante, car incompatible avec le développement du projet, a déjà été mise en évidence lors de la concertation, par les propriétaires des fonds servants, mais qu'elle semble demeurer ignorée des acteurs publics et privés du projet et qu'elle fera pourtant échec à la réalisation du projet, même si le PLUi devait être adapté pour ses seuls besoins.
c) Que l'utilisation du chemin d'accès cadastré, Section A n° 47, est strictement encadrée par une servitude, explicitement consentie pour les besoins de l'entretien du golf et que ce chemin ne pourra donc aucunement servir à la création ou à l'entretien de la station d'épuration ayant vocation à être implantée à proximité !
d) Que l'évolution du PLUi sur le secteur génèrera une augmentation significative de la consommation d'eau potable dont le besoin projeté est estimé à 40 000 m³ par an, mais que bien que la notice de présentation du projet prévoie que le golf pourra être alimenté par les réservoirs situés à la Croix Sonnet à Touques (page 25), aucune garantie n'est toutefois donnée sur la réalisation effective des travaux de pompage, d'extension et de renforcement des canalisations ;
e) Que la mise en œuvre du projet immobilier déclaré se heurte à des obstacles majeurs de droit public comme de droit privé, mettant en cause la mise en compatibilité du PLUi de la CCPH.

CE.18- Les familles d'HESPEL et VILLOUTREYS, de Barneville-la-Bertran, déclarent :

Leur opposition au projet de réaménagement de l'actuel golf de Saint-Gatien-des-Bois, considérant qu'il s'agit d'une vaste opération immobilière, la station d'épuration dimensionnée pour 1800 personnes et la réduction du golf de 27 à 18 trous en témoignant.
Que la concrétisation de cette opération immobilière ne pourrait que dégrader l'environnement de ce joli écrin typiquement normand encore très préservé et que, ajoutée à l'augmentation de la circulation qui induirait, à terme, le redimensionnement des infrastructures, les commerces, services publics…, sa réalisation le dénatureraient complètement.
Dès lors, l'Intérêt Général du projet ne peut qu'être remis en cause, les priorités des investisseurs ayant tout l'air d'être beaucoup plus financières qu'environnementales, écologiques ou sportives.

Question n° 20 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de cette déclaration qui considère que le projet de réaménagement du golf n'est, en fait, qu'une vaste opération immobilière ?
NB : Concernant la remise en cause de l'Intérêt Général du projet au profit de priorités financières des investisseurs, ce point ayant déjà été évoqué lors de la déposition CE 17, question n°14 du commissaire-enquêteur ci-dessus, il ne sera pas repris à ce niveau.

CE.19- Monsieur Geoffroy de VIENNE, gérant du GFA des Templiers déclare :

Que sans s'arrêter davantage sur les 174 remarques répertoriées dans le document « Bilan de la Concertation préalable », auxquelles il s'associe, il souhaite aborder plus particulièrement la partie « contexte du projet et justification de son Intérêt Général », d'un intérêt majeur, selon lui.
En termes de vocabulaire, le futur est bien présent dans le document, ce qui est habituel pour la description des objectifs à atteindre mais, phénomène plus troublant, on y trouve aussi du conditionnel laissant supposer que les ambitions affichées ne sont plus de la seule responsabilité du porteur de projet.
Dès lors, le déposant s'interroge sur la réelle tenue des « engagements » pris dans le dossier.

En vue d'une levée de doute, il demande :

1) La publication pour débat préalable, du volet économique du projet : un business plan à 10 ans au moins, faisant apparaitre l'origine des capitaux (privés et publics) nécessaires à l'atteinte des ambitions du projet. De plus, une attention particulière sera portée au volet commercial de ce projet, tant les incertitudes sont grandes à ce sujet ;
2) La mise en place d'une commission de suivi, composée des parties prenantes à ce projet et dotée d'un droit de véto, qui serait chargée de s'assurer que les ambitions affichées correspondent bien à des engagements et ensuite, au-delà des responsabilités des structures publiques chargées du contrôle du respect de la réglementation, de s'assurer que les engagements pris sont réellement tenus.

Compte-tenu de l'ampleur de ce projet, de son appel à l'argent public et de son impact environnemental, le déposant considère que la mise en place d'une telle structure est incontournable.

Question n° 21 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de la demande formulée ci-dessus, axée sur le besoin de s'assurer de la réelle tenue des engagements qui sont évoqués dans le dossier, au travers :
a) De la publication d'un « business plan » à 10 ans, faisant apparaitre l'origine des capitaux nécessaires à l'atteinte des ambitions du projet, avec une attention particulière portée au volet commercial ?
b) De la mise en place d'une commission de suivi, chargée de s'assurer que les ambitions affichées correspondent bien à des engagements puis de s'assurer que les engagements pris sont réellement et toujours tenus ?

CE.20- Monsieur Alexis MONNIER, de Barneville-la-Bertran, en complément à sa déposition sur le registre d'enquête de Saint-Gatien-des-Bois (RS.4), déclare :

1) **En qualité d'habitant de Barneville-la-Bertran :**
   - Qu'un trafic accru est actuellement constaté sur la RD 279 partant de Saint-Gatien-des-Bois pour aller vers Barneville-la-Bertran et Equemauville, afin de contourner des liaisons vers la RD 579 souvent très empruntées et qui bouchonnent. Cette route est trop étroite et glissante et les habitants de Barneville-la-Bertran redoutent les bruits et les nuisances si la circulation ne peut être déviée.
   - La création d'un complexe hôtelier de cette importance auquel il convient d'ajouter 80 villas et 24 studios, provoquera un accroissement de la population le week-end et en période estivale qui engendrera beaucoup de nuisances pour les habitants de Barneville-la-Bertran qui ne veulent pas que soit sacrifiée leur tranquillité sur l'hôtel d'un tourisme effréné. Aussi, la solution à ce problème est simple : mettre un rond-point au bout du Chemin de la Mue et limiter à 50 km/h la RD 279 et à 30 km/ les abords de Barneville-la-Bertran.

Commentaire n° 5 du commissaire enquêteur :
Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, ci-dessus, et formalisées au travers de la question n° 1 du C.E., ce point important ne sera pas dupliqué au travers de cette déposition.

2) **En qualité de golfeur et connaisseur de nombreux golfs :**
   - Ambition et positionnement : Ce projet de « golf de prestige » est très ambitieux et dénature totalement la nature du golf actuel. La montée en gamme, induite par le projet, va décourager beaucoup de membres qui reconsidéreront leur adhésion car le golf, décrit dans le document de présentation comme étant "rural et convivial" deviendra "urbain, touristique et élitiste".
     En fait de "reconquête paysagère", ce projet est d'abord un projet d'urbanisation touristique, tout le contraire d'un projet environnemental.
   - Marché : Le nombre de licenciés en France tourne autour de 410 000 depuis 10 ans et il doit être considéré en stagnation. On compte 25 000 licenciés en Normandie pour 49 golfs, soit 500 licenciés par golf et en imaginant qu'une partie de la région parisienne vienne jouer régulièrement en Normandie, le volume ne pourra augmenter que d'un tiers, soit 700 golfeurs réguliers. Les retraités qui représentent 40% du marché, font vivre le

golf actuellement mais certains d'entre eux auront du mal à absorber une hausse de cotisation.

En résumé, ne croyons pas qu'une forte offre immobilière déplacera significativement des golfeurs normands actuels, donc le pari réside dans l'autoconsommation de golf par les nouveaux habitants du golf et sans perte d'actuels adhérents ?

Créer un projet et dessiner un golf sans tenir compte de cette réalité est voué à l'échec économique et construire un hôtel 5 étoiles à Saint-Gatien-des-Bois est un beau défi…

- Dessin du golf : L'adhérent actuel retiendra la suppression du "9 trous jaunes" qui permet aux débutants de satisfait leur passion. La nouvelle mouture présentée semble inclure un parcours "pitch & putt", ce qui est mieux mais insuffisant. Il faut que ce parcours inclue des trous de 120 à 165 mètres pour que les plus âgés aient encore l'occasion de taper un driver !
- Parcours présentant de nombreuses faiblesses : Le dessin comporte de nombreux obstacles d'eau qui excluent, de facto, les joueurs débutants, les séniors et les femmes. Les enchainements entre les trous sont souvent trop longs et se font en montant. Ces enchainements seront à mettre au passif du futur parcours. Pour faire de la place au projet immobilier, de nombreux trous se longent mais à contre-sens, risquant de provoquer des sueurs froides quand les balles ne partent pas sur le bon fairway.
- Practice de 90 postes : Cette offre est jugée démesurée est en dit long sur le changement radical de destination de l'actuel golf.
- Parcours compact : Rien à dire de ce côté qui constitue une faiblesse des installations actuelles avec un parcours de 5 trous mais sans green véritable pour exercer le putting.
- Urbanisation : L'étalement des maisons pollue le visuel campagnard, par expérience, ces habitations finissent toujours bordées de grands filets, érigés au frais du golf, et enfermées derrière des barrières visuelles afin de garantir la tranquillité de la vie privée des propriétaires.

Question n° 22 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de cette analyse d'un golfeur expérimenté et utilisateur du golf existant, lorsqu'il s'exprime sur les évolutions qui découlent du réaménagement du site, à savoir :
a) Evolution d'un golf "rural et convivial" en un golf "urbain, touristique et élitiste", c'est-à-dire : un projet qualifié d'urbanisation touristique, tout le contraire d'un projet environnemental ?
b) Que les retraités qui représentent 40% du marché, font actuellement vivre le golf mais que certains d'entre eux auront du mal à absorber une hausse de cotisation prévisible ?
.c) Que le parcours proposé présente de nombreuses faiblesses, enchainements trop longs, obstacles d'eau, parcours parallèles inversés et potentiellement dangereux ?
d) Practice de 90 postes démesuré ?
e) Pollution du visuel paysager par des habitations bordées de grands filets de protection, etc. ?

CE.21- Le Groupement Régional des Associations de Protection de l'Environnement (GRAPE), déclare :

Émettre un avis défavorable au projet, considérant que le dossier présente des insuffisances et incohérences de nature à générer une instabilité juridique à la mise en compatibilité, tant sur la procédure choisie et déroulée que sur la conformité au droit de l'urbanisme et de l'environnement.

1) Au regard de la procédure de déclaration de projet et de son Intérêt Général :

- Un Intérêt Général remis en cause par la consommation abusive d'espace :
  La consommation d'espace en extension de projet, dont l'emprise n'est pas classée artificialisée mais qui représente, à elle seule, 27% de l'enveloppe maximale de consommation d'espace fixée par le SCoT Nord Pays d'Auge. Ce pourcentage étant de nature à porter préjudice à tous les autres projets de la CCCCF, sans que la justification de la priorisation ne soit fournie pour ce projet.

