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

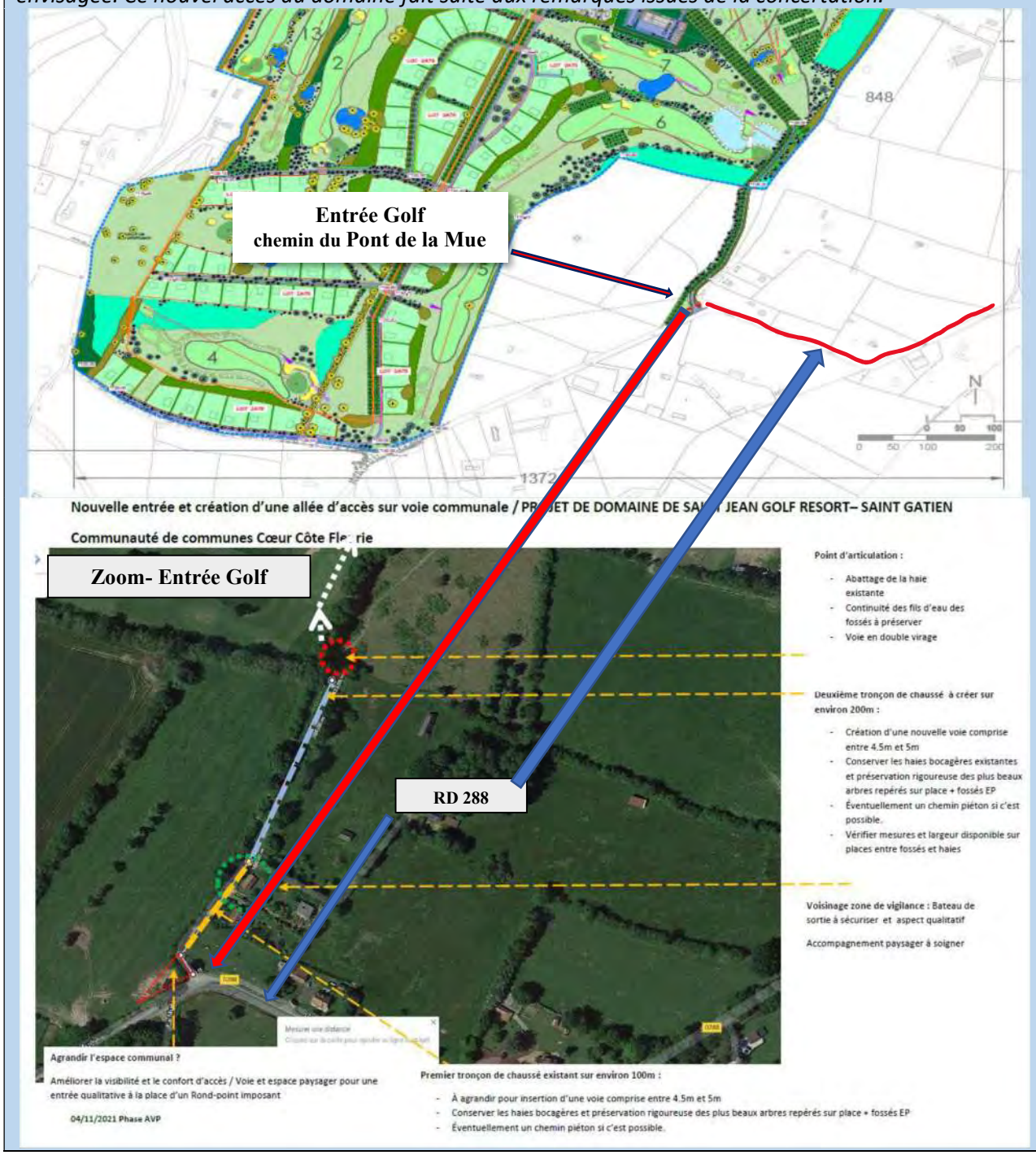
- Par la création d'un carrefour giratoire à l'intersection RD 279 et RD 288 :
  - Malheureusement, le nouveau plan d'accès (pièce jointe n° 1) n'est pas consultable ;
  - Une nouvelle étude de circulation avec ce nouveau plan d'accès n'est pas disponible (et ne semble pas avoir été réalisées) ;
- Par 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.

Question n° 1 du commissaire enquêteur :
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 ?

<u>Réponses apportées :</u>

a) L'utilisation de la voie communale VC122 ou « Chemin du Pont de la Mue » comme nouvel accès au site et pour tous les utilisateurs du nouveau golf, est confirmée (voir ci-dessous extrait du plan masse du projet, juin 2022). L'acquisition des parcelles A191, 192 et A193 dans la continuité de la VC122 est envisagée. Ce nouvel accès au domaine fait suite aux remarques issues de la concertation.



1*D288*

b) ***Concernant le projet d'adaptation du réseau routier issue de la concertation préalable*** *: Forte de son attractivité liée à ses commerces et services, la commune est un lieu de passage important qui impose au centre bourg un flux de circulation en constante augmentation avec une fréquentation des poids lourds élevée.*

La circulation est d'ailleurs un aspect majeur que la commune souhaite traiter en collaboration avec l'ensemble des communes du territoire dans le cadre d'une concertation avec les autorités compétentes afin d'améliorer la sécurité des centres bourgs.
Pour la commune de Saint-Gatien-des-Bois, la fréquentation des axes routiers n'est pas réservée à celui du centre bourg puisque la commune est traversée par plusieurs routes départementales, alimentées par les sorties d'autoroutes A29 et A13. À partir de ces deux sorties au nord de la commune, la RD288 est principalement empruntée pour rejoindre la côte. Les riverains de cette départementale sont clairement exposés aux risques accidentogènes de la circulation et sollicitent régulièrement la commune et le département afin de réfléchir à des aménagements.
Sur ces deux éléments de réflexion, sécurisation des centres bourgs et desserte de la RD288, les élus en concertation avec l'Etat et le Département relancent les réflexions autour du projet d'une nouvelle route dite « rétro littorale ». Lors de son intervention en réunion d'examen conjoint, M. Lecointre a souligné l'intérêt de relier le projet à la rétro-littorale. Cette intention réaffirmée a fait l'objet d'une réunion avec M. Lecointre le 19 janvier 2022.

*c) L'étude de trafic réalisée pour l'opération a permis d'évaluer les incidences de la programmation sur les flux automobiles du secteur, **et les nuisances associées**. Ces incidences sont évaluées comme faibles à négligeables au vu des trafics actuels et des capacités des axes de desserte qu'emprunteront les usagers du site. Celle-ci a été réalisée sur la base du premier plan masse qui prévoyant un accès au projet depuis le « carrefour David », et identifie cependant des dysfonctionnements potentiels et des incidences sur la sécurité des usagers au niveau de ce carrefour.*
Cette étude et ses conclusions ont été partagées avec les services de la voirie du Département, afin que leur expertise appuie et conforte la conception du projet.
Les services du Département ont ainsi proposé la création d'un accès automobile principal plus en amont sur la D288, afin de réduire les risques et nuisances liées à la première solution envisagée.
Le tracé de cet accès a fait l'objet d'échanges avec les collectivités, services du département et riverains pour garantir sa fonctionnalité et limiter ses incidences.

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.

Réponses apportées :
*a) **Concernant l'imperméabilisation des sols**, il convient de rappeler tout d'abord que le projet s'inscrit dans le périmètre d'un golf déjà existant. Bien que le site soit d'ores et déjà en grande partie artificialisé par des plantations arborées, plans d'eau, talus et fossés d'origine anthropiques, il n'en reste pas moins que la réalisation d'une telle opération est susceptible de **modifier les équilibres écologiques existants, le socle restant à caractère naturel**.*
*La réalisation de bâtiments entrainera en effet une imperméabilisation du site de projet. Toutefois les démarches de mise en compatibilité du PLUi, menées conjointement à l'élaboration du projet, se sont attachées à **encadrer ces impacts** : les zonages définis restreignent aux stricts besoins les enveloppes à urbaniser. Ces délimitations permettent de réduire au maximum les impacts du projet sur ce poste.*
Rappelons que le périmètre du golf actuel fait déjà l'objet au PLUi en vigueur d'une intention d'urbanisation, sous la forme d'une zone 2AU, dont la forme très particulière, ne s'est pas avérée pertinente en termes d'aménagement et impacte directement les zones humides situées au sud du site. C'est en partie ce qui motive la déclaration de projet, afin de délimiter des secteurs constructibles cohérents avec le site, et tous ses motifs de protection environnementale et paysagère, ainsi qu'avec le projet.
Par ailleurs, la superficie des secteurs ouverts à l'urbanisation (via un zonage 1AU) est inférieure de 6,7ha à ce que permettait la zone 2AU (voir cartes du zonage avant / après dans le dossier de déclaration de projet).
*Si la consommation d'espaces naturels a donc pu être anticipée et encadrée par le nouveau zonage applicable sur le site, la réalisation de l'opération sur les zones prévues à cet effet reste susceptible d'entrainer des impacts sur les milieux naturels présents dans les zones : la conception s'est donc progressivement attachée à **limiter au strict nécessaire l'impact des constructions et aménagements** sur les espaces identifiés « à enjeu » dans le cadre de l'expertise faune-flore, ou sur les zones humides délimitées sur le site.*
Enfin, un effort tout particulier a été déployé pour limiter autant que possible l'imperméabilisation des voies, allées et aires destinées au stationnement, avec la mise en place de revêtements perméables sur l'ensemble des espaces non carrossables.

*b) **Concernant le traitement exhaustif des eaux usées générées sur le site**, l'opération va en effet augmenter significativement les volumes d'eaux usées devant faire l'objet d'un traitement, alors que celui-ci n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement collectif. Toutes les eaux usées générées sur le site seront en effet intégralement collectées et traitées par la station d'épuration qui sera réalisée, selon les modalités suivantes :*
- Les eaux usées et eaux vannes du site seront récupérées en pied de bâtiment par des boîtes de branchement et seront ensuite acheminées via des canalisations jusqu'à une microstation d'épuration créée dans le cadre du projet et située en point bas du site.
- Cette installation sera dimensionnée pour les besoins du projet global (Hôtel, Club house et résidences), y compris lors des pics de fréquentation en « haute saison ».

- Les eaux épurées seront traitées (par UV) pour atteindre les seuils règlementaires permettant de les réutiliser pour l'arrosage. Le surplus sera rejeté dans le milieu naturel.
Il est ainsi envisagé la mise en place de trois stations de type « BIOXY FIX C » de 150m3 dans l'emprise du projet. Ce type d'installation peut générer différentes nuisances pour les habitants/usagers du site (odeurs, impact visuel, bruit…). C'est pourquoi, afin de réduire ces nuisances :
- cette installation sera totalement enterrée (à l'exception d'un local technique), afin d'en minimiser l'impact visuel. L'emplacement du local technique et son aspect seront travaillés pour améliorer son insertion dans le projet.
- Des équipements de désodorisation sont prévus afin de lutter contre les éventuelles nuisances olfactives.
- Quant aux nuisances sonores, les équipements électromécaniques proposés se caractérisent par leur fonctionnement silencieux et seront installés à l'intérieur d'un local technique propre, sec et dument ventilé.

c) ***Concernant la viabilité et la rentabilité du projet****, il peut être rappelé que ce dernier a bien entendu fait l'objet d'importantes réflexions préalables, notamment concernant sa faisabilité financière et sa rentabilité. Différents grands acteurs du tourisme ont proposé leur projet, celui qui a été retenu au final est le projet qui apporte le plus de garanties en matière de respect du site et du contexte local, ainsi qu'en matière de rentabilité économique.*
Précisons que le porteur du projet a pour caractéristique, contrairement à grand nombre de ses concurrents, une fois le projet réalisé, de rester en tant qu'exploitant de l'opération, ce qui garantit son implication dans la réalisation d'un projet de qualité et rentable économiquement.

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 ?

Réponses apportées :
*a) **Concernant l'implantation de chaumières et de maisons individuelles dans le projet touristique**, le projet proposé comporte en effet plusieurs composantes, dont un volet de constructions destinées à du logement individuel. Il s'agit notamment d'un élément de garantie de la faisabilité économique du projet global.*
De plus, comme l'a montré l'étude de contexte de la notice de présentation de la déclaration de projet, le territoire de Saint-Gatien-des-Bois affiche un déséquilibre démographique depuis plusieurs années qui a tendance à s'accentuer : il est observé un vieillissement marqué, compensé faiblement par la présence de ménages jeunes dans l'espace urbain.
Le projet intègre une programmation de logements neufs qui permettront l'arrivée d'une population nouvelle, et notamment de jeunes ménages / jeunes actifs afin de pallier le déséquilibre démographique observé.
Les biens résidentiels prévus sur le site seront adaptés aux attentes des populations visées, en termes de typologie/taille, mais également de qualité de vie et de performances environnementales.

*b) **Concernant l'existence de deux autres golfs à moins de 20 km du projet et au Havre**, les études d'opportunités relatives à l'élaboration de ce projet ont bien évidemment pris en compte les équipements présents aux alentours. Le projet du domaine du Mont Saint Jean comporte une composante golfique importante, mais ne se cantonne pas à cela (voir notice de présentation de la déclaration de projet), et les spécificités du projet (forte dimension pédagogique et de sensibilisation à l'environnement, restauration d'essences locales et de vergers, articulation avec le secteur économique local, etc.) font qu'il constitue une offre atypique et ne se trouve par conséquent pas en concurrence frontale avec les autres golfs du secteur.*
Il est par ailleurs rappelé que ce projet répond aux orientations du SCoT Nord Pays d'Auge, de développement d'un projet touristique / résidentiel dans le secteur retro-littoral.

*c) **Concernant la limitation des remodelages du terrain pour préserver le patrimoine et les espaces remarquables**, il est rappelé que le site du projet est celui d'un golf existant, qui au moment de sa création a fait l'objet de remaniements importants et d'un appauvrissement conséquent en termes d'essences locales et de biodiversité notamment (plantation de haies de tuyas par exemple). La notice de présentation retrace cette évolution historique. Le projet envisage au contraire une restauration paysagère et environnementale en cohérence avec le contexte local.*
*Néanmoins, au sein de la zone de jeux, la topographie locale sera modifiée par endroit pour les besoins du golf. Étant donné que la zone a déjà été fortement remaniée lors de la création du golf en 1980, et au vu des incidences de ces modifications sur les phénomènes de gestion des eaux pluviales ou la qualité paysagère, l'opération s'attache **à limiter au strict minimum ces modifications topographiques**.*
Par ailleurs, lors de la phase travaux, les excavations liées au projet d'aménagement produiront des déblaiements : un équilibre des terres sera visé via les opérations de remblaiement pour la réalisation de

nivellement ponctuels requis pour la construction des bâtiments ou encore l'aménagement des espaces verts, de manière à réduire voire éviter toute rotation de camion hors site.
Lorsqu'il aura été réalisé, le projet ne modifiera plus la topographie du site, qui aura été retravaillée tout en tenant compte des enjeux de gestion des eaux pluviales/du risque inondation, de qualité des déplacements pour les modes actifs, en particulier l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
A terme, l'impact de l'opération est donc globalement positif sur la topographie du secteur.

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.)

<u>Question n° 4 du commissaire enquêteur :</u>
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.

<u>Réponses apportées :</u>
*a) **Concernant le montant des tarifs d'adhésion au golf**, tant les élus de Saint Gatien des Bois, que les porteurs de projet sont tout à fait conscients du caractère familial du golf actuel, et de son impact social et économique. Ce golf s'est en effet développé avec des caractéristiques de golf convivial, à la campagne, ouvert à tous et accueillant un large public de tous âges, qui ont fait son succès et sa réputation régionale. C'est un élément majeur du projet, qui veille à s'adresser à toutes les catégories sociales et à toutes les générations. Par ailleurs, les porteurs du projet se sont engagés à obtenir le label Tourisme et Handicap afin de permettre l'accès au golf aux personnes en situation de handicap. Ces éléments figurent dans la démonstration de l'intérêt général de la déclaration de projet (notice de présentation).*
Concernant la réduction du nombre de trous (de 27 à 18), il est précisé que les 27 trous du golf actuel sont loin d'être à saturation. Le golf est en réalité aujourd'hui constitué d'un parcours 18 trous, avec une extension de 9 trous. Le nouveau golf comportera toujours un parcours de 18 trous, mais proposera en outre une académie et un pitch and putt pour les débutants et les scolaires. Les golfeurs vont donc gagner en qualité des équipements.
Le golf sera ouvert à toutes les clientèles du territoire. Les tarifs seront attractifs en fonction de l'âge. Les anciens membres du golf bénéficieront de tarifs préférentiels.

***Concernant la qualification des emplois**, un partenariat avec Pôle Emploi est envisagé, pour permettre la formation ou la reconversion d'une main d'œuvre locale afin de garantir qu'une partie des emplois créés seront occupées par des personnes résidant à proximité (ce qui permettra également de contribuer à la réduction des déplacements domicile travail).*
Voir également la note détaillée sur l'intérêt général du projet en annexe.

*b) **Concernant la préservation du patrimoine architectural existant sur le site**, il peut être rappelé que le projet est concerné par le périmètre de protection du monument historique « Abords de la ferme d'Herbigny ». Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments historiques depuis le 9 septembre 1993, l'élément protégé est un colombier du 17ème siècle et présente un intérêt remarquable à l'échelle régionale. Notons également la proximité immédiate avec un autre périmètre de protection, « les abords du Manoir des Vallées ».*
La préservation du patrimoine a fait l'objet d'une attention particulière. La conception du projet s'est basée sur des échanges constructifs avec l'ABF et l'Inspecteur des Sites, afin d'une part de partager les enjeux du site, et d'autre part faire évoluer les réponses proposées par l'opération. Des évolutions ont notamment été apportées à l'architecture des bâtiments pour en améliorer l'insertion paysagère et la cohérence avec les enjeux liés au patrimoine.
Il est rappelé que dans le cadre des autorisations des droits des sols, l'ABF sera consulté sur ce sujet.

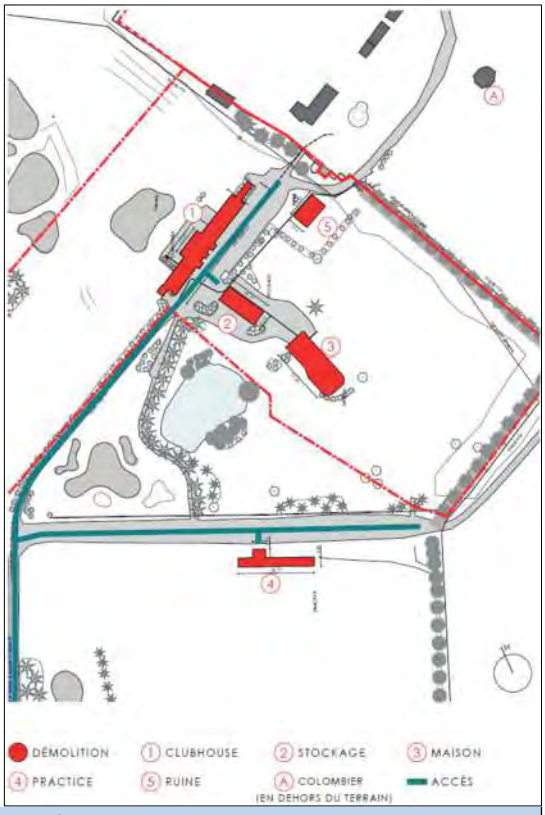
Pour information, le terrain existant est occupé par 5 bâtiments qui seront démolis dans le cadre du projet (cf. plan des constructions démolies dans le cadre du projet - (source : Atelier COS, 2021) :

- Un Club house : Le Club House existant d'une surface de plancher d'environ 1065 m² est composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un sous-sol. Ce bâtiment d'architecture Normande est composé d'un large toit à deux pans en ardoise, de façades en pans de bois avec colombage apparent ainsi que d'un soubassement d'environ 1 mètre en pierre.

- Un stockage : Ce bâtiment d'une surface de plancher de 269 m² est principalement utilisé pour le stockage. Il est composé d'un rez-de-chaussée comprenant un garage ouvert, d'un étage et de combles. Il s'agit également d'une architecture Normande à la différence que le rez-de-chaussée est aveugle et recouvert par un bardage bois sans ouverture.

- Une maison : La maison présente une surface de plancher de 278 m². Elle est composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un sous-sol partiel. Elle est composée de matériaux identiques au Club House et sa morphologie est similaire.

- Un practice : Le practice existant est un bâtiment ouvert composé d'une structure bois et d'une toiture en tôle ondulée. Il présente également une partie fermée d'environ 25m² pour le stockage.



- Un bâtiment en ruine : On peut noter la présence d'une ruine présentant encore des murs sur la hauteur du rez-de-chaussée. Ils sont composés de briques rouges recouverts partiellement d'enduit. Il n'y a plus de trace de toiture et l'état général est très dégradé.

*c) **Concernant les dégradations environnementales en matière de biodiversité**, rappelons tout d'abord que le projet est développé dans l'emprise actuelle du golf qui a longtemps été affecté à un usage agricole (ce qui a entraîné la destruction de nombreuses haies), pour ensuite laisser place au parcours de la vallée qui a été inauguré en 1988. Le site est désormais caractérisé par d'importants greens et des boisements assez peu nombreux (accueillant une biodiversité pouvant être confortée).*

Une étude ciblée sur l'intérêt écologique des habitats (haies, alignements, fourrés et bosquets) a été réalisée sur la zone d'étude pour classer les entités topographiques selon leur fonctionnalité écologique (faible à forte). Elle a ainsi mis en évidence :

- Les haies, alignements et lisières forestières qui représentent les continuités écologiques les plus fonctionnelles

- Certaines haies et alignements qui sont moins intéressants d'un point de vue écologique

- Enfin, d'autres bosquets exotiques et fourrés entretenus qui présentent un intérêt écologique faible.

L'objectif de l'étude était de localiser les éléments de la trame écologique locale les plus importants dans le but de les préserver dans le cadre du projet. Ces éléments sauvegardés favoriseront les déplacements de la faune et l'attractivité du site pour la biodiversité.

Il n'est donc pas exact d'affirmer que des haies seront détruites et des mares déplacées, puisque le projet met justement un point d'honneur à conserver le plus grand nombre possible de haies, et de maintenir les mares en l'état. Le maillage bocager sera au contraire complété et recréé à l'aide d'essences locales et adaptées au réchauffement climatique, et la dimension de renforcement de la biodiversité, en laissant la possibilité à la petite faune de circuler librement, fait partie des axes forts du projet, comme expliqué dans la notice de présentation.

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 ?

Réponses apportées :
a) ***Concernant la dégradation du cadre de vie et de sérieux impacts pour la faune et la flore :*** *voir réponses aux questions 7c et 4c.*

b) ***Concernant la réduction « inéluctable » du nombre d'adhérents du fait de la nouvelle configuration du golf****, cette affirmation constitue une simple supposition. Il y a fort à parier au contraire que le golf réaménagé, ainsi que les nouveaux services associés et la qualité des aménagements lui permettront de séduire une clientèle nombreuse.*

c) ***Concernant l'orientation du projet « en opposition avec la démarche écologique recommandée actuellement »****, tant la qualité des différents professionnels qui ont conçu le projet (architectes, paysagistes, environnementalistes, écologues, urbanistes, etc.) que l'ambition du porteur de projet en matière de qualité paysagère et environnementale démentent cette affirmation. L'ensemble du dossier démontre au contraire le sérieux et la rigueur de la prise en compte de l'environnement sur l'ensemble des points exigés par la législation en vigueur. L'association aux réflexions des différents acteurs techniques et institutionnels du territoire garantit là encore la recherche des solutions les plus adaptées aux questions soulevées.*

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.

Réponses apportées :
a) ***Concernant la crainte de dégradation paysagère du site****, il doit être rappelé que le Domaine du Mont Saint Jean a vocation à devenir un élément paysager emblématique de la ville de St Gatien et plus largement de la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie. Le volet paysager sera soucieux et respectueux du patrimoine et de la morphologie du territoire, des contraintes de son biotope et de son environnement (climat, sols…).*
Les grands axes de travail s'orientent suivant trois types de paysage et d'échelles :
1. ACTIONS SUR LE GRAND PAYSAGE DU DOMAINE DE ST JEAN avec un accompagnement de masses boisées pour gérer les grandes surfaces avec des cadrages, les vues lointaines ou proches.
2. ACTIONS SUR LES INFRASTRUCTURES DU DOMAINE ET DES ÉLÉMENTS IMMOBILIERS : Accès, voies, cheminements, parkings, etc…Le projet doit être pensé comme un ensemble cohérent de matériaux de sol, de mobiliers et de végétation.
3. ACTIONS SUR LE PAYSAGE « JARDINÉ » DES ÉLÉMENTS DU PROGRAMME IMMOBILIER : À l'intérieur d'un cadre paysager « global », on recréera ainsi des ambiances différentes de jardins selon que l'on traite l'accompagnement végétal de l'hôtel, de la résidence ou des villas.
La stratégie de reconquête du paysage imaginée pour le Domaine se décline donc de la manière suivante :
- Le projet reconstitue un paysage à partir des haies bocagères existantes complétées par des haies recréées, alternées de grandes clairières d'aplats engazonnés tondus (greens pour la pratique du golf) et prairies fauchées sur des zones plus libres, où la biodiversité pourra se développer ;
- Il complète les boisements existants et recrée des masses forestières pour cadrer les vues proches et lointaines, et des alignements d'arbres pour structurer le paysage au sein du site ;
- Les haies bocagères, haies cauchoises (talus et hêtres), vergers normands et arbres en alignement, en boqueteau ou en isolé accompagnent les voies, parkings et cheminements, afin de constituer un maillage paysager dans lequel vont également s'insérer les différents programmes architecturaux.

- Ces espaces seront agrémentés de jardins avec des ambiances inspirées des parcs locaux (Parc des Enclos Calouste Gulbenkian, ferme Saint Siméon à Honfleur, Jardin de Varangéville-sur-mer…).

Atteintes au patrimoine architectural : *voir réponse à la question 4b*

Augmentation attendue du prix des adhésions : *voir réponse à la question 4a*

Concernant l'approvisionnement en eau potable*, il peut être rappelé que La fourniture en eau potable de la commune se fait par le Syndicat de la Fontaine Ruante, qui fournit également Bonneville-sur-Touques, Canapville, Saint-Martin-aux-Chartrains et Tourville-en-Auge, représentant environ 2 000 habitants en 2020 (Source : Indicateur D101.0 du service SIAEP Fontaine Ruante via EauFrance).*
Celui-ci fonctionne grâce au captage de la Griserie, qui dispose d'une capacité de production de 778m^3/j (d'après l'état des lieux technique réalisé en 2020 par la Communauté de Communes Pays d'Auge)
L'eau distribuée à Saint-Gatien-des-Bois au cours de l'année 2020 présentait une bonne qualité (Agence Régionale de Santé).
La création d'un hôtel et d'espaces résidentiels générera une augmentation significative de la consommation en eau potable sur le secteur. Les besoins peuvent être estimés à environ 40 000 m^3/an.
Les consommations seront réduites et maitrisées via la mise en œuvre de systèmes hydro-économes et l'intégration de dispositifs permettant un suivi des consommations et fuites au niveau des réseaux d'alimentation de chaque bâtiment.
Le golf actuel est consommateur d'eau potable pour son irrigation ; en pérennisant cette activité sur le site, la demande en eau liée à l'entretien et l'arrosage des espaces verts se prolongera. Cependant, la conception du système d'arrosage limite l'irrigation des espaces verts aux surfaces aménagées pour la pratique du golf. Le reste des surfaces accueillent des typologies de végétation/aménagements adaptés au climat et ne nécessiteront pas d'arrosage autre que les précipitations.
Il est ainsi prévu un besoin moyen d'environ 38 000 m^3/an, concentré sur la période mars-avril à août-septembre et variables selon les années plus ou moins sèches. Le système d'arrosage mis en place sera alimenté par les eaux stockées dans les plans d'eau du site, issues de la récupération des eaux pluviales et de l'épuration des eaux usées des bâtiments. Le système d'irrigation sera également dimensionné et conçu pour garantir un arrosage qualitatif des espaces tout en réduisant les volumes utilisés (typologie et répartition des arroseurs, système de régulation/détection…).
Ainsi, l'opération a une ***incidence positive*** *étant donné que le réaménagement du Golf permet de réduire les consommations en eau potable liées à son entretien via la réduction des surfaces à irriguer et la conception vertueuse du système d'arrosage. Ces mesures seront encadrées et valorisées par la démarche de labellisation du Golf.*
Sur la base des calculs évoqués précédemment, le service eau de la communauté de communes a confirmé la faisabilité technique (volume et débit) de la desserte en eau potable du site de projet.
[Nota : Des études techniques dans le cadre de la réalisation du projet sont d'ailleurs effectuées : elles prévoient notamment un approvisionnement depuis des réservoirs situés à la Croix Sonnet sur la commune de Touques, l'extension du réseau de distribution d'eau potable et le renforcement de canalisations existantes sur certains tronçons, etc.]
Afin d'assurer la desserte du site, un renforcement du réseau AEP en domaine public est nécessaire.