- L'insuffisance de la portée de la déclaration de projet au regard des projets en cours :
  La procédure de mise à jour du PLUi par simple déclaration de projet occulte, dans le dossier, les interdépendances et impacts tributaires des autres projets attendus dans les années à venir, en particulier concernant la répartition des consommations d'espaces, alors qu'une procédure de révision du PLUi, aurait permis de traiter correctement cette opération d'une ampleur intercommunale et territoriale.
  L'impact global de l'artificialisation de ce projet, point renforcé par la construction d'une nouvelle aérogare, affectant les fonctions écologiques, biologiques, hydriques et climatiques, qui est simplement effleuré, du fait du choix de la procédure de déclaration de projet.
  En admettant que le projet soit facteur d'un développement économique et touristique, il n'apparait pas qu'une telle urbanisation soit favorable au maintien de la richesse environnementale du site qui présente un intérêt patrimonial important, comme l'indique la MRAe dans son avis.

- La discutable portée d'Intérêt Général de la déclaration de projet ;
  Le projet de réaménagement du golf vise à renforcer l'offre :
  - Immobilière sans qu'aucune autre alternative ne soit envisagée pour répondre au besoin ;
  - Touristique et golfique s'affirme comme un projet de niche sans que le caractère d'Intérêt Général ne soit prouvé.

2) Au regard des Servitudes d'Utilité Publique :

La MRAe indique que les parcelles sont concernées par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique :

- Périmètre de protection de Monuments historiques : L'aspect patrimonial est peu traité dans le dossier. Il est fait état de la présence d'un colombier classé à l'inventaire des Monuments Historiques, en limite des greens, de vestiges d'une chapelle des Templiers. Le golf met en avant le club-house qui, à l'origine était un pressoir, ce bâtiment remarquable ayant été réaménagé sous la supervision de l'Architecte des Bâtiments de France. Si l'OAP prévoit l'intégration du Colombier dans les projets à venir, le compte-rendu avec l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas joint au dossier pas plus qu'il n'est fourni d'explication quant à la co-construction du projet.

- Site inscrit « Côte de Grace Est » : La procédure est jugée incomplète au regard de l'absence d'autorisation du Ministère chargé des sites et du Préfet du Calvados et de l'absence du contenu de cette SUP dans le dossier d'enquête.

- Hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression. La présence d'un gazoduc dans l'emprise du golf apparait sous la forme d'une simple flèche et sans analyse, donc de nature à remettre en cause le diagnostic de l'existant, cette SUP n'étant également pas jointe au dossier.

- Transmissions radioélectriques, sujet non traité dans le dossier.

- Zone de dégagement de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien : La MRAe recommande d'évaluer les impacts de la mise en compatibilité du PLUi en termes de niveau de bruits auxquels seront susceptibles d'être exposées les populations (y compris les riverains du site du projet), de démontrer l'efficacité des mesures de réduction de nuisances sonores envisagées et d'approfondir l'analyse des effets cumulés avec les nuisances sonores liées au trafic aérien de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien-de-Bois.
- La réponse fournie par la CCCCF est jugée lapidaire puisque :
    - la bande sonore impactant les infrastructures terrestres liée au futur trafic routier est éludée,
    - la bande sonore impactant les infrastructures terrestres liée au trafic aérien n'est pas fournie,
    - aucun document n'est mis au dossier concernant l'approfondissement de l'analyse des nuisances sonores liées au trafic aérien et les effets cumulés ne sont pas développés.
-

3) Sur les insuffisances et incohérences du dossier d'instruction :

- La totalité de l'emprise est considérée comme déjà artificialisée, ce qui apparait contradictoire avec l'avis de la DDTM ;
- Le plan de zonage mis à jour n'est pas fourni ;
- La version finale de l'OAP mise à jour n'est pas fournie ;
- L'absence d'éléments comparatifs entre les anciens et les nouveaux PADD et OAP n'en permet pas la compréhension et interroge sur la version définitive à publier ;
- Le compte-rendu de la délibération soumettant au débat municipal ou intercommunal la mise à jour du PADD n'est pas jointe au dossier.

4) Sur les insuffisances et les contradictions du diagnostic de l'existant :

Le diagnostic de l'étude fournit un existant dégradé (boisements peu nombreux, détérioration des perspectives paysagères) qui apparait en contradiction avec la communication faite par l'administration du golf actuel ainsi que par la MRAe qui définissent le site comme présentant de nombreuses sensibilités environnementales, caractérisées notamment par des milieux naturels dotés d'un intérêt patrimonial important.

5) Sur les autres incertitudes du dossier :

- L'assainissement : A ce stade d'avancement des études, il est surprenant de constater une insuffisance de traitement du dossier : Pas d'évaluation de la faisabilité et des coûts d'un raccordement au réseau public ou à la mise en place d'une microstation, avis partagé par l'ARS qui considère que l'étude est insuffisante en ce qui concerne la station d'épuration et son impact sur le milieu.
- L'impact environnemental : Le diagnostic étant jugé contestable, l'objet du projet apparait lui aussi contestable. Toute transformation environnementale d'un site riche en patrimoine naturel dont une partie est classée en zone humide, doit répondre aux plus hautes exigences de la séquence ERC, ce qui n'apparait pas être le cas. A ce titre, aucune alternative privilégiant une localisation, une ampleur de projet de moindre impact n'est proposée comme le recommande la MRAe.
- Voies viaires et douces : Le dossier omet de présenter l'impact de l'apport de circulation sur les voies existantes. Ainsi donc, en l'absence d'un plan de circulation, cette modification du PLUi apparait insuffisante.

6) Sur l'impact démographique du projet :

Compte-tenu de la population de Saint-Gatien-des-Bois qui est de 1300, voire 1400 habitants et eu égard à l'importance du projet, une mise à jour du PLUi ne peut être envisagée sans connaitre l'impact démographique réel de ce projet.

Question n° 23 du commissaire enquêteur :

a) Que pensez-vous de cette autre déposition qui considère que l'Intérêt Général est remis en cause par :
- la consommation abusive de l'espace (27% de l'enveloppe maximale de consommation d'espace fixée par le SCoT Nord Pays d'Auge) alors qu'une procédure de révision du PLUi, aurait permis de traiter correctement cette opération d'une ampleur intercommunale et territoriale ?
- le projet touristique et golfique, qui s'affirme comme un projet de niche, sans que le caractère d'Intérêt Général ne soit prouvé ?
NB : Cette question est maintenue du fait des compléments souhaités, bien que la consommation d'espace ait déjà été évoquée à la déposition C.E. 17 - question n°15 du commissaire-enquêteur.
- le projet, axé sur un développement économique et touristique, peu favorable au maintien de la richesse environnementale du site qui présente pourtant un intérêt patrimonial important ?
b) Que pensez-vous de cette analyse sur les insuffisances et incohérences du dossier concernant :
- l 'analyse des « Servitudes d'Utilité Publique », où la procédure est jugée incomplète du fait de l'absence de bon nombre de documents d'analyse, de plans et de délibérations dans le dossier mis en enquête ?
- l'absence du plan de zonage mis à jour, de la version finale de l'OAP, d'éléments comparatifs entre les anciens et les nouveaux PADD et OAP et de la mise à jour du PADD ?
- les incertitudes concernant l'assainissement sur le périmètre du projet, le réseau viaire et les voies douces ainsi que l'impact démographique réel du projet ?

CE.22- Madame Annick MANDAR, déclare :

Manifester sa désapprobation concernant ce projet immobilier qui ne correspond pas à la région et qui va impacter la faune et la flore.

CE.23- Madame Claire OLIVIER, de Barneville-la-Bertran, déclare :

Que le projet et présenté comme un projet écologique « La reconquête du bocage normand », or il s'agit de faire de nombreuses constructions (hôtel, résidences, villas) en bétonnant le plateau et le golf, lieu absolument magnifique qui va perdre toute sa beauté au nom de l'argent.
Le golf va devenir une petite ville, avec une station d'épuration implantée à côté d'une zone naturelle protégée, en fait, tout le contraire d'un projet écologique.
Que concernant la RD 279, route étroite et dangereuse le long de laquelle sa maison est implantée, elle craint que celle-ci devienne un axe majeur pour les futurs habitants des villas, pour se rendre au supermarché d'Equemauville, provoquant ainsi de nombreuses nuisances sonores et de pollution.

Commentaire n° 6 du commissaire enquêteur :
Ces deux dépositions sont retenues pour information.

CE.24- Madame Guillemette CADEL, de Saint-Gatien-des-Bois, déclare :

Que propriétaire mitoyenne (parcelle O137) du projet immobilier, elle s'insurge contre le fait de voir arriver sur les 110 ha du projet autant d'habitants (1400 à 1800 personnes) que la population actuelle du village qui se chiffre à environ 1400 habitants actuellement.
Pourquoi détruire cet espace bucolique où la faune et la flore a ses habitudes et où l'humain respire loin de la ville et du bruit ?
1) Concernant la présentation du projet :
- Qu'Il est regrettable de constater que les légendes des différents plans fournis soient si difficilement déchiffrables ;
- Que si l'échelle est la bonne, alors les départs des trous sont très proches de nombreuses maisons et que l'on aura à faire à un village de voiles de protection des habitants : Trou n° 5 situé à 20 m des villas normandes (sud) et des maisons riveraines !
2) Concernant le plan de circulation :
- Comment les concepteurs comptent-ils faire circuler les engins de construction sur le "chemin de la Mue", alors que cette voie est déjà saturée, et gérer la circulation sur ce chemin qui n'est pas conçu pour les 13 600 véhicules/jour qui l'empruntent déjà actuellement ?
Pourtant, les concepteurs en ont conscience puisqu'ils ont jugé qu'un giratoire était nécessaire pour accéder au réseau routier.
Que le projet de voie dite « rétro littorale » doit démarrer dès maintenant, ce qui laissera le temps de revoir le projet et de le minorer dans le respect du cadre environnemental (Prise en compte des remarques de la MRAe, des observations du GRAPE et des préconisations du SCoT NPA) sans oublier le respect des aspirations manifestées par les golfeurs.
On pourra alors, peut-être parler de projet d'Intérêt Général !

<u>Question n° 24 du commissaire enquêteur</u>. Que pensez-vous de ces observations qui :
a) Déplore <u>le doublement</u> à prévoir <u>du nombre d'habitants</u> à Saint-Gatien-des-Bois, <u>du fait d'une déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi, dans le cadre du réaménagement du golf ?</u>
b) Déplore globalement la taille des plans mis en consultation, ne permettant pas d'accéder aux légendes pourtant indispensables à leur consultation ?
c) S'inquiète des conséquences paysagères liées aux protections érigées par les propriétaires de villas contiguës au parcours, afin de se protéger des balles perdues ?
d) Considère que le Chemin de la Mue est déjà saturé aujourd'hui et que le projet, potentiellement porteur d'une augmentation de trafic routier, ne doit pas voir le jour avant que la route « rétro-littorale » ne soit mise en service ?

<u>CE.25- Madame Fanny TURREL, déclare :</u>

Que ce projet de grande envergure sur un site comme celui-là est incohérent. Comment peut-on inscrire dans cette zone boisée et luxuriante une résidence, un hôtel de luxe, une station d'épuration et une aérogare plus grande sans y massacrer sa faune et sa flore ?
Il est inscrit dans le dossier que le projet se veut ambitieux en termes de qualité architecturale, environnementale et paysagère, au travers :
- D'une intégration fine du projet de réaménagement,
- D'une volonté forte de qualification des espaces naturels pour la reconquête du bocage normand,
- D'une architecture alliant modernité et architecture vernaculaire ;

Mais, révélant qu'elle est architecte, elle dit savoir qu'il y a plusieurs discours sur la construction d'un projet et termine son propos en écrivant : « protégeons notre région et notre patrimoine ! ».

<u>Commentaire n° 7 du commissaire enquêteur :</u>
Déposition retenue pour information.

<u>CE. 26- Monsieur Gérard VARTABEDIAN, déclare :</u>

Qu'en tant que nouveau propriétaire d'une résidence donnant directement sur le golf, il est contre ce projet gigantesque et pas du tout adapté au réseau de circulation routière, qui serait générateur de nuisances continuelles et de nouvelles difficultés de circulation.

<u>Commentaire n° 8 du commissaire enquêteur :</u>
Déposition retenue pour information.

<u>CE. 27- Monsieur Marcel DUPUIS, de Barneville-la-Bertran, déclare :</u>

Souhaiter s'exprimer sur deux volets en particulier, celui des impacts environnementaux de ce projet et celui des conséquences sur la circulation routière.

1) <u>Les impacts environnementaux :</u>

Le projet prévoit la création d'une **mini-station d'épuration** au nord du site, à la limite communale avec Barneville-la-Bertran. D'après le descriptif du projet, les effluents traités seront rejetés dans la

zone où le ruisseau Saint-Georges prend source avant de traverser les communes de Barneville-la-Bertran et de Pennedepie. Les technologies modernes de traitement des eaux permettent certes le rejet d'effluents conformes aux normes minimales, mais aucun rejet n'est neutre pour le milieu environnant, d'autant plus si ce milieu est très sensible.
Or le ruisseau Saint-Georges figure parmi les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) répertoriées à l'Inventaire National du Patrimoine Naturel en tant que -je cite- "*zones les plus remarquables du territoire national*".
Qui plus est, le ruisseau Saint-Georges se jette après un parcours de seulement 4.5 kilomètres (indiqué sur la carte ci-dessous par les flèches jaunes) dans l'emprise directe de la Réserve Protégée Natura 2000 de l'estuaire de la Seine qui figure parmi -je cite encore- "*les sites naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent*".

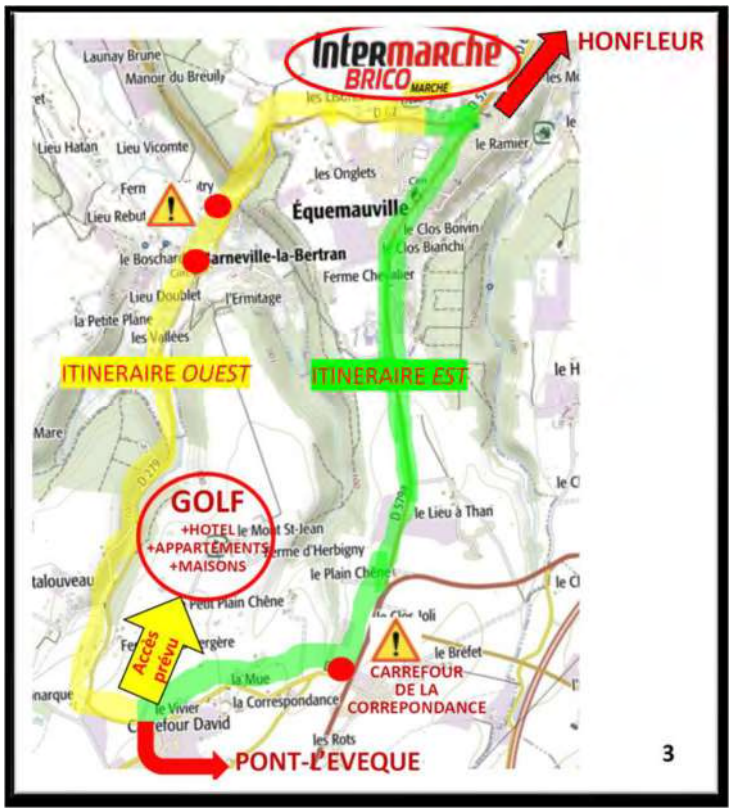
Il semble donc que l'implantation d'une mini-station d'épuration directement en amont de zones naturelles aussi sensibles ne soit absolument pas adaptée aux enjeux environnementaux de nos territoires. Je voudrais notamment évoquer les rejets de perturbateurs endocriniens et de microplastiques, difficilement filtrés par les stations d'épuration.
Pourtant la commune de Saint-Gatien-des-Bois dispose déjà d'un réseau communal d'assainissement dont les eaux usées sont traitées par la station d'épuration à haute capacité de Touques. Un raccordement entre le Golf et le réseau communal nécessiterait 950 mètres de conduite enterrée en direction du sud (distance mesurée sur le site Géoportail). Cette solution est clairement à privilégier pour éviter le rejet d'effluents au cœur d'une zone inventoriée au niveau national et à 4.5 km d'une zone protégée au niveau européen.

<u>Question n° 25 du commissaire enquêteur</u>.
Concernant ce premier point :
a) Pouvez-vous nous confirmer votre choix de positionner une mini-station d'épuration (installation à risque potentiel) à l'endroit pressenti par Monsieur DUPUIS, et localisé sur le schéma ci-dessus ?
b) Si c'est bien le cas, pourquoi choisir cet endroit particulièrement sensible alors que dans votre analyse (p. 93 du Chapitre 2 Evaluation environnementale), vous expliquez fort judicieusement que le ruisseau Saint-Georges (Classé ZNIEFF n° 1), fait la connexion directe du domaine avec les sites NATURA 2000 situé à 4 km (La ZSP « Estuaire de la Seine » et la ZPS « Estuaire et marais de la Basse-Seine » ?
Du fait du risque potentiel de pollution des eaux littorales, ne pensez-vous pas qu'une étude d'impact s'impose sur le sujet ?
c) Par ailleurs et alors que vous faites état (en page 25 du « Chapitre 1 : Dossier de déclaration), d'une solution N° 1, axée sur un raccordement possible du site au réseau public d'eaux usées connecté à la station d'épuration de Touques, pourquoi ne pas avoir développé, analysé, voire retenu cette autre possibilité, comme le suggère Monsieur DUPUIS ?

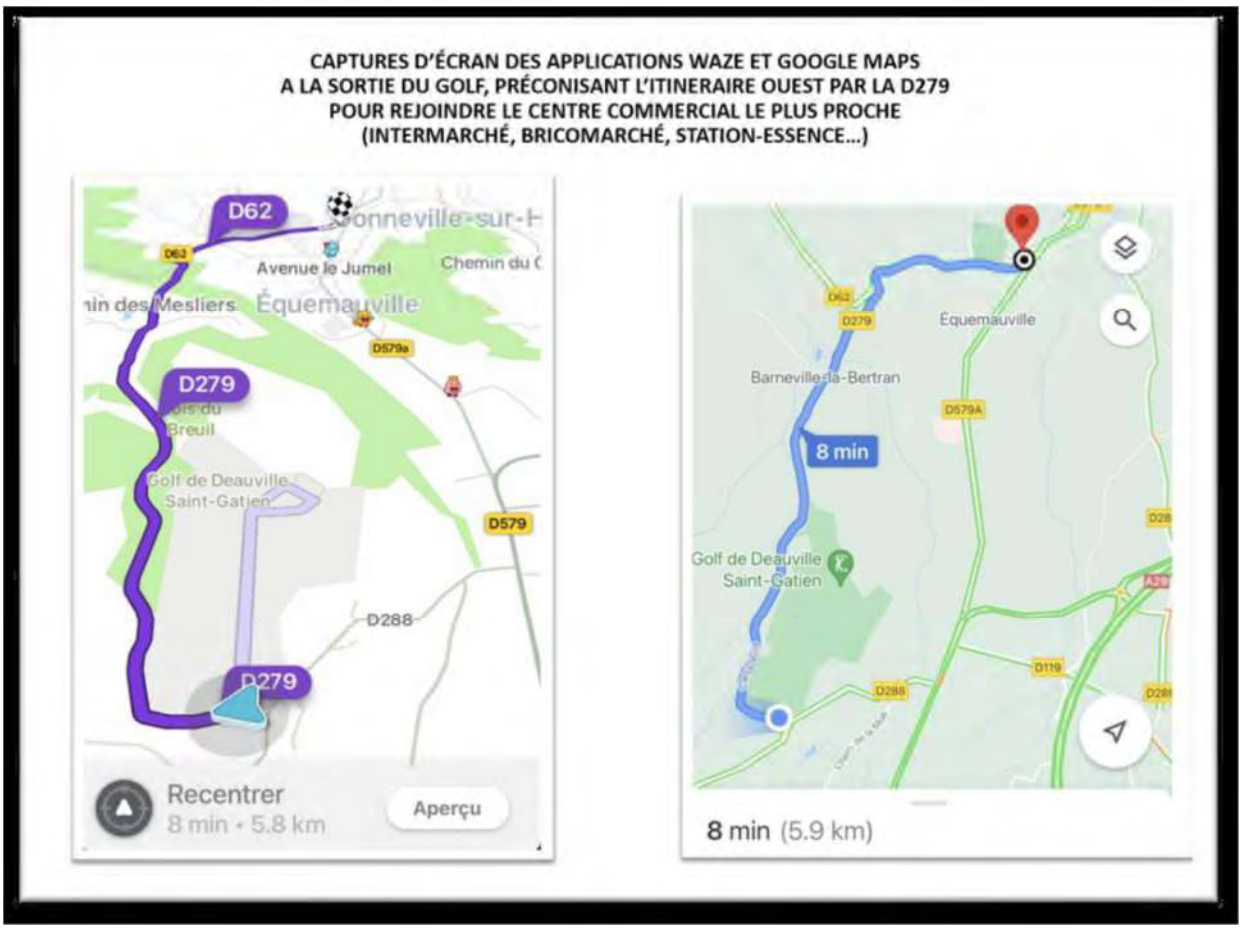
2) <u>La circulation routière :</u>

Le projet prévoit que l'accès routier au Golf se fasse au Sud (flèche jaune sur la carte ci-dessous). A partir de ce point, deux itinéraires routiers connectent le Golf au pôle touristique majeur de Honfleur et au centre commercial le plus proche situé à Equemauville comprenant Intermarché, Bricomarché et station essence :

- l'itinéraire *ouest*, empruntant les Départementales D279 et D62, marqué en jaune ci-dessous
- l'itinéraire *est*, empruntant les Départementales D288, D579 et D579a, en vert.