Infrastructures de traitement des eaux usées : *voir réponse à la question 2b*

Concernant la récupération et le traitement des déchets*, la production de déchets domestiques est actuellement faible sur le secteur. L'arrivée d'une nouvelle population (employés, habitants, usagers…) va engendrer la production de déchets supplémentaires : déchets ménagers ou autres, encombrants, déchets recyclables ou non, déchets verts… L'opération aura donc un impact sur la gestion des déchets pratiquée sur le secteur.*

On peut ainsi estimer à au moins 130 tonnes le volume de déchets ménagers et assimilés (DMA) qui sera produit ne serait-ce que pour le secteur de résidences individuelles ; volume auquel s'ajoutera donc celui lié aux activités de l'hôtel (hypothèse sur la base de 764 kg de DMA/hab/an – source SCOT NPA SINOE 2013).
En conséquence, le projet intègre les mesures suivantes :
- Les voiries du projet seront adaptées au passage des véhicules de ramassage.
- L'ensemble des bâtiments du projet intègrera des locaux déchets/dispositifs de collecte dimensionnés en fonction de leur occupation. Ils seront localisés de manière à faciliter l'enlèvement des déchets par les services de la ville, et équipés de bennes/siphons/points d'eau permettant leur bon fonctionnement et entretien.
- Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères feront l'objet d'un travail d'intégration paysagère le cas échéant.
- Un espace dédié au compostage des déchets verts issus de l'entretien des espaces extérieurs du projet sera prévu au niveau du bâtiment technique/entretien.
A noter également que malgré l'augmentation des déchets à collecter sur le secteur et le renforcement probable de la collecte à prévoir, la filière de collecte et de traitement est particulièrement bien structurée avec des installations présentant des marges capacitaires largement suffisantes.
Comme présenté en partie diagnostic, les déchets collectés sur la commune sont acheminés au centre de transfert de Touques avant d'être transférés à l'unité de valorisation énergétique Ecostu'Air qui traite et valorise en électricité les déchets d'environ 140 communes de l'estuaire.

b) ***Interrogations sur le bien-fondé de construire un nouvel hôtel de luxe alors que le secteur en est déjà très bien pourvu*** *: voir réponse à la question 2c*

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 ?

Réponses apportées :
*a) **Concernant le ruissellement des eaux de pluie** le projet étant situé en-dehors du zonage d'assainissement, le principe de gestion est donc l'infiltration de préférence et le rejet à débit limité au milieu naturel en cas d'impossibilité technique d'infiltrer : les études de perméabilité réalisées sur le site ont mis en évidence un terrain imperméable et une vitesse de perméabilité très faible de l'ordre de 4.10-7 m/s. Il est donc envisagé de rejeter les eaux pluviales à débit limité vers le milieu naturel.*
Les incidences du projet peuvent donc concerner principalement :
- Les débits et des volumes pluviaux générés ;
- La qualité du rejet des eaux pluviales au milieu naturel ;
Les mesures prises dans le cadre du projet sont les suivantes :
Limitation de l'imperméabilisation
La conception de l'opération s'est attachée à limiter l'imperméabilisation : emprise maitrisée pour les constructions et revêtements perméables pour certaines surfaces,
Utilisation des volumes d'eau pluviales pour l'arrosage
- Les eaux pluviales de toiture des bâtiments seront récupérées et dirigées vers les bassins en eau du domaine afin d'être réutilisées pour l'arrosage.
- Les eaux de ruissellement de voiries seront collectées par des noues permettant la collecte, le stockage et l'infiltration. Le surplus sera dirigé vers les ouvrages de tamponnement et/ou d'arrosage.
- Les eaux de ruissellement des espaces verts sont interceptées et collectées par des noues ou des fossés et dirigées vers les ouvrages de tamponnement et/ou d'arrosage.
Maitrise des pollutions et traitement avant rejet
- L'ensemble des opérations de maintenance pouvant engendrer une pollution accidentelle (ex : entretien/vidange des engins) se fera sur les zones dédiées au niveau du bâtiment annexe. Les eaux issues des voiries/surfaces imperméabilisées (pouvant être impactées) transiteront par des noues permettant leur pré-traitement.
- L'entretien des espaces verts du site se fera sans produit phytosanitaire ou substance polluante : les eaux issues des espaces végétalisés ne seront pas impactées par des pollutions.

Par ailleurs, le secteur de projet se situe en amont du ruisseau de Barneville et de son affluent traversant en aval des zones habitées et pour lesquels un risque d'inondation est recensé.
Les mesures prises dans le cadre du projet sont donc les suivantes :
- Le risque inondation par ruissellement est réduit, voire évité, par la présence de noues/fossés le long des limites basses du terrain interceptant les eaux de ruissellement.
- Le risque inondation par débordement de cours d'eau est quant à lui réduit du fait de la vidange à débit limité des ouvrages de tamponnement.

*La **profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux** est comprise entre 0 et 5m sur la majorité de la superficie du site, pouvant générer des risques d'inondation pour le projet (entre 0 et 1m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols, entre 1 et 2,5m : risque d'inondation des sous-sols, entre 2,5 et 5m : risque pour les infrastructures profondes).*
C'est pourquoi le projet intègre les solutions suivantes :
- Les constructions sont implantées en dehors des zones identifiées comme inconstructibles au regard de la proximité de la nappe (non aedificandi).
- Les constructions en sous-sol sont limitées et concernent en quasi-totalité des zones de parkings. En complément, les dispositions constructives seront prévues pour maintenir les niveaux « hors d'eau » (ex : cuvelage) conformément aux études menées pour le projet.

*b) **Concernant l'augmentation programmée de la population**, il est précisé que le nombre de 1 800 habitants évoqué correspond à une confusion avec le calibrage de la station d'épuration. Il s'agit en réalité d'une capacité, exprimée en « équivalents habitants », qui permet de répondre à l'hypothèse de plus haute fréquentation possible du site en haute saison (en tenant compte des golfeurs, des différents touristes logés sur place, des employés, des personnes venues assister à un événement golfique, des clients du restaurant, des résidents permanents, etc.). Par ailleurs, cette capacité comporte une marge de sécurité et est légèrement sur-calibrée pour faire face à un événement imprévu. Il n'est donc pas exact de dire que le projet prévoit d'accueillir 1 800 habitants supplémentaires.*
Sachant que le projet prévoit la réalisation de 80 villas environ (à raison de 3 à 4 personnes par ménage, et en prenant l'hypothèse que 100% des villas seront utilisées pour de la résidence principale), de 25 logements environ destinés aux employés du domaine (ménages d'1 personne) et que l'hôtel pourrait avoir besoin de loger 3 personnes sur le site pour nécessité absolue de service, le nombre de résidents permanents sur le site peut être estimé à environ 300 personnes au maximum.

***Infrastructures de traitement des eaux usées :** voir réponse à la question 2b*

***Approvisionnement en eau potable :** voir réponse à la question 6a*

*c) **Concernant les nuisances liées à l'augmentation de la pollution et de la circulation routière***
Nuisances sonores
*Une étude d'impact acoustique a été réalisée pour le projet. Cette étude se base sur les résultats de l'étude de trafic menée pour l'opération, elle permet d'évaluer les niveaux sonores à l'horizon du projet sans le projet (« état de référence ») puis de caractériser l'incidence de l'opération sur les niveaux de bruits. L'étude montre que l'ambiance sonore reste inchangée pour la totalité des points testés : **la réalisation du projet ne modifie pas l'ambiance sonore du secteur de manière notable**.*
Toutefois, afin de limiter la génération de nuisances sonores liées au trafic automobile au sein du site et sur les alentours, l'opération prévoit différentes dispositions : limitation de la vitesse de circulation des véhicules au sein du site, encouragement à l'usage de modes de déplacements alternatifs (vélos, navettes, véhicules électriques) pour les déplacements au sein du site et vers le centre-bourg.
Le choix des équipements pour les bâtiments du projet tiendra compte des exigences liées aux émergences acoustiques de ces derniers, notamment s'ils sont prévus en toiture. Des dispositifs de réduction de bruit pourront être prévus en complément.

Qualité de l'air
Le projet n'engendrera qu'une faible augmentation de trafic sur le secteur, et n'aura pas un impact significatif sur les émissions de polluants routiers actuelles.
L'utilisation des modes doux et des transports en commun, favorisée par la présence de liaisons douces au sein du projet et d'aménagements qualitatifs sur les axes avoisinants, participera à la réduction des émissions provenant des véhicules polluants, au même titre que la mise à disposition de locaux vélos qualitatifs et d'attentes pour l'installation de bornes pour véhicules électriques.

Nuisances olfactives et ondes

Le projet ne sera pas générateur de pollution odorante.
Le projet ne modifie pas le contexte d'exposition électromagnétique du secteur. Les niveaux d'exposition sont en deçà des limites réglementaires.
Aucune mesure spécifique n'est à prévoir.

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.

Réponses apportées :
a) ***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*** *: voir réponses aux questions 7b, 2b et 6a.*

b) ***Concernant la préservation du Site Naturel de la « Côte de Grâce »*** *:*
Le site du projet est inclus dans le site inscrit « Côte de grâce Ouest » (n°14100) qui concerne 7 communes et s'étend sur 7 789 ha 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 Grâce : 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.
L'inspecteur des sites a été associé au projet afin que ses préconisations puissent être prises en amont le plus tôt possible.

Impact visuel du projet depuis le réseau routier
L'opération prévoit un réaménagement du golf et la construction de bâtiments répartis sur le site. L'impact visuel du projet depuis le réseau routier est minimisé grâce aux protections naturelles boisées entourant le site au nord, nord-ouest et à l'est. Toutefois, au sud et sud-ouest, le projet et la construction de villas entrainera la fermeture des vues vers le Coeur du site depuis la route du Carrefour David.

L'impact et l'accès seront limités, à l'entrée sud du domaine, au personnel de service et aux propriétaires du fond servant.

L'accès au Golf se situera à l'est, chemin du pont de la mue, par l'aménagement qualitatif prévu de l'entrée.

Afin de réduire cet impact, l'aménagement du site prévoit des filtres végétaux, qui masqueront les vues existantes et permettront de recréer un environnement paysager de qualité rappelant le maillage bocager préexistant au golf.
Le verger prévu en entrée de site bénéficiera autant aux usagers du site qu'aux personnes en transit depuis la départementale.

Incidence du projet sur la perception et la qualité des éléments patrimoniaux
Les ensembles bâtis autour du site sont majoritairement composés de constructions isolées et coupées du site de projet par des boisements et alignements d'arbres. Toutefois, la propriété de la ferme d'Herbigny (résidence secondaire) est en contact direct avec le site et partage son accès principal avec celui du golf.
Par ailleurs, le projet est localisé dans le périmètre de protection de 500 m de rayon du « colombier de la ferme d'Herbigny » classé monument historique, et le site fait partie d'un site inscrit paysager. Il est donc susceptible d'avoir une incidence directe sur la perception et la qualité de ces éléments patrimoniaux, et sur les co-visibilités.
Afin de limiter ces incidences, plusieurs actions ont été prises :
- Le projet a été conçu avec l'intervention régulière des services du Patrimoine, et il devra faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La problématique des vues notamment vis-à-vis du futur complexe hôtelier et de sa hauteur a conduit à la réalisation d'une étude permettant de localiser les zones de visibilité du projet sur un rayon de 5 km pour ainsi s'assurer de la minimisation des impacts. Ces analyses ont notamment été présentées lors de rencontres avec l'Architecte des Bâtiments de France pour une co-construction du projet.
- La préservation de murs maçonnés, et la densification des haies de grande hauteur (environ 20m) atténuera le visuel depuis le colombier et les parcelles voisines.

Incidences du projet sur un paysage structuré par des éléments remarquables
Les constructions et aménagements prévus par le projet sont susceptibles d'impacter un paysage aujourd'hui plutôt naturel, structuré par des éléments remarquables.
Différentes dispositions ont été intégrées à la conception pour améliorer l'insertion paysagère des bâtiments de l'opération et atténuer leur incidence :
- La composition prévue pour les espaces extérieurs conserve et renforce les éléments remarquables du site en reprenant les typologies et essences locales du paysage normand (strates arborées, lisières, massifs arbustifs ou arborés, etc.).

- Les constructions les plus importantes du projet sont implantées au niveau de l'actuel Club House, et leur volumétrie restera modérée conformément au règlement du PLU.
- De plus, le développement d'une architecture soignée et d'aspect extérieur normand permettra d'éviter des ruptures visuelles trop importantes et assure ainsi une harmonisation et une continuité, valorisant le cadre patrimonial du monument protégé et participant plus largement au rôle du Domaine dans le paysage.

Le projet aura globalement un impact positif sur la qualité paysagère et patrimoniale du site et des environs.

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) Sur le classement du site :

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) Sur l'emplacement du projet au regard de la piste de l'aérodrome :

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) Sur l'emplacement de la station d'épuration :

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) Sur un insuffisant montage du dossier mis en enquête publique :

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.

Question n° 9 du commissaire enquêteur :

Que pensez-vous de cette déclaration de Monsieur CHENOT et de ses jugements concernant :

a) Le parti d'aménager 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 ?

b) L'identification des zones humides :

- 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 ?