L'itinéraire "*Ouest*" est celui préconisé par les applications routières les plus utilisées Waze et Google Maps, pour rejoindre Equemauville et Honfleur (voir prise d'écrans ci-dessous, effectuées en septembre 2021)



Or cet itinéraire par la D279 n'est absolument pas adapté au passage de véhicules supplémentaires qui résulterait du projet d'aménagement du golf :

- la RD279 est une route étroite de largeur limitée à 3m50 entre le Golf et Barneville-la-Bertran, les véhicules ne pouvant se croiser sans empiéter sur les bas-côtés (largeur mesurée sur place en septembre 2021)
- la RD279 se rétrécie à une seule bande de circulation à deux reprises dans le bourg de Barneville-la-Bertran, au pont et à la Forge (voir photographie ci-dessous et points rouges sur la carte ci-dessus)

L'itinéraire "*Est*" serait tout aussi problématique, la D288 étant régulièrement encombrée par une file importante de véhicules attendant le passage du carrefour avec la D579 dit carrefour de la Correspondance (voir point rouge sur carte ci-dessus).
Remarquons enfin que la liaison avec le bourg de Saint-Gatien-des-Bois et au-delà en direction de Pont-l'Evêque serait également problématique, avec un afflux de véhicules supplémentaires dans la rue principale du bourg de Saint-Gatien-des-Bois, étroite et déjà très empruntée.
En conclusion, les axes routiers qui desservent le Golf ne sont absolument pas adaptés à l'accroissement de circulation qui résulterait du projet d'aménagement immobilier.

Commentaire n° 9 du commissaire enquêteur :
Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE. 28- Monsieur Jean-Baptiste de SALLES, « Organisation Pour la gauche Côte Fleurie », déclare faire état :

De faiblesses du dossier mis en enquête publique :

- Les études d'impact sont insuffisantes en matière de gestion des eaux et des zones humides (Pas d'analyse de la nappe phréatique, des eaux souterraines, absence de coupes géologiques, etc.) ;
- Des aménagements allant à l'encontre des priorités majeures du SDAGE concernant :
    - Les actions de restauration hydromorphologique des cours d'eau,
    - La lutte contre les pollutions diffuses, particulièrement d'origine agricole,
    - Le déclin de la biodiversité et de la préservation des milieux humides.

D'un projet qui ne satisfait pas l'Intérêt Général dans un contexte de réchauffement climatique, et bâclé dans son approche environnementale.

<u>Question n° 26 du commissaire enquêteur</u>. Que pensez-vous :
a) De cette demande d'approfondissement des impacts en matière de gestion des eaux et des zones humides au sein du périmètre du projet (Démarche E.R.C.) ?
b) De cette nouvelle remise en cause de l'Intérêt Général dudit projet, du fait du réchauffement climatique ?

<u>CE.29- Monsieur Damien TOULEMONDE, déclare :</u>

1) Que la création d'un important complexe hôtelier et des espaces résidentiels sur un tel emplacement est en contradiction avec les priorités écologiques et environnementales d'aujourd'hui (Impacts paysagers et artificialisation des sols) ;
2) Que l'augmentation du trafic routier, du fait du projet, provoquera une hausse inévitable des émissions de CO2 sur le secteur ainsi qu'une surcharge des encombrements déjà problématiques en période estivale ;
3) Qu'une concentration humaine en ce lieu, entrainant l'implantation d'une station d'épuration, impliquera une augmentation de la consommation d'énergie ainsi qu'une pollution des milieux naturels environnants, susceptible d'impacter la biodiversité locale ;
4) Qu'en raison des problèmes évoqués ci-dessus, le projet est en parfaite incohérence avec les nécessités de la transition écologique et s'inscrit dans une économie de court terme sans se soucier des risques liés au changement climatique et à l'augmentation des coûts de l'énergie.

<u>Question n° 27 du commissaire enquêteur</u>.
Que pensez-vous de cette nouvelle déclaration considérant le projet :
a) en contradiction avec les priorités écologiques et environnementales d'aujourd'hui ?
b) en incohérence avec les risques liés au changement climatique ?

<u>CE.30- Maître Henri de LAGARDE, au nom de M. et Mme GUELLUY, déclare :</u>

Que ceux-ci sont opposés au projet de réaménagement du golf qui porte atteinte à l'environnement sans répondre aux besoins des habitants de Cœur Côte Fleurie, en s'appuyant sur :

1) <u>Une artificialisation importante de terrains :</u>
   Dans son avis du 13 octobre 2021, la MRAe rappelle que « la consommation d'espace et l'artificialisation des sols » constituent, tout particulièrement en région Normandie, un enjeu fort. Le projet artificialise à minima 26 ha de terrain soit 27% de l'enveloppe maximale de consommation d'espace en extension pour les 20 prochaines années, attribuées par le SCoT NPA à la CCCCF.

- Allouer plus du ¼ de l'enveloppe à un projet de golf et de complexe touristique empêchera nécessairement la construction ultérieure d'habitations aux profits des habitants ou le développement de constructions à usage d'activités créatrices d'emplois ;
- Le projet ne répond pas aux besoins des habitants de Cœur Côte Fleurie en termes d'habitat. La grande taille des villas les réservera à une clientèle à fort pouvoir d'achat qui les utiliseront comme résidences secondaires, alors qu'aucun logement social n'est prévu ;
- Le projet annonce, sans le justifier par une étude, créer de 190 à 215 emplois directs, que l'on peut penser générés par l'hôtel, le golf et la résidence hôtelière mais les villas hôtelières et normandes n'induiront, quant à elles, aucun emploi et ne s'avèrent donc pas justifiées ;
- En tout état de cause, les emplois créés pour l'hôtellerie de luxe, ne correspondront pas aux qualifications des habitants de Cœur Côte Fleurie, même si Monsieur le Maire de Saint-Gatien-des-Bois demande qu'une priorité à l'emploi soit donnée aux habitants de la commune.

2) <u>La suppression de zones humides juridiquement protégées :</u>

Au cas présent, le projet ne cherche pas à éviter la destruction des zones humides, ainsi que le relève la MRAe dans son avis du 13 octobre 2021, alors que la destruction de zone humide pourrait être évitée par l'abandon de la construction des villas normandes ce qui réduirait beaucoup la consommation d'espace.

3) <u>Le projet qui n'est pas conforme au SCoT NPA :</u>

La construction de 80 villas normandes (résidences secondaires) sur des parcelles de terrains de 1 500 m² à 2 000m², voire 4 000 m²<, soit 5 à 7 maisons/ha n'est pas compatible avec le SCoT qui fixe :

- Un objectif de réduction des résidences secondaires,
- Une densité minimale de 20 logements/ha !

4) <u>La desserte du projet qui est insuffisante :</u>

Le dossier n'apporte aucune réponse à l'insuffisance de la desserte routière du projet pour faire face à l'augmentation de la circulation qui découlera du projet

<u>Question n° 28 du commissaire enquêteur</u>.

a) Concernant la déclaration affirmant que la concrétisation du projet viendra amputer de 27% l'enveloppe maximale de consommation d'espace attribuées par le SCoT NPA à la CCCCF pour les 20 prochaines années, affirmation d'ailleurs confirmée par la DDTM dans son courrier du 18 mars 2022, merci de bien vouloir nous confirmer que cette situation n'est pas de nature à remettre en cause tout ou partie du programme d'urbanisation présenté.

NB : Cette question est également maintenue du fait du complément souhaité, bien que la consommation d'espace ait déjà été évoquée à la déposition C.E. 17 - question n°15 du commissaire-enquêteur.

b) Concernant l'Intérêt Général argumenté, pour partie, du fait de la création d'emplois locaux, ce point ayant déjà été évoqué lors de la déposition CE 17 - question n°14 du commissaire-enquêteur ci-dessus, il ne sera pas repris à ce niveau.

c) Concernant la construction de 80 villas sur des terrains compris entre 1500 m² et 4000 m² et vraisemblablement destinées à héberger, pour beaucoup, des résidences secondaires, comment entendez-vous répondre aux exigences du SCoT NPA qui fixe des objectifs de réduction de ce type de résidences sur le territoire et qui fixe, également une densité minimale de 20 logements à l'hectare ?
A noter que ces interrogations rejoignent celles de la DDTM dans le Procès-Verbal de l'examen conjoint !

d) Concernant la préservation des zones humides que pensez-vous de cette proposition d'abandon de la construction des villas normandes sur les zones impactées ?

NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE. 31- Monsieur Rémi BASTIEN, d'Equemauville, déclare :

S'associer à la requête de Monsieur Sébastien CHAUVEL, à savoir :

1) Souhaiter pouvoir disposer, dans le cadre du projet, des bilans carbones, à minima sur les scopes 1 et 2 du :
   - Golf avant travaux et sur une année de référence (hors COVID),
   - Projet pendant toute la phase de construction,
   - Nouveau golf avec toutes ses constructions nouvelles et activités nouvelles sur une année à minima ;
2) Être surpris de ne pas trouver cette information dans les dossiers environnementaux, alors que c'est pourtant la clé de la lutte contre le réchauffement climatique et la seule mesure valable et auditable ;
3) Qu'il serait même souhaitable d'avoir le scope 3 de ces bilans car, avec le développement prévu de l'aéroport de Deauville, il est fort probable que certains clients viennent par avion, rendant la situation catastrophique.

Commentaire n° 10 du commissaire enquêteur :
Voir la déposition CE. 13 de Monsieur Sébastien CHAUVET (Question n°11 du commissaire-enquêteur)

CE. 32 et CE. 33- Mesdames Elisa DRION et Sophie SIMONI/CAMPION, de Saint-Gatien-des-Bois, déclarent :

Réitérer leur opposition au projet :

- Afin de protéger la magnifique vallée de Barneville-la-Bertran,
- Du fait du trafic sur le Chemin de la Mue, insupportable en haute saison et durant les week-ends,
- Du coût des infrastructures à supporter alors que le Chemin de la Mue attend toujours son raccordement à la fibre optique, à la collecte des eaux usées et n'a pas de piste cyclable.

Commentaire n° 11 du commissaire enquêteur :
Dépositions retenues pour information.

CE. 34- Madame Corinne TUTIN, de Honfleur, déclare :

Qu'elle s'oppose à la réalisation d'un projet aussi démesuré sur le plan immobilier alors que le gouvernement a récemment rappelé ses souhaits de protéger la biodiversité et d'éviter l'artificialisation des sols et de lutter contre le réchauffement climatique. L'objectif, purement financier, semble bien s'opposer à l'intérêt Général puisqu'il ne concerne pas l'habitat social et qu'il présente un bilan carbone particulièrement catastrophique.
Il conviendrait de développer l'emploi vers d'autres secteurs (artisanat, télétravail, etc.) en centrant les activités sur les zones déjà occupées pour limiter les déplacements et améliorer le bilan carbone.

1) Un projet qui s'oppose à l'objectif de non artificialisation des sols et au maintien de la biodiversité :
   - Apparemment, 26 ha (dont 8 ha en zone naturelle) pourraient être artificialisés du fait de la construction de villas, alors que la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique, a l'objectif de « zéro artificialisation nette » pour 2050 ;
   - Comment la construction de villas peut être permise en "zone N" au titre de ce projet et sur des espaces environnants de la forêt de Saint-Gatien-des-Bois ?
2) Des risques pour la nappe phréatique, du fait :
   - Du nombre important de nouveaux habitants attendus (+1500) ;
   - Des besoins d'arrosage du golf qu'il faudrait conditionner à l'utilisation exclusive d'eaux de pluie et des eaux usées, après traitement, afin de ne pas dégrader la nappe phréatique et ne pas consommer d'eau potable.

3) Une augmentation néfaste de la circulation routière :
   - Source de nuisances et de pollutions multiples, à l'encontre des objectifs actuels de réduction des gaz à effets de serre.

Question n° 29 du commissaire enquêteur.
Que pensez-vous de cette déclaration qui considère le projet comme allant à l'encontre des orientations fixées par le gouvernement tant sur le plan de l'habitat, de l'artificialisation des sols, du maintien de la biodiversité, de la protection de la nappe phréatique et des objectifs "Bilan Carbone" et "GES" ?

CE. 35- Madame Sylvie BUSATO, au nom de « l'Union Populaire Côte Fleurie », déclare :

Soutenir les opposants au projet, en raison :

1) Des constructions envisagées qui ne répondent en rien à l'Intérêt Général dans la mesure où :
   - Elles ne règlent aucune difficulté d'accès au logement de la population locale ;
   - Elles exigent des infrastructures à la charge de la collectivité (Voies d'accès, station d'épuration, raccordements aux différents réseaux…) ;
   - Elles n'entrainent pas d'emplois pérennes et ne concernent qu'un segment étroit de la population.

2) Du non-sens écologique du projet du fait :
   - Des ruissellements menaçant les habitants implantés en contre-bas suite à l'imperméabilisation des sols (3 ha) ;
   - De la destruction de 1.5 ha de zone humide ;
   - Des risques de dégorgement des eaux usées dans le cours d'eau et jusqu'à la mer, menaçant les espèces protégées de la faune et la flore ;
   - Des nuisances sonores, de la pollution de l'air et de la nappe phréatique ;
   - Des avis défavorables ayant été formulés par la CDPENAF et La DDTM concernant ces sujets.

Question n° 30 du commissaire enquêteur.
a) Que pensez-vous de cette nouvelle déclaration qui conteste l'Intérêt Général du projet, au motif :
- qu'il ne règle pas l'accès au logement et qu'il n'apportera pas vraiment d'emplois pérennes pour la population locale ?
- qu'il exige de nouvelles infrastructures à la charge de la collectivité ?
b) Que pensez-vous de cette déclaration qui considère également le projet comme un non-sens, du point de vue écologique, du fait des incertitudes apparaissant au dossier concernant le traitement des eaux de ruissellement, de la préservation des zones humides, de la nappe phréatique et du cours d'eau ?

CE. 36- Monsieur et Madame Sébastien et Sabine DRUMARD, de Saint-Gatien-des-Bois, déclarent :

S'opposer au projet de réaménagement du golf dit « Domaine du Mont-Saint-Jean » du fait que le Chemin de la Mue, RD 288 qui dessert leur propriété, semble être le seul accès au golf.
Après avoir échangé avec Monsieur le Maire de Saint-Gatien-des-Bois, qui dit vouloir faire de la RD 288 un chemin communal, comment y parvenir si cette route devient le principal accès du Mont-Saint-Jean ?
De plus, ils redoutent les impacts sur la qualité de vie qu'engendrera le projet (pollution, bruit, augmentation de la production de déchets, conséquences sur l'environnement, réduction de la ruralité, etc.).

Commentaire n° 12 du commissaire enquêteur :
Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE. 37- Monsieur Michel MARTIN-SISTERON, déclare :

1) Qu'au vu de la taille démesurée du projet présenté, 240 maisons et appartements et un hôtel de 140 chambres, il est à craindre qu'il s'agisse principalement d'une opération de promotion immobilière à laquelle le projet de réaménagement du golf ne servirait que d'alibi ;
2) Que concernant le dossier lui-même, il y relève de multiples incohérences et carences notamment concernant :
   - La problématique de compensation des zones humides non appréhendée ;

- Le manque de définition claire concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement, etc. ;

3) Que concernant l'accès au site, il ne peut se faire que par la route du « Chemin de la Mue, déjà saturée et qui ne pourra supporter une augmentation du flux qu'il estime à potentiellement + 2600 véhicules/jour.

Question n° 31 du commissaire enquêteur : Que pensez-vous de cette déclaration :
a) Qui considère que le projet de réaménagement du golf sert d'alibi au projet immobilier qui l'accompagne
b) Qui considère que le dossier souffre de nombreuses carences concernant la gestion globale de l'eau (Eau potable, assainissement, zones humides) ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

CE. 38- Monsieur Jean-François BERNARD, Maire de Barneville-la-Bertran, déclare :

Au travers du Conseil Municipal, relayer les inquiétudes des habitants de la commune concernant :

a) Le risque d'amplification des eaux de ruissellement du fait de l'ampleur des surfaces imperméabilisées découlant du projet, dans un contexte de changement climatique multipliant les phénomènes météorologiques, et alors que la commune se situe dans le bassin aval du projet ;
b) Le risque lié à la mobilité. Le projet va accentuer les flux de circulation sur la RD 288, route accidentogène avec des carrefours insuffisamment sécurisés, avec la crainte que les flux de circulation ne soient détournés vers la RD 279, petite route étroite et sinueuse traversant le bourg et déjà saturée ;
c) La station d'épuration pour laquelle il souhaite une attention particulière, si elle prend le ruisseau du parc comme exutoire ;
d) L'atteinte portée aux zones humides et aux milieux naturels qui interpelle dans le dossier ;
e) Les constructions projetées à l'extrémité Nord du projet qui amèneront inexorablement des conflits d'usage avec l'exploitation agricole dont la voie actuelle est l'unique accès.

Question n° 32 du commissaire enquêteur.
Si l'on ne retient pas, pour cette déposition, les points à, b, c et d, déjà abordés précédemment, que pensez-vous du point "e", lorsque le déposant considère que les constructions prévues à l'extrémité Nord du projet amèneront inexorablement des conflits d'usage avec l'exploitation agricole voisine ?

1.2- Déclarations par courriers postaux.

CP.1- Madame Michèle LEVILLAIN, Maire de Pennedepie, demande :

La prise en compte de la délibération du Conseil Municipal de Pennedepie, en date du 6 septembre 2021, concernant le projet de réaménagement du Golf dit « Domaine Saint-Jean » situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois. Cette transmission est accompagnée de photos de maisons situées sur le bord du ruisseau Saint-Georges afin d'illustrer les inquiétudes de la commune et des riverains de ce ruisseau qui prend sa source au Mont Saint Jean.

Au travers de cette délibération, le Conseil Municipal :

- Déplore la période choisie pour la concertation (période estivale) et le manque de clarté concernant la durée de la procédure ;
- Déplore le manque d'informations et de concertation envers les communes voisines, au vu de l'ampleur du projet ;
- Attire l'attention sur le risque d'aggravation du surplus d'eau de ruissellement, induisant des risques supplémentaires et incontrôlables pour la commune de Pennedepie. En effet, la rivière de Pennedepie, qui trouve ses origines à Saint-Gatien-des-Bois, au Mont Saint-Jean, passe par Barneville-la-Bertran, traverse plusieurs propriétés de la commune avant de trouver son exutoire sur la plage de Pennedepie.
  En cas de fortes pluies, parfois conjuguées aux grandes marées et dans le contexte actuel de changement climatique et d'interactions des phénomènes météorologiques, ce projet de grande ampleur, avec les eaux de ruissellement associés, laissent craindre de gros problèmes d'inondation pour les riverains de la commune de Pennedepie et mettent en danger des espèces protégées vivant sur le territoire, comme les écrevisses à pattes blanches.

Question n° 33 du commissaire enquêteur :
En vous appuyant sur des études capacitaires, concernant ses sujets déjà évoqués lors de la concertation, pouvez-vous répondre aux questionnements de Madame le Maire, et de son Conseil Municipal, quant à l'efficacité des aménagements qui seront retenus sur le site (bassins, noues, ouvrages de tamponnement et/ou d'arrosage) afin de compenser et de maitriser intégralement les volumes d'eaux de ruissellement générés sur site par le projet ?

CP.2- L'Union des Rivages de la Touques déclare le 3 mai 2022 concernant :

1- La conservation du Patrimoine :
Que le golf est positionné dans le périmètre du site inscrit « Côte de Grace Ouest », qui veille au maintien de la structure arborée traditionnelle augeronne ainsi qu'à la conservation des coupures vertes et des boisements, et que le golf actuel a été, inauguré en 1988.
Que celui-ci, présentant deux parcours de 9 et 18 trous, est décrit longeant les vestiges de la chapelle des Templiers, tandis que le Club-house du 18ème siècle, bordé de murs hérités de cette époque, fut un pressoir à pommes puis une étable. Enfin, que proche de ces bâtiments, se trouve

le colombier de la ferme d'Herbigny, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 9 septembre 1933. Questions :

- Que deviendront les restes de la Chapelle ? Comment seront aménagés les abords du pigeonnier ? Peut-on revenir sur la destruction de l'ancien pressoir ?

En commentaires le dépositaire mentionne que, curieusement, le projet ne parle pas de ce patrimoine si ce n'est pour annoncer la destruction du pressoir pourtant rénové sous la conduite de l'Architecte des Bâtiments de France !

<u>Question n° 34 du commissaire enquêteur :</u>
a) Pouvez-vous répondre plus précisément aux questions concernant le devenir des ruines de la Chapelle des Templiers, des aménagements envisagés aux abords du pigeonnier et sur la destruction de l'ancien pressoir ?
b) Pouvez-vous, également, expliquer vos prises de position concernant la mise en valeur du site, tant sur le plan architectural que paysager ?

2- <u>L'Intérêt Général.</u>

L'argumentation avancée pour prouver l'Intérêt Général est jugée discutable, particulièrement concernant les arguments 2 et 3 du dossier (p.29 et 30) :

a) Argument 2 :

« *Un projet qui répond à un besoin croissant d'équipement moderne pour la pratique golfique, notamment dans une région touristique où la concurrence est forte au niveau national et international ».*

Or et bien que le président de la CCCCF ait rappelé, en commission du 22 avril 2021, qu'il ne fallait pas s'écarter de la première vocation du projet axée sur l'offre golfique, paradoxalement celle-ci se trouve diminuée puisqu'il est projeté de faire passer le futur golf de 27 à 18 trous !

b) Argument 3 :

« Un projet porteur d'une démarche d'ouverture à tous, qui caractérise le golf de Saint-Gatien-des-Bois depuis sa création ».

Aucune indication sur l'évolution des tarifs n'est mentionnée mais l'Union des Rivages de la Touques considère qu'en réduisant le nombre de parcours de golfs et en augmentant la demande du fait de l'implantation de l'hôtel et des villas sur le site, la solution sera d'augmenter sensiblement les tarifs afin d'éviter les engorgements.

De plus, il n'est pas non plus donné d'indications sur le traitement des 744 adultes et jeunes pratiquants le golf à Saint Gatien durant les travaux !