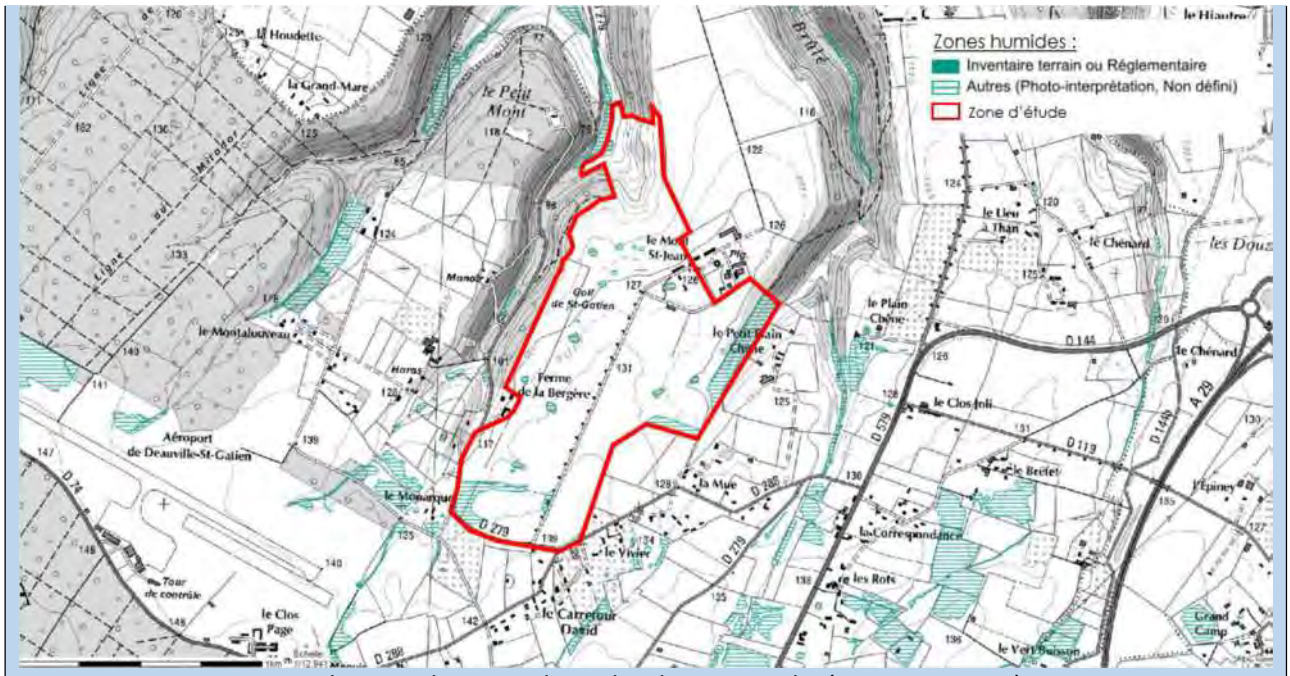
c) La mise en compatibilité du PLUi, du PADD et de l'OAP, lorsqu'il considère que la non fourniture de l'ancienne et de la nouvelle version du PADD ne permet pas d'évaluer les évolutions du parti d'aménagement de Saint-Gatien-des-Bois, que certains thèmes de la version 2014, comme la lutte contre le 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) Le positionnement du site du golf dans le site inscrit « Côte de Grâce » déplorant la non fourniture, dans le dossier, de l'autorisation du Ministère ?
e) l'offre de logements de « haut de gamme » sur un secteur proche des pistes de l'aérodrome (810 m) et dans ou en limite de la zone de bruit ?
f) Le positionnement de la station d'épuration à 90 m de maisons et à côté des trous 16 et 17 du parcours ;
g) la constitution du dossier d'enquête 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 ?

Réponses apportées :
*a) **Concernant le parti d'aménagement**, il est rappelé que le zonage retenu exprime la prise en compte des différentes composantes du projet, articulant équipement golfique, projet touristique et résidentiel, reconstitution paysagère et environnementale du bocage détruit lors de l'utilisation agricole du site, etc. La comparaison du projet avec le site en l'absence de projet n'a pas de sens dans la mesure où le projet répond à une orientation du SCoT et présente un caractère d'intérêt général. Il a donc toute légitimité à exister.*
Par conséquent, la question qui se pose est de savoir si le projet compromet ou non la circulation (corridors) et la présence sur le site (réservoirs) de la faune et de la flore. Le projet prévoit donc une implantation des constructions permettant la circulation de la faune et de la flore grâce aux respirations prévues entre les emprises qui seront bâties, en particulier en direction est-ouest, comme indiqué sur une des futures OAP du PLUi. Par ailleurs, la reconstitution d'un système bocager et de vergers conservatoires au travers de l'utilisation d'essences locales diversifiées, permettra un enrichissement de la biodiversité.
Au final, le site après réalisation du projet, présentera un plus grand intérêt sur le plan de la biodiversité ainsi que sur celui de la lutte contre le réchauffement climatique, que le site actuel, constitué majoritairement de vastes pelouses et de haies de tuyas.

*b) **Concernant l'identification des zones humides :***
L'ensemble de la démarche d'identification et de prise en compte des zones humides dans le cadre du projet est détaillée ci-dessous, afin d'apporter la plus grande précision possible aux différentes interrogations soulevées.
Les zones humides sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Localisation des Zones à Dominante Humide (ZDH)
La carte ci-dessous localise la zone d'étude par rapport aux Zones à Dominante Humide du SDAGE Seine-Normandie. La zone d'étude est uniquement concernée par des zones à dominante humide basées sur photo-interprétation. La plupart des zones humides répertoriées correspondent aux mares du golf.



Localisation des zones humides de Normandie (Source : DREAL)

<u>Délimitation de zones humides sur la zone d'étude</u>

L'arrêté du 24 juin 2008, modifié par celui du 1er octobre 2009, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L241-7-11 et R211-108 du Code de l'environnement. D'après cet arrêté, la délimitation des zones humides repose sur 2 critères :

- Le critère pédologique (étude des sols), qui consiste à vérifier la présence de sols hydromorphes ;

- Le critère botanique (étude de la végétation) qui consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile, à partir soit directement de l'étude des espèces végétales, soit de celles des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats ». Pour être applicable, la végétation étudiée doit être « spontanée » c'est-à-dire « attachée naturellement aux conditions du sol et exprimant (encore) les conditions écologiques du milieu (malgré les activités ou aménagements qu'elle subit ou a subis) ».

Les modalités de mise en œuvre de l'arrêté, c'est-à-dire les méthodes à utiliser sur le terrain pour chacun de ces critères, sont précisées dans la circulaire du 18 janvier 2010.

La nouvelle définition des zones humides modifiée par la loi du 24 juillet 2019 rétablit le fonctionnement alternatif des critères de classement d'une zone humide ; ainsi ; pour classer une zone humide, les critères pédologiques OU les critères floristiques doivent s'exprimer.

Critère pédologique

Une étude pédologique a été menée par ECOTONE Ingénierie. Les investigations de terrain consistent en la réalisation d'une cinquantaine de sondages pédologiques à la tarière à main. Ces sondages permettent l'identification du caractère humide ou non du sol au regard de la classification GEPPA.

Les sondages réalisés ont 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 futur trou n°6, <u>pour un cumul de 9,54 ha</u>.

Résultats de la délimitation de zone humide sur critère pédologique
(Source : ECOTONE, 2021)

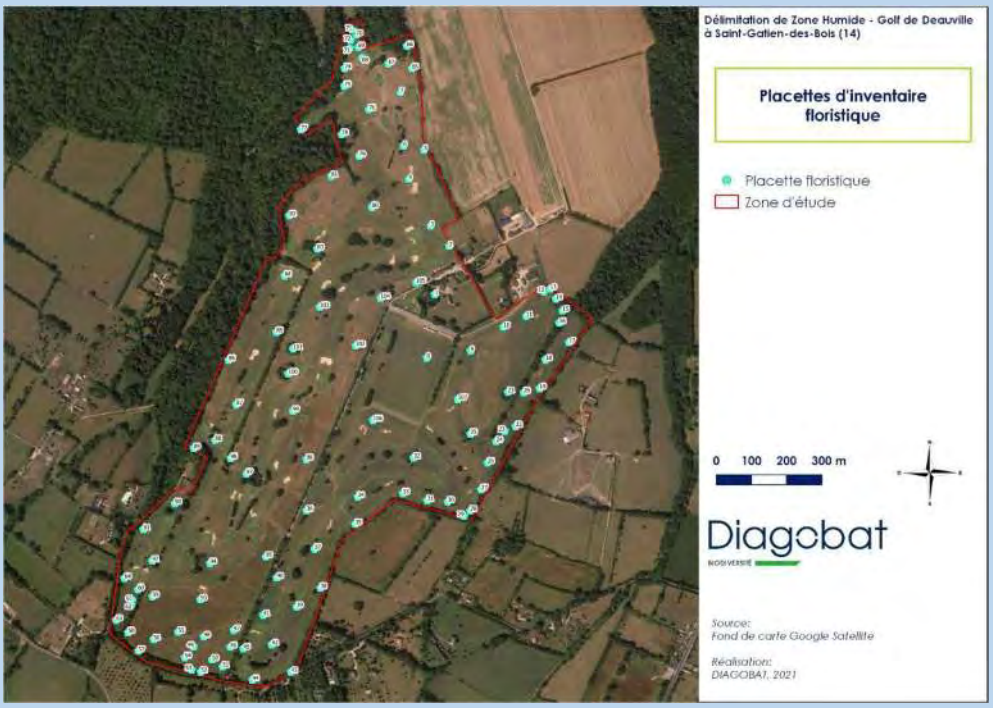
Critère floristique

Le bureau d'étude DIAGOBAT a parallèlement réalisé la délimitation de zone humide sur critères floristiques sur l'ensemble de la zone d'étude.

Au total, 107 placettes d'inventaire floristique sont relevées sur la zone d'étude.

Chaque placette floristique correspond à environ 100m² où les espèces végétales les plus dominantes sont identifiées par strates (arborée, arbustive et herbacée) et listées selon leur recouvrement (pourcentage de la placette occupée par une espèce végétale) correspondant au coefficient d'abondance-dominance de Braun-Blanquet : Si la majorité de la placette (> 50 %) correspond à des espèces caractéristiques de zone humide (listées dans l'Arrêté du 24 Juin 2008), la placette est considérée comme humide.

La zone humide dans laquelle la placette s'implante est alors délimitée et cartographiée en fonction du recouvrement et de l'étalement des espèces végétales caractéristiques de zones humides rencontrées.



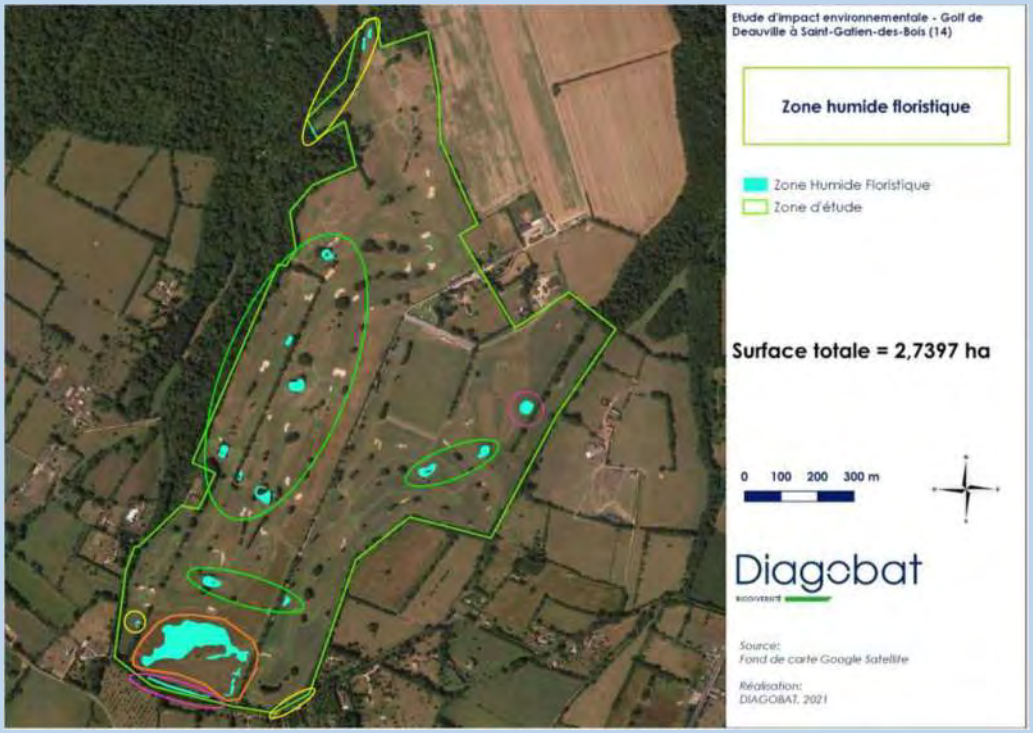
Localisation des placettes d'inventaire floristique pour la délimitation de zone humide
(Source : DIAGOBAT, 2021)

L'étude a permis de relever 23 entités de zones humides floristiques sur la zone d'étude, pour un total de 2,74ha. Celles-ci peuvent être classées en quatre groupes de communautés végétales caractéristiques de zones humides :

- *Végétation des mares et bords de mares ;*
- *Végétations des pelouses et prairies hygrophiles à hydrophiles ;*
- *Prairies et pâtures inondées ;*
- *Boisements et ourlets humides.*

Ces quatre groupes de communautés végétales caractéristiques de zones humides sont localisés sur la carte suivante (légende ci-dessous) :