<u>Question n° 35 du commissaire enquêteur :</u>
Que pensez-vous de :
a) la constatation de réduction de l'offre golfique (27 ->18 trous) sur le site, en opposition avec le besoin croissant de parcours pourtant évoqué par le dossier au titre de l'Intérêt Général (Argumentation n° 2) ?
b) la décision de réduire les capacités d'accueil du golf, en contradiction avec la mise en place de structures hôtelières spécifiques très importantes au sein du site, axées autour de la pratique golfique par de nouveaux touristes et en compléments aux utilisateurs habituels résidents sur le secteur ?
c) De la sélection par le coût, redoutée par l'association, du fait de la réduction de l'offre, en contradiction avec l'argument n° 3 qui revendique une démarche d'ouverture pour tous ?

3- Le trafic routier :

Le projet fait état d'un accroissement important de la population de Saint-Gatien-des-Bois, conforté par la création indispensable d'une station d'épuration de 1500 à 1800 EQH.

Concernant l'accès au golf, la rédaction du rapport de présentation et "incantatoire" mais ne propose pas de solution pour permettre la circulation dans de bonnes conditions :

- *Une vigilance sera apportée sur le carrefour David, point de connexion au réseau viaire principal (RD279 et RD 288) ;*
- *Au vu de sa fonction de desserte principale, l'entretien de la RD 288 devra faire l'objet d'une attention particulière ;*

Une inquiétude est donc formulée concernant le flux de circulation routière en période estivale.

Commentaire n° 13 du commissaire enquêteur :
Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

4- L'impact des emplois sur le trafic routier :

Les emplois proposés dans l'hôtellerie" haut de gamme" nécessitant des compétences en hôtellerie et la pratique d'une langue étrangère, ils ne concernent pas la population de Saint-Gatien-des-Bois. Le trafic routier de la centaine de personnes concernées va donc s'ajouter à celui des résidents et des touristes de passage.

Question n° 36 du commissaire enquêteur :
Merci de bien vouloir apporter vos commentaires concernant cette affirmation.
La réalisation de logements destinés à l'hébergement du personnel semblant étoffer en partie cette approche, quel pourcentage d'emplois avez-vous estimé comme pouvant être raisonnablement destiné à de la main d'œuvre locale ?

5- La politique de l'habitat (p.40) :

Il apparait évident que les villas qui seront construites autour du golf seront, du fait de leur situation et de leur prix de vente, consacrées essentiellement à des résidences secondaires et renforceront leur contingent déjà trop important. Cela va à l'encontre des recommandations du SCoT déjà très laxiste.

Pour l'Union des Rivages de la Touques, l'élan donné au télétravail ne peut s'envisager pour donner corps à la notion de bi-résidence par des actifs pour ces villas du fait de leur prix, des contraintes de la plupart des actifs (enfants scolarisés) et des besoins organisationnels des entreprises qui exigent des temps de présence minimum et réguliers.

Question n° 37 du commissaire enquêteur :
En première approche du dossier et dans l'analyse concernant l'évolution de la situation démographique de Saint-Gatien-des-Bois avez-vous, d'ores et déjà, une estimation étayée du nombre de résidents

permanents susceptibles de résider dans ces nouvelles habitations et qui viendraient impacter positivement le fonctionnement des services et des commerces de la commune ?

6- L'assainissement :

La nouvelle station d'épuration aura comme exutoire, un cours d'eau répertorié comme abritant une espèce protégée. D'expérience, l'Union des Rivages de la Touques prétend qu'en cas de grosses pluies, les stations débordent et les eaux usées se déversent dans les exutoires, comme c'est le cas, régulièrement, pour la station de Touques !

Commentaire n° 14 du commissaire enquêteur :
- Concernant les inquiétudes formulées autour de la station d'épuration, elles ne génèrent aucune question complémentaire à ce stade, celles-ci ayant été prises en considération dans la déposition CE.27, ci-dessus, formalisées par la question 25 du commissaire-enquêteur et approfondies dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.2 – Question 47).

7- La gestion des ruissellements (p. 91) :

Il est fait état, dans l'étude, d'une gestion maîtrisée des ruissellements mais qu'en est-il de la périphérie ?

L'étude environnementale met en évidence la connexion directe du projet avec le réseau hydrographique qui va de Saint-Gatien-des-Bois à Cricquebœuf et Pennedepie, avec des impacts à l'Est et l'Ouest de ces villages, de Barneville-la-Bertran à Trouville/Touques.

A noter que les impacts des nombreux projets immobiliers en périphérie n'ont pas été évalués non plus.

Question n° 38 du commissaire enquêteur :
a) Que pouvez-vous dire des éventuelles conséquences du projet sur le réseau hydrographique du secteur ?
b) En quoi le projet peut-il interférer significativement sur son fonctionnement ?

8- Les zones humides :

Le projet prévoit d'impacter directement une zone humide de 15 000 m² au sud du site pour la construction de résidences individuelles (en 1AUg3) et l'aménagement du parcours de golf, et de la compenser sur une zone située au nord-est du site.

La règle « ERC » a pour priorité d'Eviter d'impacter les zones humides. La compensation vient en dernier ressort. Les moyens pour compenser une zone humide de cette taille doivent être précisés.

Question n° 39 du commissaire enquêteur :
1) Pouvez-vous expliquer les raisons pour lesquelles vous avez décidé d'urbaniser au cœur du secteur identifié en zone humide dans le projet ?
2) D'autre part, vous précisez (P. 34 de l'évaluation environnementale) que la parcelle anthropisée que vous envisagez de réactiver en mesure compensatoire, risque de s'avérer insuffisante :
- Comment envisagez-vous de régler ce problème ?
- N'y a-t-il pas une autre alternative à ce choix et pourquoi ?

9- Le respect de la biodiversité :
L'étude fait état de nombreuses mesures destinées à préserver la biodiversité très riche sur la zone.
Cependant, les atteintes concernant celle-ci sont évidentes en particulier la continuité des haies, le déplacement des mares, la modification du système hydraulique.
La présence de 1500 personnes sur le site va bouleverser l'état actuel de la faune sur le site ainsi qu'en forêt de Saint-Gatien-des-Bois. L'impact sur les ZNIEFF qui sont proches est également évident.

Question n° 40 du commissaire enquêteur :
Pouvez-vous expliquer les mesures que vous entendez-mettre en place afin de préserver l'environnement au sein du périmètre du projet ?
- Mesures visant à limiter le plus possible l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols ?
- Maintien des corridors écologiques ?
- Orientations en matière de protection des espèces faunistiques et floristiques présentent sur le site,
- Limitation de la pollution lumineuse ?
- Etc.

CP.3- Monsieur et Madame Christian CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,
CP.4- Madame Louise MAILLEY-CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,
CP.5- Madame Maryl de LANNOY-CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,
CP.6- Madame Sixtine MAILLEY-CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,
CP.7- Madame Aude MAILLET-CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,
CP.8- Monsieur et Madame Didier MAILLEY CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,

Déclarent, indépendamment mais au travers d'un texte commun, leur opposition au projet immobilier FIDUCIM, sur le golf de Saint-Gatien-des-Bois, du fait :

1) Des infrastructures routières d'accès au site jugées inadaptées voire dangereuses, en particulier, la RD 279 sinueuse et étroite mais qui sera inévitablement empruntée, car le Chemin de la Mue, qui permet l'accès au golf est déjà très surchargé ;
2) Des nuisances sonores qui seront engendrées par cette augmentation du trafic ;
3) De l'impact environnemental qui en découlerait sur cet espace naturel, riche en biodiversité (faune et flore) ;
4) De la création de nombreux logements entrainant un problème d'assainissement, particulièrement lors d'épisodes météorologiques exceptionnels et où, le système risquant de déborder, les eaux usées pourraient polluer la nappe phréatique ;

Enfin, ils contestent l'intérêt de créer un projet immobilier de cette taille sur la petite commune de Saint-Gatien-des-Bois, alors qu'il existe déjà sur la Côte Fleurie, une offre immobilière pléthorique avec des appartements vides les 2/3 de l'année.
A ce titre, ils déclarent qu'ils ont décidé de rejoindre le collectif de citoyens qui s'oppose à ce projet et qui va déposer un recours.

Question n° 41 du commissaire enquêteur :
Pouvez-vous rappeler et détailler les mesures concrètes, en les citant, que vous vous engagez à mettre en place afin :
a) d'éviter, réduire ou compenser toutes les atteintes à l'environnement paysager ainsi qu'à la biodiversité, recensées dans l'étude environnementale ?
b) de maitriser totalement le collectage, le stockage et le traitement des eaux de ruissellement, avant leur retour au milieu naturel, pour éviter tous risques de pollution ?
c) Enfin, pouvez-vous rappeler les raisons du choix de l'implantation d'un complexe hôtelier de cette importance sur ce site voué au tourisme sportif, et de son accompagnement par 80 villas normandes destinée à l'accueil de résidents privés ?

NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

- Concernant les inquiétudes formulées autour de la station d'épuration, elles ne génèrent aucune question complémentaire à ce stade, celles-ci ayant été prises en considération dans la déposition CE.27, ci-dessus, formalisées par la question 25 du C.E. et approfondies dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.2 – Question 47)

CP.9- Déposition du Cabinet d'Avocats GIDE, Conseil du Groupement Foncier Agricole (GFA) de Barneville-la-Bertran et de l'indivision de la famille de LAUBESPIN.

*(NOTA : Voir le point **CE.17**, en rubrique Courrier électronique ci-dessus, qui traite de cette même déclaration reçue par ce second canal).*

CP.10- Madame Chantal HAVIS, Présidente de l'Association de Défense de l'Environnement de Barneville-la-Bertran et de ses communes limitrophes, déclare :

Que le projet soulève de nombreuses questions et inquiétudes.

1) En quoi cette opération immobilière privée est un projet d'Intérêt Général, alors que le Président Emmanuel Macon dit vouloir diviser par deux l'artificialisation des sols et que, pour ce projet, la plupart des nouvelles habitations seront des résidences secondaires ?
2) Le réseau routier (RD279 et RD 288) n'est absolument pas adapté et prêt à supporter un accroissement de la circulation.
3) Une augmentation considérable de la population de Saint-Gatien-des-Bois alors que les infrastructures actuelles sont insuffisantes (écoles, places de stationnement…) ?
4) Un impact sur les zones humides, la faune et la flore locales.
5) Des ruissellements inévitables induits par l'urbanisation du plateau Saint-Jean et une station d'épuration dont il est impossible d'assurer le parfait fonctionnement 365 j/an.
6) Des nuisances considérables pour les habitants de Barneville-la-Bertran : bruits, trafic…
7) Comment justifier un besoin croissant d'équipement pour la pratique du golf quand le futur golf passe de 27 à 18 trous ?

<u>Question n° 42 du commissaire enquêteur :</u>

a) Pouvez-vous expliquer en quoi ce projet immobilier privé peut être considéré « d'Intérêt Général » plutôt qu'économique, dans la mesure où il est consacré au tourisme, aux loisirs et qu'il se destine, au travers d'un artificialisation importante des sols, à accueillir vraisemblablement beaucoup de résidences secondaires ?

b) Pouvez-vous expliquer la réduction du nombre de trous sur le domaine alors que vous argumentez dans l'Intérêt Général, que l'un des objectifs du présent projet de restructuration et de montée en gamme du golf, est de poursuivre la démocratisation de l'accès à ce sport, considéré à tort comme une activité réservée à une élite, et donc une augmentation voulue de la fréquentation du site ?

c) Pouvez-vous également décrire ce que vous entendez mettre en place pour collecter et maitriser les eaux de ruissellement sur l'ensemble du projet afin d'éviter toute pollution des zones humides, cours d'eau, présentes aux abords ainsi que sur le site ?

NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

NB : Concernant les inquiétudes formulées autour de la station d'épuration, elles ne génèrent aucune question complémentaire à ce stade, celles-ci ayant été prises en considération dans la déposition CE.27, ci-dessus, formalisées par la question 25 du commissaire-enquêteur et approfondies dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.2 – Question 47).

1.3- Registre de la CCCCF (Siège de l'enquête).

<u>RD.1- Mesdames Anne LEPEUDRY, Catherine GAUTHIER et Alice GAUTHIER, propriétaires à Saint-Gatien-des-Bois déclarent :</u>

- Qu'elles empruntent régulièrement le Chemin de la Mue (RD 288) et que celui-ci est aujourd'hui proche de la saturation le matin et le soir ;
- Que le projet va dégrader l'environnement avec la diminution de la voie verte ;
- Que celui-ci va couter des millions à l'Etat avec toutes les infrastructures à réaliser pour sécuriser le plan de circulation.

<u>Commentaire n° 15 du commissaire enquêteur :</u>
Déposition retenue pour information.

<u>RD.2- Madame Martine LAPLANCHE-QUESNEY, propriétaire à Saint-Gatien-des-Bois, déclare :</u>

Être très inquiète concernant le Chemin de la Mue et le Carrefour de la Vierge, qui sont très dangereux et où rien n'a été fait malgré de nombreux accidents.

<u>Commentaire n° 16 du commissaire enquêteur :</u>
Déposition retenue pour information.

RD.3- Madame Claude CAMPION, habitante de Saint-Gatien-des-Bois, déclare :

Qu'elle constate que le plan d'aménagement du projet a très peu changé concernant le nombre de maisons et de logements sur le site et que, de ce fait, elle maintient son avis défavorable au projet.

Commentaire n° 17 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

1.3- Registre de Saint-Gatien-des-Bois.

RS.1- Monsieur Christian COLLIEX, 10 rue des Brioleurs, à Saint-Gatien-des-Bois, déclare que concernant :

1- Le projet, il comprend l'organisation de l'urbanisme lié au domaine hôtelier, mais qu'il exprime son profond désaccord à la construction de 70 habitations supplémentaires et indépendantes du domaine hôtelier, dans la partie sud. Faisant référence au courrier envoyé par Monsieur LANGLOIS le 8 avril 2022 (boitage), il déclare n'avoir trouvé mention de cette extension architecturale que sous le terme « villas » mais sans en spécifier le nombre.
2- Le plan plus général de la circulation routière dans les environs immédiats et plus lointains, le Chemin de la Mue absorbe un trafic déjà très important et l'addition du trafic associé à cette implantation du domaine du « Mont Saint Jean » ne peut être que dommageable. Attention à l'intersection avec la RD 579, déjà génératrice de nombreux bouchons.
3- Enfin, il déclare avoir peur que cette surcharge de circulation ne soit plus génératrice de nouvelles difficultés de transit à travers le bourg de Saint-Gatien-des-Bois, qui doit déjà absorber le passage quotidien d'un nombre excessif de poids lourds très volumineux et qui, selon lui, ne semblent pas avoir l'autorisation d'emprunter cette route.

Question n° 43 du commissaire enquêteur :
Que pensez-vous de la remarque formulée par Monsieur COLLIEX concernant le courrier de Monsieur le Maire, en date du 8 avril 2022 ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

RS.2- Madame CADEL Guillemette, 9 Chemin de la Mue, Saint-Gatien-des-Bois, déclare que concernant :

1- La circulation routière sur la Mue, RD 288, sortir de chez soi est dangereux actuellement et y rentrer, lorsqu'il faut couper le flux venant en sens inverse, l'est encore davantage !
La population sur site nécessitant une station d'épuration dimensionnée pour environ 1800 EQH, c'est la preuve évidente d'une forte augmentation de la circulation. Cette RD 288 deviendra impraticable et il faut penser à interdire les engins de construction de l'ensemble immobilier du golf sur cette voie.
Concernant la route rétro-littorale, il est impératif que celle-ci soit construite en amont du projet et non l'inverse.
2- Le tracé du golf, le départ des trous doit-être éloigné des villas du golf et des riverains car certains golfeurs ne sont pas toujours adroits et c'est dangereux : Pour mémoire : le toit de sa voiture a été embouti par une balle de golf.

3- L'environnement, les zones humides sont importantes, les voies d'eau se dirigent vers la mer. Les nappes phréatiques affleurent en périodes de pluies intenses, qu'en sera-t-il après l'implantation de tant de personnes sur le site ?

Question n° 44 du commissaire enquêteur.
a) Aménagement et tracé du parcours golfique :
Le plan du projet annexé, dans votre réponse à l'avis de la MRAe en date du 30 novembre 2021, localise d'ores et déjà, l'implantation des 18 trous du parcours de golf au sein du périmètre. L'on peut clairement les localiser, pour certains (exemples : 3, 4 et 5), aux abords de futures villas privées. Ne craignez-vous pas l'apparition rapide de conflits de voisinages, du fait de risques de dégradations et/ou de nuisances, voire d'accidents, liées aux tirs de balles perdues par des praticiens parfois maladroits ?
b) Maitrise des eaux de pluie et de ruissellement au sein du site :
Pouvez-vous rappeler succinctement, le programme mis en place sur le périmètre du site pour collecter l'intégralité des eaux de pluie, y compris sur les aires de stationnement, les stocker et les gérer afin de garantir, en interne et lors de pluies intenses, leur traitement avant rejet maitrisé, dans le milieu naturel ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

RS.3- Madame LABOUCHERE Odile, 7 Chemin de la Mue, Saint-Gatien-des-Bois, déclare que concernant :

1- La réalisation des travaux, elle souhaite être informée du planning de positionnement et de la durée du chantier.
2- L'architecture retenue, les photos présentées ne font pas penser à une « architecture normande » et que, de ce fait, il serait judicieux de prévoir une végétalisation dense afin de ne pas les voir !
3- Le plan de circulation, il faut prévoir mettre en place la rétro-littorale en amont du démarrage des travaux.
4- Le tracé du golf, celui-ci n'est pas cohérent par rapport aux habitations existantes (exemple : trous 4 et 5 !). Elle déclare recevoir, actuellement, des balles de golf dans son jardin.
5- La densité des constructions, trop de villas sont prévues dans ce projet.
6- L'accès au domaine, elle souhaite connaitre les sens de circulation retenus sur le Chemin de la Mue et le délai de mise en place et stipule que les camions doivent avoir une interdiction d'accès sur le Chemin de la Mue déjà extrêmement accidentogène.
7- Les nuisances, elle aimerait savoir à quoi doit-elle s'attendre et pour quelle durée ?

***Question n° 45** du commissaire enquêteur :*
Pour répondre aux attentes formulées par Madame LABOUCHERE, pouvez-vous :
a) communiquer sur le positionnement calendaire envisagé pour le projet ainsi que sur la durée probable des travaux ?
b) Rappeler les aménagements paysagers retenus sur site au titre du parcours golfique ainsi qu'autour des diverses implantations immobilières ?
c) Argumenter sur le choix retenu d'intégrer sur le site 80 villas privées en ces lieux.
d) Argumenter sur le positionnement du tracé du parcours de golf au sein de la zone vouée à la construction des 80 villas normandes, au sud du périmètre du projet et qui risques d'être exposées aux balles perdues ?
e) Détailler les mesures que vous entendez mettre en œuvre pour « éviter, réduire et compenser » les éventuelles nuisances découlant de la réalisation des travaux ?
NB : Les interrogations concernant le plan de circulation ayant été abordées par la déposition CE.1, formalisées au travers de la question n° 1 du commissaire-enquêteur, puis reprises, pour analyse

complémentaire, dans les interrogations du commissaire-enquêteur (Paragraphe II – Chapitre 2.4 - Question 49), ce point important ne sera pas à aborder au travers des 13 autres dépositions sur le sujet.

RS.4- Monsieur Alexis MONNIER déclare :

Qu'après la lecture du bilan de la concertation joint au dossier d'enquête et des réponses apportées par la CCCCF aux nombreux points évoqués concernant :

1) Le projet golfique :
Que des réponses ont été données qui explique que le projet a une vocation touristique plus large que le golf et que le porteur de projet s'est entouré des meilleurs experts, autrement dit, que son avis ne sera pas pris en compte.

2) Les autres points majeurs :
- Que Barneville-la-Bertran ne doit pas subir d'augmentation de circulation du fait de ce projet, notamment le carrefour de la Mue qui bouchonne et pousse les véhicules vers Barneville-la-Bertran ;
- Que le projet est excluant sur le plan golfique pour les seniors et les femmes avec des trous au-dessus de l'eau, impossible à jouer pour eux ;
- Que l'urbanisation sera forte autour des trous constituant le parcours, qui le fait se dérouler au milieu d'habitations et non plus à la campagne ;
- Que ce projet ne doit pas aboutir à une augmentation de vols arrivant à l'aéroport dont les nuisances sont déjà grandes.

Commentaire n° 18 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information. Ces points ayant été déjà abordés par Monsieur MONNIER dans sa déposition CE.20, ci-dessus, et faisant l'objet de la question n° 23 du C.E.

RS.5- Monsieur Pierre PELTIER, exploitant du golf de Deauville-Saint-Gatien, déclare :

Qu'il conteste la diffusion locale d'une synthèse de la concertation par « l'Union des Rivages de la Touques », qui n'est qu'une interprétation de la synthèse officielle menée par la CCCCF et qu'il se réserve le droit d'en évaluer le préjudice d'exploitation.

Commentaire n° 19 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

RS.6- Monsieur Serge BRUNEL, 350 Chemin de la Meulière à Barneville-la-Bertran déclare :

Que le projet lui semble inapproprié aux besoins de la région déjà touristique à souhait.
- Concurrence forte aux hôtels déjà existants et nombreux, ainsi qu'aux maisons d'hôtes et résidences de tous genres,
- Dénaturation de la région agricole et naturelle,
- Problèmes de circulation,
- Nuisances visuelles par ce lotissement n'ayant rien à voir avec le style des maisons normandes.

Le projet lui semble totalement inutile pour le bien être des habitants des environs, n'apportant que préjudices de toutes sortes.

Commentaire n° 20 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

.2- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

2.1- L'alimentation en eau potable du site.

Le dossier faisant état du fait que le syndicat de Ressources Nord Pays d'Auge n'est pas en mesure de répondre au besoin estimé à 54 m³/h sous une pression de 3 bars, vous envisagez de répondre à cette attente en raccordant le site aux réservoirs de la Croix Sonnet, à Touques, moyennant la réalisation de travaux de connexion très importants.