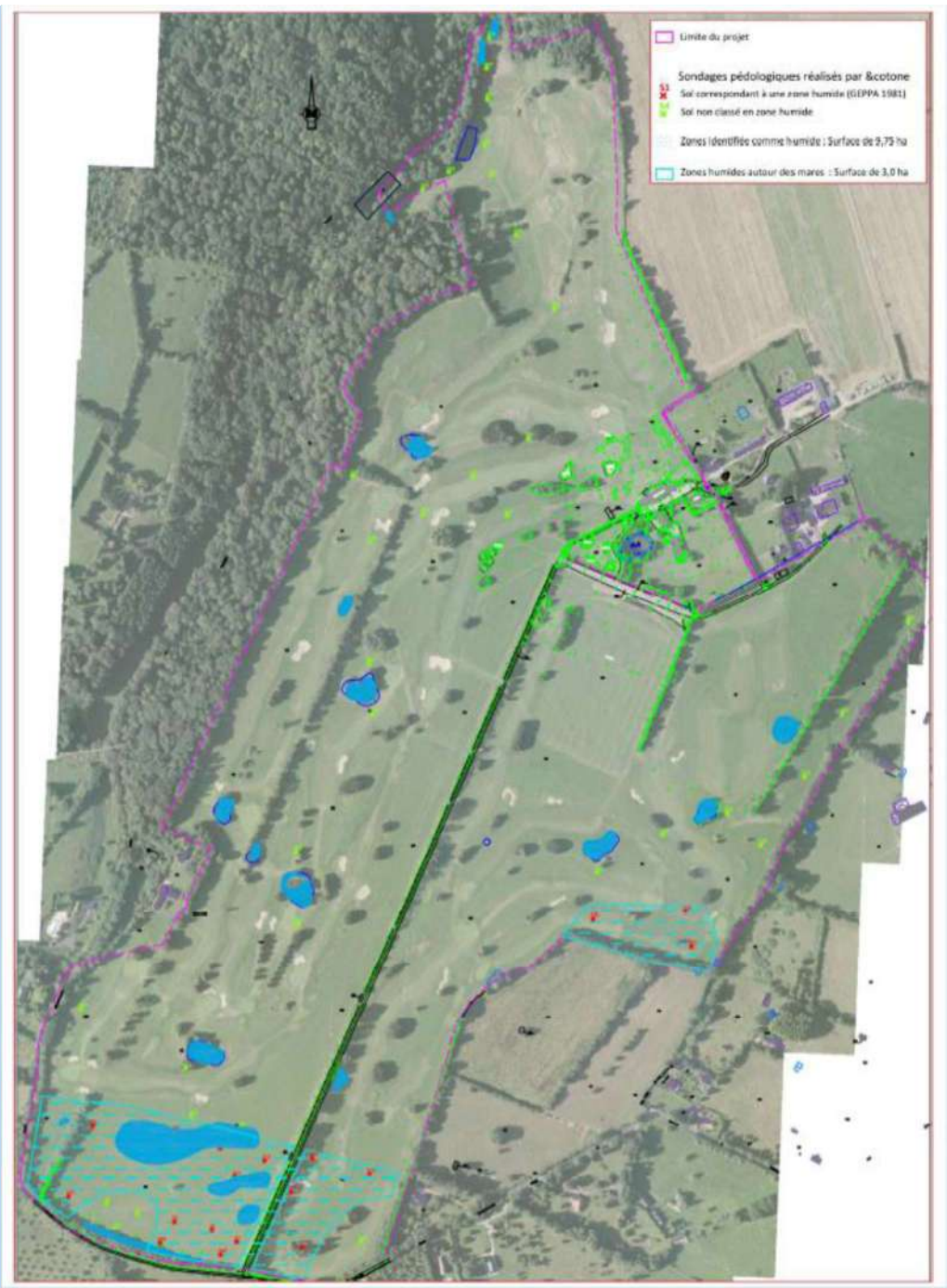
Communauté végétale	Code couleur
Végétation des mares et bords de mares	
Végétations des pelouses et prairies hygrophiles à hydrophiles	
Prairies et pâtures inondées	
Boisements et ourlets humides	



Ci-après un tableau de synthèse des communautés végétales caractéristiques de zone humide sur le golf de Deauville :

Communauté végétale	Intérêt écologique	Surface (en m²)	Remarques
Végétation des mares et bords de mares	Fort	7 257	*Ces zones humides floristiques présentent un intérêt fort, étant donné leur rôle de support et de refuge pour de nombreuses espèces d'amphibiens du golf. Attention toutefois à une fermeture possible des mares à long terme par la croissance des ligneux.*
Végétations des pelouses et prairies hygrophiles à hydrophiles	Faible	820	*Sans réel intérêt pour l'écologie, cette communauté végétale n'est pas destinée à changer si l'entretien est maintenu.*
Prairies et pâtures inondées	Faible à modéré	17 071	*Cette communauté végétale semble évoluer lentement vers des prairies humides et mouilleuses hautes à grands Joncs. Leur intérêt écologique sera conservé.*
Boisements et ourlets humides	Modéré à fort	2 249	*Ces zones humides semblent se maintenir avec la gestion actuelle. Attention cependant à l'évolution vers des habitats arbustifs et arborés moins humides.*
	TOTAL	27 397	

Bilan de la délimitation de zone humide *:*
En prenant en compte les critères pédologiques et floristiques, la surface de ***zone humide avérée*** *sur le périmètre du golf s'élève à* ***12,74ha****.*



Synthèse des zones humides avérées sur le site du projet (Source : ECOTONE, 2021)

Zoom sur la stratégie ERC appliquée aux zones humides

La cartographie des zones humides ayant été établie, ce zonage a été superposé au plan de projet, afin de déterminer l'impact brut prévisible.

• ÉVITER

Le projet a été progressivement amendé et retravaillé afin d'éviter que les secteurs à enjeu « Zone humide » ne soient concernés par des aménagements.

Les implantations des infrastructures et bâtiments ont pu être repensées pour éviter les zones d'enjeu. Les choix techniques sont aussi adaptés, pour réduire l'impact environnemental du projet.

Finalement, seule une mare sera impactée et donc le projet permet la conservation de 8 mares et de la richesse floristique et faunistique associées.

• RÉDUIRE

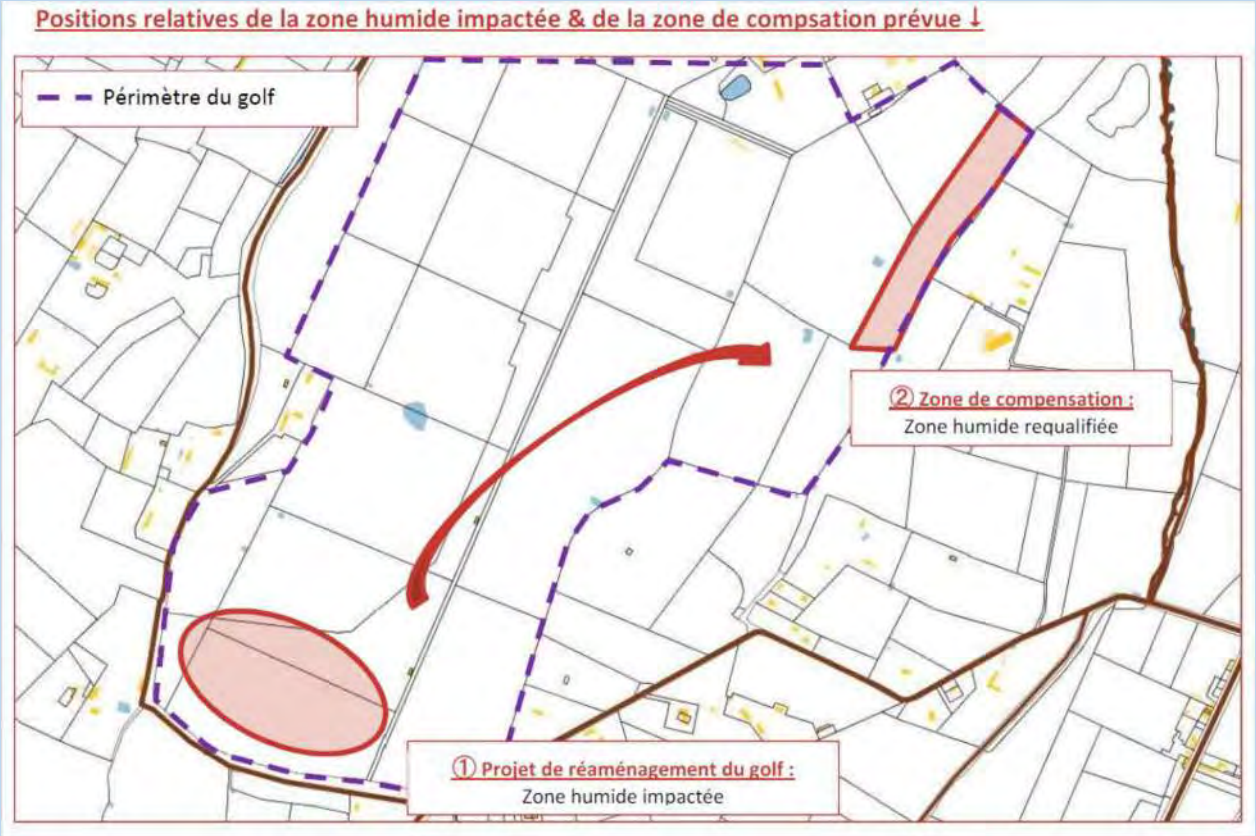
Les aménagements au niveau des zones humides avérées, hors mares, ont été entièrement repensés pour laisser libres toutes les surfaces identifiées comme humides.
Au stade actuel du projet de réaménagement du golf, seul le trou n°4 au Sud du site va impacter une zone humide. Cette zone humide doit son développement à un décapage opéré il y plusieurs années qui, en affectant la microtopographie, a modifié le drainage naturel par le talweg. Il s'agit donc d'une zone humide anthropique. Elle est de plus non patrimoniale au sens de la biodiversité. Son caractère humide est en revanche avéré (stagnation d'eau) : c'est ce seul impact fonctionnel qui reste à réduire puis à compenser.
Les extraits de plan ci-dessous montrent cette évolution du projet sous l'application des contraintes d'environnement (démarche itérative dans la conception) :
La réduction des impacts sur la zone humide au trou n°4 a été concrétisée par :
• Le déplacement de quatre maisons situées en pleine zone humide ;
• Le travail de conception sur le trou n°4 par l'architecte de golf sur l'espace de jeu lui-même, pour minimiser l'impact.

Malgré les nombreuses adaptations apportées, le projet entraine la modification sur le trou n°4 d'environ ***1,26ha de zones humide (contre 1,5 ha dans la version initiale du projet, soit un évitement et une réduction de zone humide impactée de 0,24ha, soit 2 400m²****). Même si ce secteur doit son caractère humide à un décapage des terrains opéré il y a des années, l'atteinte doit être compensée.*

CHOIX DU SITE DE COMPENSATION
Une surface équivalente a été recherchée sur le site du golf lui-même, qui présenterait les atouts permettant sa mise en valeur. Elle a été trouvée en la parcelle OA n°91 de SAINT-GATIEN-DES-BOIS, d'une surface de 2,5 hectares qui présente des caractéristiques comparables à la zone impactée au niveau du trou n°4, puisqu'elle est aussi sise en tête d'impluvium.
Son potentiel humide est actuellement contrarié par la présence de remblais sableux : sa requalification environnementale présente une bonne faisabilité.

TRAVAUX PREPARATOIRES : DECAPAGE ET MODELES
Un décapage des apports sableux sera opéré, des modelés paysagers seront réalisés, afin de :
- Constituer une mosaïque de milieux humides : noues (faible pente, mais écoulement possible) et mares (plans d'eau) ;
- Connecter la zone recréée au talweg en contre-bas (intégration à la trame bleue).

CONSTITUTION D'AMORCES D'HABITATS
Un aménagement paysager minimum sera réalisé, qui servira d'amorce au développement de la flore hygrophile que l'on souhaite voir s'implanter.



Note concernant la mise en œuvre de la séquence ERC sur les zones humides
(Source : Ecotone Ingénierie, mars 2021)

c) ***Concernant la mise en compatibilité du PLUi, du PADD et de l'OAP,*** *la présente procédure s'inscrit dans le cadre d'une déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.*
Le dossier de déclaration de projet présente donc :
- L'intérêt général du projet ;
- Le projet de mise en compatibilité.

Le dossier permet donc d'identifier les modifications effectuées sur les différents documents, notamment le PADD et l'OAP. Dès lors, les évolutions du parti d'aménagement de Saint-Gatien-des-Bois peuvent être appréciées dans le dossier.
S'agissant des modifications du PADD, les modifications effectuées ont pour objet de permettre la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au regard du projet.

Cette modification se limite donc au projet et n'a pas pour objet d'anticiper les évolutions législatives et réglementaires futures. Il est précisé que seules les parties du PLUi faisant l'objet d'une évolution sont présentées dans le dossier, et que le reste du PADD demeure évidemment inchangé.
Contrairement à ce qui est indiqué, l'offre de logements n'est pas en contradiction avec le PADD, dans la mesure où le projet tend à créer une offre de logements, notamment pour les travailleurs locaux.

Enfin, la délibération du Conseil communautaire sur la mise en compatibilité n'a pas encore été prise, d'où son absence du dossier. Cette dernière interviendra lors de l'approbation du dossier de mise en compatibilité.

d) ***Concernant l'absence, dans le dossier, de l'autorisation du Ministère, en lien avec le positionnement du site du golf dans le site inscrit « Côte de Grâce »****, il est précisé qu'une telle autorisation n'a pas à figurer dans la notice de présentation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité (qui correspond au volet réglementaire du projet). Elle sera en revanche requise dans le cadre du volet opérationnel du projet*

e) ***Concernant l'offre de logements de « haut de gamme » sur un secteur proche des pistes de l'aérodrome (810 m) et dans ou en limite de la zone de bruit****, il est précisé que seule une infime partie du site (extrémité sud) est impactée par une zone D (exposition au bruit faible).*

f) ***Concernant le positionnement de la station d'épuration à 90m de maisons et à côté des trous 16 et 17 du parcours*** *: le choix de la position de la station d'épuration a été fait en fonction de la topographie globale du site et de la présence d'un exutoire pour les eaux traitées. En effet, la position pressentie se trouve en point bas du site. La position exacte pourra faire l'objet d'une adaptation à la marge tout en restant à proximité du ruisseau servant d'exutoire. S'il avait fallu la positionner en point haut du site, cela aurait nécessité la pose d'une station de refoulement de grosse puissance, avec un risque de panne et donc de déversement d'effluents non traités.*
De plus, il est nécessaire de rejeter les eaux traitées vers un exutoire et le ruisseau est le seul exutoire à proximité du point bas du site.
Il est ainsi envisagé la mise en place de trois stations de type « BIOXY FIX C » de 150m3 dans l'emprise du projet. Afin de réduire tout risque de nuisances pour les résidents ou les usagers du golf, le projet intègre les mesures suivantes :
- cette installation sera totalement enterrée (à l'exception d'un local technique), afin d'en minimiser l'impact visuel. L'emplacement du local technique et son aspect seront travaillés pour améliorer son insertion dans le projet.
- Des équipements de désodorisation sont prévus afin de lutter contre les éventuelles nuisances olfactives.
- Quant aux nuisances sonores, les équipements électromécaniques proposés se caractérisent par leur fonctionnement silencieux et seront installés à l'intérieur d'un local technique propre, sec et dument ventilé.

g) ***Concernant la constitution du dossier d'enquête 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 ?***
Il est rappelé que la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi (qui constitue le volet réglementaire du projet), ne prévoit pas la modification de pièces du dossier de PLUi avant la constitution du dossier d'approbation, qui se fera APRES l'enquête publique. A l'occasion de la constitution du dossier d'approbation, la liste de l'ensemble des modifications apportées au dossier sera constituée et annexée à la délibération d'approbation du dossier.

Par ailleurs, de nombreux questionnements soulevés dans le cadre de cette enquête publique trouveront une réponse dans la phase opérationnelle du projet (étude d'impact du projet, dossier loi sur l'eau, dossiers d'autorisation du droit des sols…).

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

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 ?

Réponses apportées :

a) ***Concernant la « démesure » du projet d'urbanisation sur le site****, rappelons que le projet a vocation à répondre à une orientation du SCoT Nord Pays d'Auge prévoyant de rééquilibrer le développement du territoire en arrière-littoral. Il s'agit d'un projet dont le rayonnement dépasse largement le seul échelon communal ou inter-communal. Il aura en effet des répercussions positives majeures sur les plans économique et touristique.*

Accroissement de la population dénoncé comme supérieur au nombre d'habitants recensés actuellement sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois *: voir réponse à la question 7b*

b) ***Nuisances redoutées du fait de l'importance du projet*** *: voir réponse à la question 7c*

c) ***Concernant le manque de rigueur et de clarté du dossier d'enquête****,*

A l'appui de nombreux plans annexés au dossier, plusieurs études et sondages ont été réalisés avec rigueur par nos bureaux d'études expert spécialisés (études de sol, pollution, relevés et suivis piézométriques, reconnaissances pédologiques, floristiques, des expertises écologiques, une étude circulatoire, une étude acoustique…), qui ont permis d'alimenter avec clarté le rapport d'évaluation environnementale.

Chacun des plans fait mention de son auteur et de la source des données (légendes, illustrations) et confirme la fiabilité des informations communiquées dans le cadre de l'aménagement du projet.

d) ***Concernant la « véracité » des plans d'implantations des villas figurants au dossier d'enquête****, une clarification s'impose. La présente enquête publique concerne le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi. La notice de la déclaration de projet, dans laquelle figure le plan évoqué, a donc pour objectif de présenter le contexte du projet ainsi que ses grandes lignes, de justifier l'évolution des règles du PLUi en vigueur pour permettre la réalisation du projet, et de démontrer l'intérêt général du projet. Le plan masse qui y figure est intégré à titre d'information. Il s'agit du plan datant de fin 2021, date à laquelle le dossier a été figé, comme l'exige la procédure, avant envoi aux personnes publiques associées pour la réunion d'examen conjoint (qui s'est déroulée le 21 décembre 2021). La procédure de déclaration de projet ne laisse aucune possibilité de mise à jour ou de complément du dossier avant l'enquête publique. Les seules modifications possibles du dossier seront réalisées pour la constitution du dossier d'approbation.*
Pour autant, le dossier a continué à évoluer et à se préciser dans sa dimension opérationnelle (par opposition à sa dimension réglementaire évoquée ci-dessus). Par conséquent les équipes ont continué à travailler dans le but d'apporter des réponses opérationnelles aux remarques qui ont été formulées dans le cadre de la concertation préalable et de l'examen conjoint de la déclaration de projet. Il est donc tout-à-fait normal que le plan masse du projet ait évolué entre temps. Le projet dans sa dimension opérationnelle fera l'objet d'une autre enquête publique spécifique, qui interviendra plus tard.

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 : Émissions indirectes et liées à l'énergie, du fait du projet ?
c) Scope 3 : Toutes les émissions indirectes répertoriées et prévisibles sur le site ?
Êtes-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 ?

Réponses apportées :
***Concernant le bilan carbone du projet**, il convient de rappeler que la présente enquête publique concerne le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi. La notice de la déclaration de projet a donc pour objectif de présenter le contexte du projet ainsi que ses grandes lignes, de justifier l'évolution des règles du PLUi en vigueur pour permettre la réalisation du projet, et de démontrer l'intérêt général du projet. Le bilan carbone du projet n'a pas vocation à figurer dans le dossier de déclaration de projet.*
Il est toutefois précisé qu'il n'est en aucun cas prévu d'agrandissement de l'aérodrome. La fréquentation de cet équipement était en effet passé de 145 000 à 130 000 voyageurs par an avant le covid (qui a encore aggravé la baisse). A terme, il est envisagé de retrouver le niveau d'avant covid, soit 130 000 voyageurs par an, au maximum, ce qui ne nécessite aucun agrandissement de l'aérodrome).

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.

<u>Question n° 12 du commissaire enquêteur :</u>
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 ?

<u>Réponses apportées :</u>
Il est rappelé que la présente enquête s'inscrit dans le cadre du volet réglementaire du projet. Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi, qui est concerné, a pour objectif de démontrer le caractère d'intérêt général du projet, de justifier les évolutions des règles du PLUi nécessaires pour permettre la réalisation du projet et de faire l'évaluation environnementale des règles envisagées (et non du projet lui-même).
La phase opérationnelle du projet comporte la réalisation d'une étude d'impact du projet, et d'un dossier loi sur l'eau, qui apporteront des informations beaucoup plus précises (réalisations d'une étude faune flore 4 saisons, inventaire précis de la biodiversité, des essences relevées sur site…).

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

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).

Réponses apportées :

a) ***Concernant les zones humides, 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 ?***

Concernant les zones humides et le secteur de compensation, des précisions sont déjà apportées en réponse à la question 9b.

Par ailleurs, il est rappelé que la présente enquête s'inscrit dans le cadre du volet réglementaire du projet. Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi, qui est concerné, a pour objectif de démontrer le caractère d'intérêt général du projet, de justifier les évolutions des règles du PLUi nécessaires pour permettre la réalisation du projet et de faire l'évaluation environnementale des règles envisagées (et non du projet lui-même).

La phase opérationnelle du projet comporte la réalisation d'une étude d'impact du projet, et d'un dossier loi sur l'eau, qui apporteront des informations beaucoup plus précises (réalisations d'une étude faune flore 4 saisons, inventaire précis de la biodiversité, des essences relevées sur site…).

b) ***Traitement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement avant leur retour au milieu naturel*** *: voir réponses à la question 7a.*

c) ***Alimentation en eau potable du site*** *: voir réponse à la question 6a.*

d) ***Traitement des eaux d'incendie :*** *cette question ne relève pas du cadre de la présente enquête publique, relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi mais sera étudiée et mise en œuvre en phase opérationnelle.*

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 :

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 ?

Réponses apportées :
*a) **Concernant l'intérêt général du projet, l'emploi local et le rayonnement supra-communal du projet,** une note relative à l'intérêt général du projet est jointe en annexe.*
Elle présente les éléments de droit et les éléments de fait relatifs à l'intérêt général du projet.
En synthèse, il faut rappeler que le caractère d'intérêt général du projet de réaménagement du golf de Saint Gatien réside dans sa réponse aux enjeux suivants du territoire :
- Un projet structurant pour l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur ;
- Un levier pour l'emploi et l'économie locale ;
- un rôle majeur pour inverser la stagnation démographique de la commune et son vieillissement ;
- 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 ;
- Un projet porteur d'une démarche d'ouverture à tous qui caractérise le golf de Saint Gatien depuis sa création ;
- Un projet durable et respectueux de l'environnement.
En conséquence, il ne saurait valablement être soutenu que le projet ne présente pas un intérêt général.

*b) **Concernant le risque de bétonisation du site**, voir réponses aux questions précédentes.*

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.

<u>Question n° 15 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 :
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).

<u>Réponses apportées :</u>
***L'intérêt général** du projet est présenté dans une note annexée.*
En tout état de cause, il faut préciser que la consommation foncière prévue dans le cadre du projet s'inscrit pleinement dans le cadre d'un rapport de compatibilité avec le SCoT Nord Pays d'Auge.
En effet, la modification du PLUi n'a pas pour effet de remettre en cause les objectifs du document d'urbanisme supérieur.
En conséquence, le choix de retenir le site du golf pour réaliser une opération d'intérêt général relève de la libre appréciation des autorités en matière d'urbanisme.
Sur un strict plan juridique, il n'est pas établi que le projet de mise en compatibilité serait incompatible avec le SCoT Nord Pays d'Auge.

<u>1.3- Les zones humides :</u>

- 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 ?

Réponses apportées :
***Zones humides** : voir réponse à la question 9b.*

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.

1.4- 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.
-

Question n° 18 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 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 Cœur Côte Fleurie, du fait de cette situation, ne pourra faire évoluer le PLUi de la CC du Pays de Honfleur-Beuzeville, rendant la procédure de mise en compatibilité irrégulière.

Réponses apportées :
*a) S'agissant de **l'implantation des constructions**, le choix retenu a été de rédiger le règlement du plan local d'urbanisme pour permettre la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au projet d'intérêt général.*
Les règles prévues en matière d'implantation des constructions répondent aux exigences du code de l'urbanisme, qui n'impose aucune formalités ou modalités de rédaction sur ce sujet.
Il n'y a donc aucune irrégularité sur ce point.

*b) **Les règles en matière d'épandage** s'appliquent aux exploitants de surfaces agricoles, de sorte qu'elles ne sauraient être opposées dans le cadre de la procédure.*
Il ne s'agit pas de règles devant figurer au plan local d'urbanisme.

En tout état de cause, la bande de 20 mètres retenue est suffisante pour permettre le respect des règles d'épandage pour les exploitants de surfaces agricoles.

La règlementation impose un retrait de 5 mètres néanmoins afin de protéger davantage les riverains, cette zone de non traitement a été positionnée à 20 mètres.

*c) Il est de jurisprudence constante que les **règles en matière architecturale** n'impliquent pas de respecter un mimétisme architectural (Conseil d'Etat, 19 juin 2015, n° 387061).*
Dès lors, il est possible de prévoir une architecture de qualité, ce qui est le cas en l'espèce.

En tout état de cause, et contrairement à ce qui est affirmé, le parti architectural retenu s'inscrit pleinement dans le cadre de l'architecture locale.
En effet, le parti architectural retenu précise très clairement que les futurs bâtiments sont d'inspiration d'une architecture traditionnelle, de sorte qu'aucune contradiction ne saurait être retenue.

*d) Contrairement à ce qui est affirmé, la **procédure de mise en compatibilité** du plan local d'urbanisme est parfaitement régulière et respecte la réglementation d'urbanisme applicable.*
Il a été démontré ci-avant que les choix retenus, en matière d'implantation et d'insertion architecturale, répondent aux exigences du code de l'urbanisme.

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.

Question n° 19 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 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 ?
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.

Réponses apportées :
a, b, c) ***Concernant l'existence de servitudes d'usage conventionnelles*** *et les propriétaires des fonds servants :*

L'ensemble des servitudes conventionnelles et zones non aedificandi ont bien été prises en compte dans le cadre du projet notamment la servitude de passage principale cadastrée A143, propriété du GFA de Barneville la Bertrand.

Une voie secondaire et parallèle à cette servitude a été créée spécifiquement pour la desserte du projet.

Concernant le chemin d'accès, section A n° 47, ce-dernier n'est pas du tout utilisé dans le cadre du projet.

d) ***Alimentation en eau potable du site*** *: voir réponse à la question 6a.*

e) ***Concernant des obstacles majeurs de droit public comme de droit privé****, comme démontré ci-avant, la procédure respecte les exigences en matière d'urbanisme.*
Le projet présente un caractère d'intérêt général et la modification envisagée est conforme au code de l'urbanisme.
En outre, il faut relever que les règles de droit privé qui sont opposées ne sont pas opposables à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

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.

Réponses apportées :
Cette observation tend à remettre en cause l'intérêt général du projet. Or, il a déjà été fait observer qu'une notice spécifique a été produite sur l'intérêt général et annexée.
Contrairement à ce qui est avancé, le projet ne consiste pas en une simple opération immobilière.
Il s'agit d'une opération présentant un intérêt général, notamment au regard de ses incidences favorables sur l'économie, l'emploi local ou les questions sociales, et de son ambition en matière de qualité environnementale et paysagère. Le fait que ce projet soit porté par un opérateur privé ne fait aucunement obstacle à son caractère d'intérêt général et entre parfaitement dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi (objet de la présente enquête publique).

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 ?

Réponses apportées :
*a) **Concernant la publication d'un « business plan » à 10 ans**, ce type de document ne fait pas partie des documents demandés dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi (objet de la présente enquête publique).*

*b) **Concernant la mise en place d'une commission de suivi**, l'étude d'impact du projet comportera l'indication de mesures de suivi qui devront faire l'objet d'une attention particulière.*

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. ?

Réponses apportées :
*a) **Concernant le changement de caractère du golf**, il est précisé que le golf est amené à faire face à une augmentation de sa fréquentation, en réponse à l'orientation du SCoT qui prévoit la réalisation d'un projet touristique et résidentiel dans l'arrière-littoral. La clientèle va donc s'élargir : la clientèle touristique permettra l'organisation de compétitions bénéficiant de dotations attractives pour tous. Cependant, les golfeurs locaux et anciens membres du club feront l'objet d'une attention particulière (tarifs préférentiels) et bénéficieront largement des atouts du nouveau golf.*

*b) **Concernant une éventuelle hausse des coûts problématique pour les retraités**, les tarifs seront attractifs en fonction de l'âge. Les anciens membres du club auront des tarifs préférentiels*

*c) **Concernant les « faiblesses » du parcours proposé**, rappelons que la réalisation du parcours est confiée à un architecte de golf chevronné qui tient compte de l'ensemble des paramètres requis pour le golf (confort de jeu, niveau de difficulté, sécurité…). St Gatien restera un golf intéressant et attractif dont bénéficieront les anciens qui ont contribué à la vie golfique du site de longue date.*

*d) **Concernant le practice démesuré de 90 postes**, le projet ne prévoit pas un practice d'une telle dimension. Ce sera au contraire un practice aux normes habituelles, adapté aux besoins en la matière. Le nombre de postes sera standard, par contre il bénéficiera pour tous des derniers équipements à disposition pour l'entrainement.*

*e) **Concernant une éventuelle pollution du visuel paysager par des habitations bordées de grands filets de protection**, l'architecte de golf prévoit des zones de retombées de balles calculées à l'aide d'abaques, et répond aux questions de sécurité (par ex : trous orientés de manière à ce que les balles ne soient pas envoyées en direction des habitations). Cependant, les golfs qui rencontrent ces difficultés sont amenés à mettre en place des filets de protection si les résidents l'exigent.*
Par conséquent, en première intention, il n'y aura pas besoin de filets de protection. Par ailleurs, les vues de l'extérieur vers le golf ne seront pas impactées. Il n'y aura donc aucune nuisance visuelle de l'extérieur vers le golf.

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

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 :

- <u>Un Intérêt Général remis en cause par la consommation abusive d'espace :</u>
  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.

- <u>L'insuffisance de la portée de la déclaration de projet au regard des projets en cours :</u>
  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.