Question n° 46 du commissaire-enquêteur :
a) Disposez-vous actuellement, d'un avis favorable de ces instances avec la confirmation des capacités de ce syndicat des eaux pour répondre à vos attentes ?
b) Avez-vous travaillé sur l'éventualité d'un tel raccordement : extension du réseau, renforcement et augmentation du diamètre des canalisations, installation de la bâche et du surpresseur et si c'est le cas, cette solution est-elle retenue ?
c) Avez-vous une estimation des coûts d'une telle installation et la garantie du financement par le porteur de projet ?

2.2- Le traitement des eaux usées.

Le dossier mis en enquête publique précise, page 25 de la notice de présentation, que le site sera équipé d'un réseau séparatif et :

1) Soir raccordé au réseau public d'eaux usées à destination de la station d'épuration de Touques,
2) Soit doté d'une station d'épuration autonome d'une capacité d'environ 1800 EH, les eaux après traitement, étant utilisées pour l'arrosage et le surplus rejeté dans le milieu naturel.

En page 81 de l'évaluation environnemental, vous expliquez ; clairement, que l'OAP localise la création d'un équipement collectif d'environ 1800 EQH desservi par des réseaux séparatifs situé en point bas du projet (avec plan de situation à l'appui), en précisant que le règlement de la zone Ngo prévoit également explicitement la possibilité de construction de la station d'épuration du domaine.

En page 73 de la notice de présentation, règlement de la zone N modifiée, vous précisez que cette zone comportera un secteur Ngo, correspondant aux aménagements paysagers et sportifs nécessaires à l'activité golfique du domaine du Mont Saint Jean à Saint-Gatien-des-Bois, ainsi qu'à l'accueil de la station d'épuration du domaine.

Enfin, en page 11 du Procès-Verbal de l'examen conjoint du 21 décembre 2021, en réponse aux interrogations de la Région Normandie, Madame Fabienne CELDRAN de CITADIA Conseil (AMO Déclaration de projet), déclare qu'en secteur Ngo, seuls des équipements liés au golf sont autorisés : Situation clarifiée par rapport à aujourd'hui.

Question n° 47 du commissaire-enquêteur :
Ce point sensible, du point de vue environnemental, faisant l'objet de beaucoup d'interrogations et de contestations de la part du public, pouvez-vous, SVP, clarifier cette situation ?

2.3- Les risques d'inondation liés à la récupération des eaux pluviales du fait de l'artificialisation des sols :

Le réaménagement du site va engendrer une artificialisation conséquente de surfaces et bien que le principe d'infiltration soit recommandé, le dossier fait état d'une perméabilité des sols très faible.

Question n° 48 du commissaire-enquêteur :
Comment envisagez-vous de collecter quantitativement et de maitriser le traitement de l'intégralité des eaux pluviales et de ruissellements, récupérées sur le site en période de très fortes précipitations, y compris des aires de stationnements des voitures, afin d'éviter toute pollution de la nappe phréatique et du cours d'eau qui prend sa source sur le plateau ?

2.4- La circulation routière et la mobilité aux abords du site.

2.4.1- Nouvel accès au site.
A l'analyse du Procès-Verbal de l'examen conjoint, il est mentionné, en page 7 du document, que Monsieur LECOINTRE, Directeur des routes au Conseil Départemental du Calvados (CD14), considérait satisfaisante la proposition de repositionnement du nouvel accès au golf à l'Est de celui-ci, tout en ajoutant qu'il conviendra de s'interroger sur l'impact des futurs flux de circulation engendrés par le projet sur les deux carrefours (RD 288/RD 279 et RD 288/RD 579), situés à l'Est du site, quitte à y faire des interventions techniques, mais sans en préciser la nature.

Question n° 49 du commissaire-enquêteur :
Il serait intéressant de travailler sur les interventions indispensables à mettre en œuvre au démarrage du projet, à charge du porteur de projet, qui pourraient être acceptées par le CD14 sur le tracé de la RD 288, route directement impactée par le projet ainsi que sur la RD 279, voire la RD 579 (Ex : Petits redressements de voies, tourne-à-gauche, etc.)
Pouvez-vous, s'il vous plait, vous rapprocher à la fois du porteur de projet et du CD14, afin d'avancer sur ce point important du dossier, afin d'officialiser, au bénéfice de cette enquête, la réalisation de premiers aménagements à même de participer à la fluidification et à la sécurisation du réseau routier, aux abords du périmètre du projet ?

2.4.2- Projet de route « rétro-littorale »

Dans ce même Procès-Verbal, et toujours concernant l'amélioration de la circulation routière aux abords du site, la question d'un projet de route « rétro-littorale » est abordée et Monsieur LECOINTRE répond que la réalisation de cette route serait nécessairement postérieure au projet d'aménagement du golf.

Il réaffirme également, lors d'un entretien obtenu par le commissaire-enquêteur le 4 mai 2022, que ce projet est toujours en étude, au service des routes du Conseil Départemental du Calvados, et qu'aux abords du golf de Saint-Gatien-des-Bois, il pourrait emprunter, en continuité à divers aménagements prévus au niveau de la RD 579, le tracé de la RD 279 en direction de Touques (Voir plan ci-dessous).

A noter qu'une possibilité de raccordement direct pour accès au golf est, par ailleurs, proposée dans cet avant-projet, à partir d'un giratoire prévu au niveau du carrefour RD 279/RD 288.
Enfin, le déclassement de la RD 288 est également mentionné dans ce projet afin de régler de façon définitive, le problème de sécurité routière constaté sur cette route.

Question n° 50 du commissaire enquêteur :
Ce projet du Département du Calvados, dont l'étude n'est pas encore finalisée, semble bien être le seul en mesure de régler définitivement et complètement, le problème de circulation routière existant sur le secteur.
Il serait donc intéressant que la CCCCF sollicite et interroge le CD 14 sur l'avancement et la possible concrétisation dudit projet et qu'elle réfléchisse sur un éventuel plan de circulation sécurisé (sens unique, déviation, etc.) à mettre en œuvre, durant la phase chantier, voire jusqu'à la concrétisation de ce projet routier, afin de régler le problème sécuritaire constaté sur le secteur.
Merci de bien vouloir analyser cette possibilité afin d'en tirer d'éventuelles orientations pour la concrétisation du projet

Deauville le 7 juin 2022
Le commissaire-enquêteur

Marcel VASSELIN

Proposition d'aménagement du carrefour RD 579 avec la Rétro Littoral
sur la commune de SAINT GATIEN DES BOIS
RD579
vers HONFLEUR
Fermeture du carrefour
RD579 A
R50
RD119
vers FOURNEVILLE
R200
R100
Fermeture du carrefour
RD288 (à déclasser)
RD279 future route Rétro Littoral
vers SAINT GATIEN DES BOIS
vers PONT L'EVEQUE

Marcel VASSELIN
Commissaire-enquêteur concernant la
Mise en compatibilité du PLUi de la CCPHB
Tél : 02.31.43.65.40
Port. : 06.89.18.74.49
e-mail : marcel-vasselin@wanadoo.fr

Deauville le 7 juin 2022

A

Monsieur Philippe AUGIER,
Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie,
12, rue Robert Fossorier,
14800 DEAUVILLE.

PROCÉS-VERBAL DE SYNTHÈSE
et demande de Mémoire en Réponse

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir accepter, ce jour, le Procès-Verbal de Synthèse (PVS) des observations formulées et des interrogations suscitées par le dossier concernant l'enquête publique sur la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, pour les dispositions impactant la Commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Vous voudrez bien me faire connaître vos observations et réponses aux questions formulées dans ce PVS, sous la forme d'un Mémoire en Réponse.

Afin de ne pas entraver la procédure concernant le déroulement de cette enquête, je vous rappelle que vous devrez produire ce Mémoire en Réponse dans le délai imparti de 15 jours à dater de ce jour, soit, au plus tard, pour le **mercredi 22 juin 2022.**

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de toute ma considération.

Accusé de réception
Monsieur Philippe AUGIER
Président de la CCCCF

Le commissaire-enquêteur

Marcel VASSELIN

24-

MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DE PROJET.

cœur côte fleurie
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COURRIER DE TRANSMISSION

À Deauville, le 08.07.2022

MONSIEUR MARCEL VASSELIN
COMMISSAIRE ENQUETEUR
9, RUE DU CLOS SAINT-PIERRE
14610 ANISY

Objet du courrier : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi de la CC du Pays de Honfleur-Beuzeville, pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois – Mémoire en réponse

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire en réponse de la Communauté de Communes aux observations formulées par vos soins dans votre procès-verbal de synthèse.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président, par délégation
Caroline VIGNERON
Directrice Générale Adjointe des Services

COMMUNAUTÉ de COMMUNES COEUR CÔTE FLEURIE

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

coeurcotefleurie.org

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Enquête Publique portant sur la déclaration de projet concernant la mise en compatibilité du PLUi pour le réaménagement du golf 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.

MEMOIRE EN REPONSE

Observations et réponses aux questions formulées dans le procès-verbal de synthèse de Monsieur Marcel VASSELIN, commissaire-enquêteur

Sommaire

***

I- LES OBSERVATIONS DEPOSEES DURANT L'ENQUETE……3

1.1 Déclarations par courriers électroniques 04

1.2 Déclarations par courriers postaux 68

1.3 Registre de la CCCCF (Siège de l'enquête) 76

1.4 Registre de Saint-Gatien-des-Bois 77

II- LES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR……80

Document réalisé en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, dans le cadre de la procédure suivante :

Enquête Publique portant sur la déclaration de projet concernant la mise en compatibilité du PLUi pour le réaménagement du golf de Saint Gatien des Bois.

Cette enquête publique a été conduite **du lundi 20 avril au vendredi 20 mai 2022 inclus**, selon les dispositions de l'arrêté n° 4 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie en date 25 mars 2022**.**

1- LES OBSERVATIONS DÉPOSÉES DURANT L'ENQUÊTE.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 31 jours, avec une participation importante de la part du public les règles, en matière d'information, ayant été respectées à la fois sur les sites officiels de la Communauté de Commune Cœur Côte Fleurie (CCCCF) et de la mairie de Saint-Gatien-des-Bois, dans la presse locale, sur les panneaux de la CCCCF et de la mairie de Saint-Gatien-des-Bois ainsi que sur le site du projet (entrée actuelle du golf).

Les quatre permanences se sont déroulées dans des locaux adaptés, qui permettaient une consultation aisée des documents et favorables aux entretiens, mais avec une participation moyenne du public.
La majorité des dépositions ayant été effectuées par courrier électronique (38) ainsi que par courriers postaux (10)

Le vendredi 20 mai, 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 CCCCF et de Madame Matilde LEMANCEL, Chargée d'étude Urbanisme à la CCCCF.

Afin de bien cerner la provenance des diverses observations formalisées, celles-ci sont classées comme suit en respectant l'ordre numérique des dépositions :

- *CE = Courriers électroniques (mail) ;*
- *CP = Courriers postaux ;*
- *RD = Dépositions sur le registre de la CCCCF (Deauville) ;*
- *RS = Dépositions sur le registre de Saint-Gatien-des-Bois.*