- <u>La discutable portée d'Intérêt Général de la déclaration de projet ;</u>
  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 :

- <u>Périmètre de protection de Monuments historiques</u> : 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 ?

Réponses apportées :
*a) **Concernant l'intérêt général et la procédure employée**, il est rappelé qu'une note spécifique concernant l'intérêt général du projet est annexée. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi est au contraire la procédure la plus adaptée, comme précisé dans la notice du dossier : projet porté par un opérateur privé mais comportant indubitablement un caractère d'intérêt général, permettant l'adaptation des règles du PLUi à la réalisation du projet.*
Il n'est en rien établi que le projet serait peu favorable au maintien de la richesse environnementale du site, qui constitue au contraire une ambition majeure du projet, dans une logique de reconquête environnementale et paysagère du site.

*b) **Insuffisances et incohérences du dossier** : voir réponse à la question 9c.*

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 !

Question n° 24 du commissaire enquêteur. Que pensez-vous de ces observations qui :

a) Déplore le doublement à prévoir du nombre d'habitants à Saint-Gatien-des-Bois, du fait d'une déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLUi, dans le cadre du réaménagement du golf ?

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 ?

Réponses apportées :

*a) **Doublement du nombre d'habitants** : voir réponse à la question 7b*

*b) **Taille des plans mis en consultation** : il sera remédié à la difficulté de lisibilité de certaines légendes de schémas dans le dossier d'approbation.*

*c) **Conséquences paysagères liées aux protections de balles** : voir réponse à la question 22e.*

*d) **Grandes échéances du projet***

En fonction de la date d'obtention des autorisations d'urbanisme, les travaux pourraient démarrer fin 2023, et l'ouverture du Domaine pourrait avoir lieu 1er trimestre 2026.

CE.25- Madame Fanny TURREL, déclare :

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 ! ».

Commentaire n° 7 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

CE. 26- Monsieur Gérard VARTABEDIAN, déclare :

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.

Commentaire n° 8 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

CE. 27- Monsieur Marcel DUPUIS, de Barneville-la-Bertran, déclare :

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

1) Les impacts environnementaux :

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 ?

Réponses apportées :
***Caractéristiques du système d'assainissement retenu** : voir réponse à la question 2b.*

Le choix de la position de la station d'épuration a été fait en fonction de la topographie globale du site et de la présence d'un exutoire pour les eaux traitées. En effet, la position pressentie se trouve en point bas du site. La position exacte pourra faire l'objet d'une adaptation à la marge tout en restant à proximité du ruisseau servant d'exutoire. S'il avait fallu la positionner en point haut du site, cela aurait nécessité la pose d'une station de refoulement de grosse puissance, avec un risque de panne et donc de déversement d'effluents non traités.

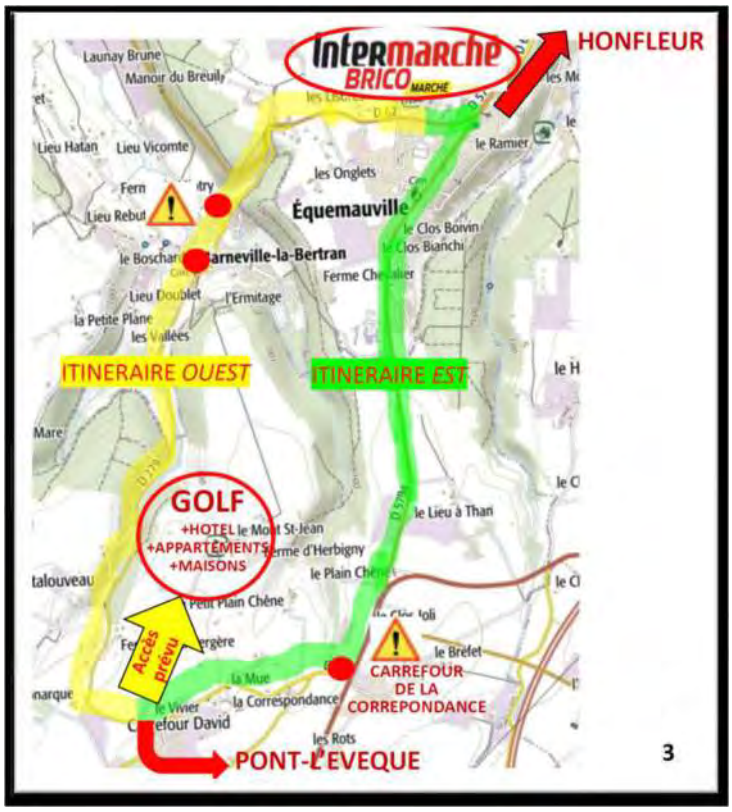
De plus, il est nécessaire de rejeter les eaux traitées vers un exutoire et le ruisseau est le seul exutoire à proximité du point bas du site.

La solution n°1 de raccordement au réseau public collectif des eaux usées connecté à la station de Touques a été la 1ère solution envisagée et échangée avec le service assainissement de la 4CF. D'après leurs retours, le réseau public existant n'est pas suffisamment dimensionné pour recevoir les quantités d'effluents du projet. De plus, il s'avère que le projet saturerait la capacité résiduelle de traitement de la station.

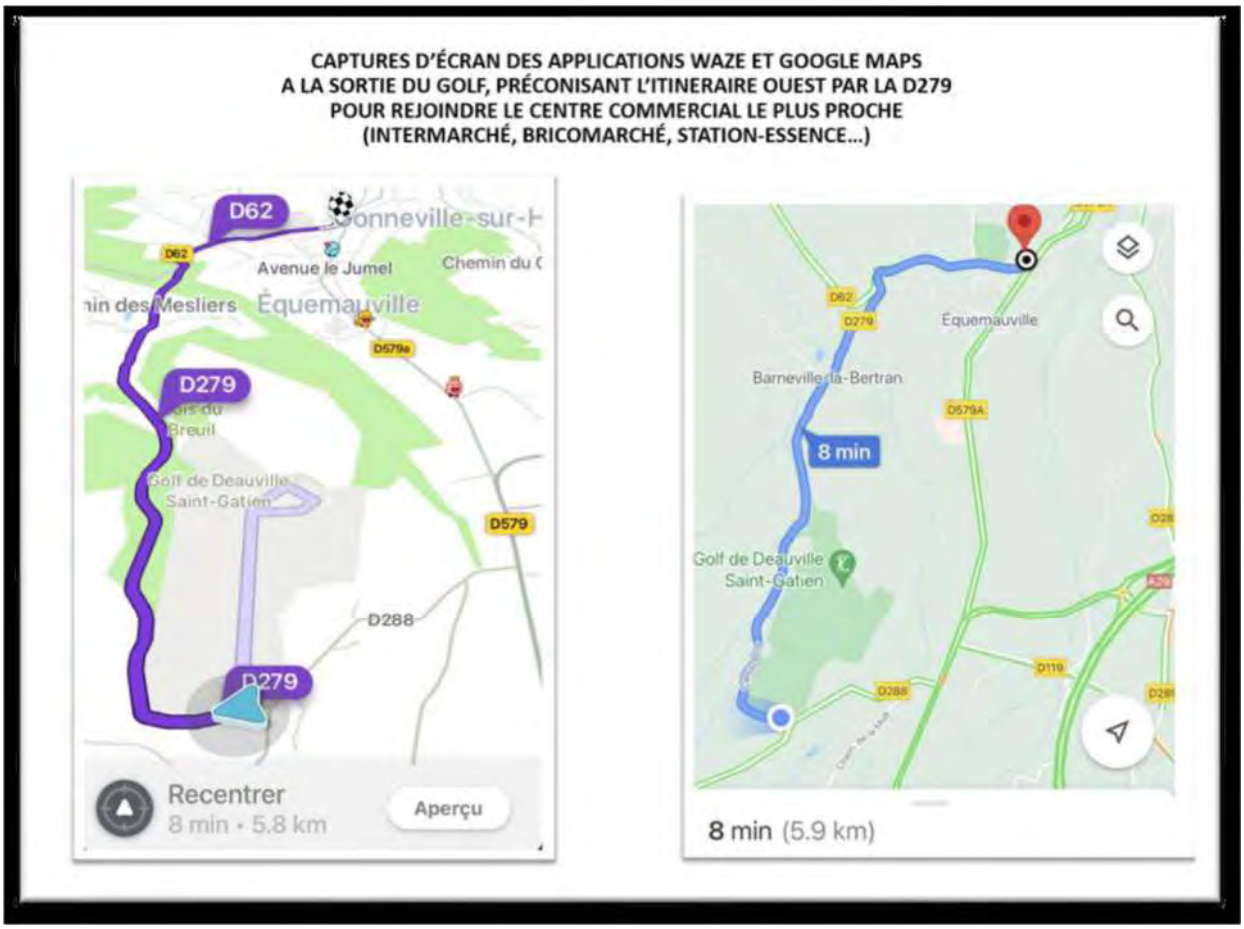
2) La circulation routière :

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.

<u>Commentaire n° 9 du commissaire enquêteur :</u>
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.

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

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>Réponses apportées :</u>
*a) **Gestion des eaux et des zones humides** : voir réponses aux questions 7a et 9b.*

*b) **Concernant l'intérêt Général**, une note spécifique figurant en annexe présente l'intérêt général du projet. Il est également rappelé que le volet opérationnel du projet est de nature à apporter des réponses à une grande partie des questions soulevées dans le cadre de cette enquête publique (relative au volet réglementaire).*

<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>Réponses apportées :</u>
Voir réponse apportée à la question 12.

<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

Question n° 28 du commissaire enquêteur.

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.

Réponses apportées :

*a et b) **L'intérêt général** du projet est présenté dans une note annexée.*

En tout état de cause, il faut préciser que la consommation foncière prévu dans le cadre du projet s'inscrit pleinement dans le cadre d'un rapport de compatibilité avec le SCoT Nord Pays d'Auge.

En effet, la modification du PLUi n'a pas pour effet de remettre en cause les objectifs du document d'urbanisme supérieur.

En conséquence, le choix de retenir le site du golf pour réaliser une opération d'intérêt général relève de la libre appréciation des autorités en matière d'urbanisme.

Sur un strict plan juridique, il n'est pas établi que le projet de mise en compatibilité serait incompatible avec le SCoT Nord Pays d'Auge.

*c) **Concernant les résidences secondaires**, les villas prévues dans le cadre du projet s'adressent au contraire majoritairement à des résidents permanents ou à des bi-résidents, même s'il ne peut pas être exclu que certaines villas constituent à terme des résidences secondaires. Par ailleurs, le projet prévoit la construction de 25 logements environ destinés aux employés du Domaine.*

*Il est rappelé qu'en matière d'objectifs de nouveaux logements à horizon 20 ans (cf. DOO p.14), le SCoT prévoit que « Ces objectifs de nouveaux logements s'inscrivent dans un objectif **global à l'échelle du SCoT** de diversification de l'offre de logements. Il s'agit de favoriser l'accueil de jeunes et d'actifs aux profils mixtes, tout en intégrant les enjeux de réponse aux besoins d'une population multigénérationnelle et des spécificités touristiques du territoire. Ces objectifs intègrent aussi une baisse légère de la part de résidences secondaires dans le parc total du SCoT par rapport à aujourd'hui, pour tenir compte notamment du prolongement de la bi-résidence.*

*Concernant **le pôle de Deauville-Trouville**, dont fait partie Saint Gatien des Bois, le SCoT précise cependant : « Maintien / croissance légère de la population permanente (Insee), mais l'évolution du parc*

de logements doit tenir compte des spécificités touristiques et de la bi-résidence, gommant la distinction entre populations permanente et temporaire au sens statistique Insee ».
En tout état de cause, cet objectif s'appréciera à l'échelle du pôle de Deauville-Trouville, et non à la seule échelle du projet.

*d) **Zones humides** : voir réponse à la question 9b*

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) <u>Un projet qui s'oppose à l'objectif de non artificialisation des sols et au maintien de la biodiversité :</u>
   - 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) <u>Des risques pour la nappe phréatique, du fait :</u>
   - 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) <u>Une augmentation néfaste de la circulation routière :</u>
   - Source de nuisances et de pollutions multiples, à l'encontre des objectifs actuels de réduction des gaz à effets de serre.

<u>Question n° 29 du commissaire enquêteur</u>.
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" ?

<u>Réponses apportées :</u>
Il est rappelé que le projet répond à une orientation du SCoT et présente un caractère d'intérêt général. Il a donc toute légitimité à exister.
Il est également rappelé que la présente enquête s'inscrit dans le cadre du volet réglementaire du projet. Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi, qui est concerné, a pour objectif de démontrer le caractère d'intérêt général du projet, de justifier les évolutions des règles du PLUi nécessaires pour permettre la réalisation du projet et de faire l'évaluation environnementale des règles envisagées (et non du projet lui-même).
La phase opérationnelle du projet comporte la réalisation d'une étude d'impact du projet, et d'un dossier loi sur l'eau, qui apporteront des informations beaucoup plus précises (réalisations d'une étude faune flore 4 saisons, inventaire précis de la biodiversité, des essences relevées sur site…).
La réponse à ces remarques a déjà été apportée dans les points précédents.

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 ?

Réponses apportées :
a) Une note présentant l'intérêt général du projet est annexée.

b) Tous ces points ont été clarifiés dans les réponses précédentes.

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.).

<u>Commentaire n° 12 du commissaire enquêteur :</u>
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.

<u>CE. 37- Monsieur Michel MARTIN-SISTERON, déclare :</u>

1) <u>Qu'au vu de la taille démesurée du projet présenté</u>, 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) <u>Que concernant le dossier lui-même</u>, 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) <u>Que concernant l'accès au site</u>, 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.

<u>Question n° 31 du commissaire enquêteur</u> : 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.

<u>Réponses apportées :</u>
a) Une note concernant l'intérêt général du projet est annexée. Le projet est porté par un opérateur privé et présente un caractère d'intérêt général. Il répond donc aux conditions requises pour la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi.

b) La réponse à ces points a déjà été apportée dans les réponses précédentes.

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

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

a) <u>Le risque d'amplification des eaux de ruissellement</u> 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 ?

Réponses apportées :
Comme évoqué précédemment, il n'y a pas lieu de supposer que le projet serait de nature à entrainer des conflits d'usage avec l'exploitation agricole voisine.

Il n'entre pas dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de régler, sur un plan juridique, les rapports en personnes de droit privé.

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 ?

Réponses apportées :
Voir réponse à la question 7a

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 !

Question n° 34 du commissaire enquêteur :
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 ?

Réponses apportées :
a) Voir réponse à la question 4b.

b) Voir réponse à la question 8b.

2- L'Intérêt Général.

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 !

Question n° 35 du commissaire enquêteur :
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 ?

Réponses apportées :
Voir réponse à la question 22.

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 ?

Réponses apportées :
Voir note relative à l'intérêt général jointe en annexe.

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 ?

Réponses apportées :
Voir réponse7B

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 ?

Réponses apportées :
Voir réponses à la question 7a

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.

<u>Question n° 39 du commissaire enquêteur :</u>
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 ?

<u>Réponses apportées :</u>
a) Contrairement à ce qui est affirmé, il n'a pas été décidé d'urbaniser au cœur du secteur identifié en zone humide, mais uniquement à la périphérie de la zone afin de l'impacter le moins possible (voir réponse à la question 9b Zoom sur la stratégie ERC appliquée aux zones humides).

b) ***Compensation zones humides*** *: voir réponse à la question 9b*

9- <u>Le respect de la biodiversité :</u>
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.

<u>Question n° 40 du commissaire enquêteur :</u>
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.

<u>Réponses apportées :</u>
Ces points ont déjà fait l'objet de réponses
- imperméabilisation et artificialisation des sols : voir réponse à la question 2a
- Maintien des corridors écologiques : voir réponse à la question 9a
- Orientations en matière de protection des espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site : voir réponse à la question 4c
- Limitation de la pollution lumineuse : voir réponse à la question 7c

<u>CP.3- Monsieur et Madame Christian CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,</u>
<u>CP.4- Madame Louise MAILLEY-CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,</u>
<u>CP.5- Madame Maryl de LANNOY-CHAPERON, de Barneville-la-Bertran,</u>

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)

Réponses apportées :
Les réponses à ces points ont déjà été apportées :
a) Voir réponses aux questions 4c et 6a
b) Voir réponses à la question 7a
c) Voir réponse aux questions 3a et 10a

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 ?

Question n° 42 du commissaire enquêteur :

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).

Réponses apportées :
Les réponses à ces points ont déjà été apportées
a) Voir réponses à la question 14a
b) Voir réponses à la question 4a
c) Voir réponses à la question 7a

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

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

- 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.

Commentaire n° 15 du commissaire enquêteur :
Déposition retenue pour information.

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

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.

Commentaire n° 16 du commissaire enquêteur :
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.

1.4- 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.

Réponses apportées :
Le nombre de villas est estimé à environ 80, comme cela est stipulé dans la notice du dossier de déclaration préalable.

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.

Réponses apportées :
a) Voir réponse à la question 22e
b) Voir réponses à la question 7a

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.

Réponses apportées :
a) On ne connaît pas encore la date de délivrance des autorisations d'urbanisme. A ce stade, il est envisagé que les travaux pourraient démarrer fin 2023, et l'ouverture du Domaine pourrait avoir lieu 1er trimestre 2026.
b) Voir réponse à la question 6a. Plus largement, ces aménagements sont largement détaillés dans la notice de la déclaration de projet.
c) Voir réponse à la question 3a
d) Voir réponse à la question 22e
e) Il est en effet prévu de mettre en place des mesures pour réduire au maximum les impacts négatifs liés au chantier. L'étude d'impact environnemental du projet (qui relève du volet opérationnel du projet, et non de son volet réglementaire, objet de la présente enquête publique) précisera toutes les mesures en question.

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 ?

Réponses apportées :
***Concernant l'approvisionnement en eau potable**, il peut être rappelé que la fourniture en eau potable de la commune se fait par le Syndicat de la Fontaine Ruante, qui fournit également Bonneville-sur-Touques, Canapville, Saint-Martin-aux-Chartrains et Tourville-en-Auge, représentant environ 2 000 habitants en 2020 (Source : Indicateur D101.0 du service SIAEP Fontaine Ruante via EauFrance).*
Celui-ci fonctionne grâce au captage de la Griserie, qui dispose d'une capacité de production de 778m³/j (d'après l'état des lieux technique réalisé en 2020 par la Communauté de Communes Pays d'Auge)
L'eau distribuée à Saint-Gatien-des-Bois au cours de l'année 2020 présentait une bonne qualité (Agence Régionale de Santé).
La création d'un hôtel et d'espaces résidentiels générera une augmentation significative de la consommation en eau potable sur le secteur. Les besoins peuvent être estimés à environ 40 000m³/an.
Les consommations seront réduites et maitrisées via la mise en œuvre de systèmes hydro-économes et l'intégration de dispositifs permettant un suivi des consommations et fuites au niveau des réseaux d'alimentation de chaque bâtiment.

Le golf actuel est consommateur d'eau potable pour son irrigation ; en pérennisant cette activité sur le site, la demande en eau liée à l'entretien et l'arrosage des espaces verts se prolongera. Cependant, la conception du système d'arrosage limite l'irrigation des espaces verts aux surfaces aménagées pour la pratique du golf. Le reste des surfaces accueillent des typologies de végétation/aménagements adaptés au climat et ne nécessiteront pas d'arrosage autre que les précipitations.
Il est ainsi prévu un besoin moyen d'environ 38 000m^3/an, concentré sur la période mars-avril à août-septembre et variables selon les années plus ou moins sèches. Le système d'arrosage mis en place sera alimenté par les eaux stockées dans les plans d'eau du site, issues de la récupération des eaux pluviales et de l'épuration des eaux usées des bâtiments. Le système d'irrigation sera également dimensionné et conçu pour garantir un arrosage qualitatif des espaces tout en réduisant les volumes utilisés (typologie et répartition des arroseurs, système de régulation/détection…).
Ainsi, l'opération a une ***incidence positive*** *étant donné que le réaménagement du Golf permet de réduire les consommations en eau potable liées à son entretien via la réduction des surfaces à irriguer et la conception vertueuse du système d'arrosage. Ces mesures seront encadrées et valorisées par la démarche de labellisation du Golf.*
Sur la base des calculs évoqués précédemment, le service eau de la communauté de communes a confirmé la faisabilité technique (volume et débit) de la desserte en eau potable du site de projet.
[Nota : Des études techniques dans le cadre de la réalisation du projet sont d'ailleurs effectuées : elles prévoient notamment un approvisionnement depuis des réservoirs situés à la Croix Sonnet sur la commune de Touques, l'extension du réseau de distribution d'eau potable et le renforcement de canalisations existantes sur certains tronçons, etc.]
Afin d'assurer la desserte du site, un renforcement du réseau AEP en domaine public est nécessaire.

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 ?

Réponses apportées :
C'est en effet la solution de la station d'épuration qui a été retenue, selon les spécifications rappelées ci-dessous.

***Concernant le traitement exhaustif des eaux usées générées sur le site**, l'opération va en effet augmenter significativement les volumes d'eaux usées devant faire l'objet d'un traitement, alors que celui-ci n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement collectif. Toutes les eaux usées générées sur le site seront en effet intégralement collectées et traitées par la station d'épuration qui sera réalisée, selon les modalités suivantes :*
- Les eaux usées et eaux vannes du site seront récupérées en pied de bâtiment par des boîtes de branchement et seront ensuite acheminées via des canalisations jusqu'à une microstation d'épuration créée dans le cadre du projet et située en point bas du site.
- Cette installation sera dimensionnée pour les besoins du projet global (Hôtel, Club house et résidences), y compris lors des pics de fréquentation en « haute saison ».
- Les eaux épurées seront traitées (par UV) pour atteindre les seuils règlementaires permettant de les réutiliser pour l'arrosage. Le surplus sera rejeté dans le milieu naturel.
Il est ainsi envisagé la mise en place de trois stations de type « BIOXY FIX C » de 150m3 dans l'emprise du projet. Ce type d'installation peut générer différentes nuisances pour les habitants/usagers du site (odeurs, impact visuel, bruit…). C'est pourquoi, afin de réduire ces nuisances :
- cette installation sera totalement enterrée (à l'exception d'un local technique), afin d'en minimiser l'impact visuel. L'emplacement du local technique et son aspect seront travaillés pour améliorer son insertion dans le projet.
- Des équipements de désodorisation sont prévus afin de lutter contre les éventuelles nuisances olfactives.
- Quant aux nuisances sonores, les équipements électromécaniques proposés se caractérisent par leur fonctionnement silencieux et seront installés à l'intérieur d'un local technique propre, sec et dument ventilé.

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 ?

Réponses apportées :
***Concernant le ruissellement des eaux de pluie**, le projet étant situé en-dehors du zonage d'assainissement, le principe de gestion est donc l'infiltration de préférence et le rejet à débit limité au milieu naturel en cas d'impossibilité technique d'infiltrer : les études de perméabilité réalisées sur le site ont mis en évidence un terrain imperméable et une vitesse de perméabilité très faible de l'ordre de 4.10-7 m/s. Il est donc envisagé de rejeter les eaux pluviales à débit limité vers le milieu naturel.*
Les incidences du projet peuvent donc concerner principalement :
- Les débits et des volumes pluviaux générés ;
- La qualité du rejet des eaux pluviales au milieu naturel ;
Les mesures prises dans le cadre du projet sont les suivantes :

Limitation de l'imperméabilisation
La conception de l'opération s'est attachée à limiter l'imperméabilisation : emprise maitrisée pour les constructions et revêtements perméables pour certaines surfaces,
Utilisation des volumes d'eau pluviales pour l'arrosage
- Les eaux pluviales de toiture des bâtiments seront récupérées et dirigées vers les bassins en eau du domaine afin d'être réutilisées pour l'arrosage.
- Les eaux de ruissellement de voiries seront collectées par des noues permettant la collecte, le stockage et l'infiltration. Le surplus sera dirigé vers les ouvrages de tamponnement et/ou d'arrosage.
- Les eaux de ruissellement des espaces verts sont interceptées et collectées par des noues ou des fossés et dirigées vers les ouvrages de tamponnement et/ou d'arrosage.
Maitrise des pollutions et traitement avant rejet
- L'ensemble des opérations de maintenance pouvant engendrer une pollution accidentelle (ex : entretien/vidange des engins) se fera sur les zones dédiées au niveau du bâtiment annexe. Les eaux issues des voiries/surfaces imperméabilisées (pouvant être impactées) transiteront par des noues permettant leur pré-traitement.
- L'entretien des espaces verts du site se fera sans produit phytosanitaire ou substance polluante : les eaux issues des espaces végétalisés ne seront pas impactées par des pollutions.

Par ailleurs, le secteur de projet se situe en amont du ruisseau de Barneville et de son affluent traversant en aval des zones habitées et pour lesquels un risque d'inondation est recensé.
Les mesures prises dans le cadre du projet sont donc les suivantes :
- Le risque inondation par ruissellement est réduit, voire évité, par la présence de noues/fossés le long des limites basses du terrain interceptant les eaux de ruissellement.
- Le risque inondation par débordement de cours d'eau est quant à lui réduit du fait de la vidange à débit limité des ouvrages de tamponnement.

*La **profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux** est comprise entre 0 et 5m sur la majorité de la superficie du site, pouvant générer des risques d'inondation pour le projet (entre 0 et 1m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols, entre 1 et 2,5m : risque d'inondation des sous-sols, entre 2,5 et 5m : risque pour les infrastructures profondes).*
C'est pourquoi le projet intègre les solutions suivantes :
- Les constructions sont implantées en dehors des zones identifiées comme inconstructibles au regard de la proximité de la nappe (non aedificandi).
- Les constructions en sous-sol sont limitées et concernent en quasi-totalité des zones de parkings. En complément, les dispositions constructives seront prévues pour maintenir les niveaux « hors d'eau » (ex : cuvelage) conformément aux études menées pour le projet.

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

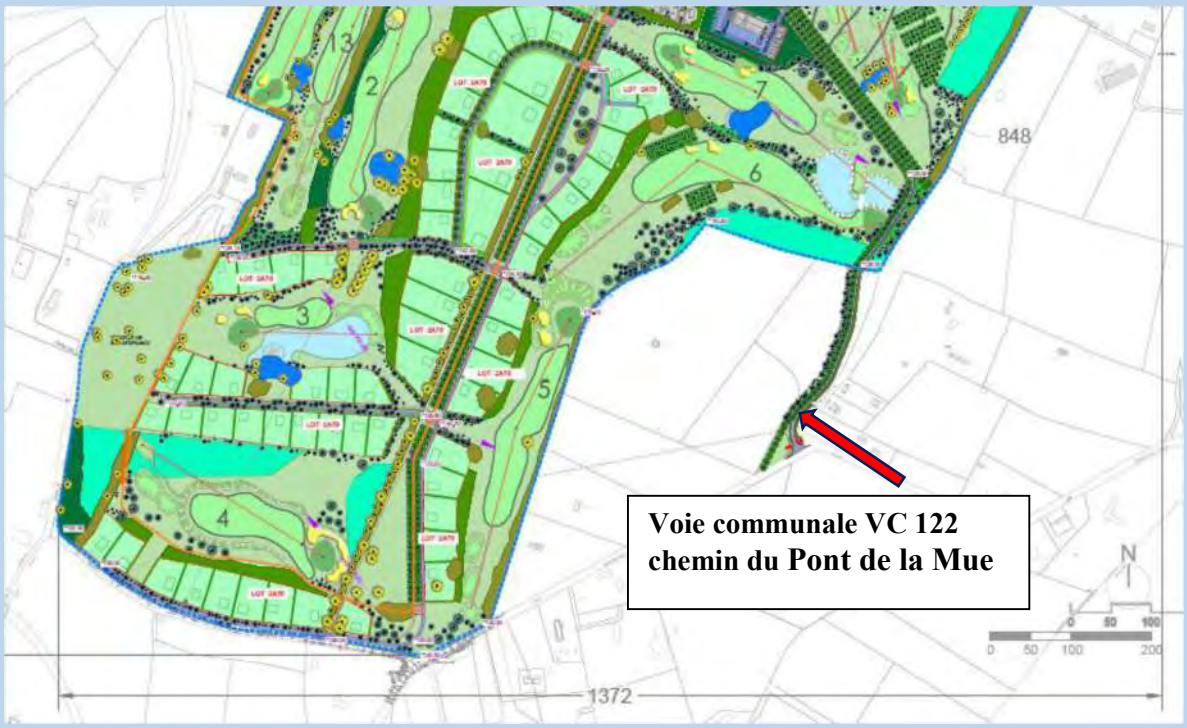
2.4.1- Nouvel accès au site.

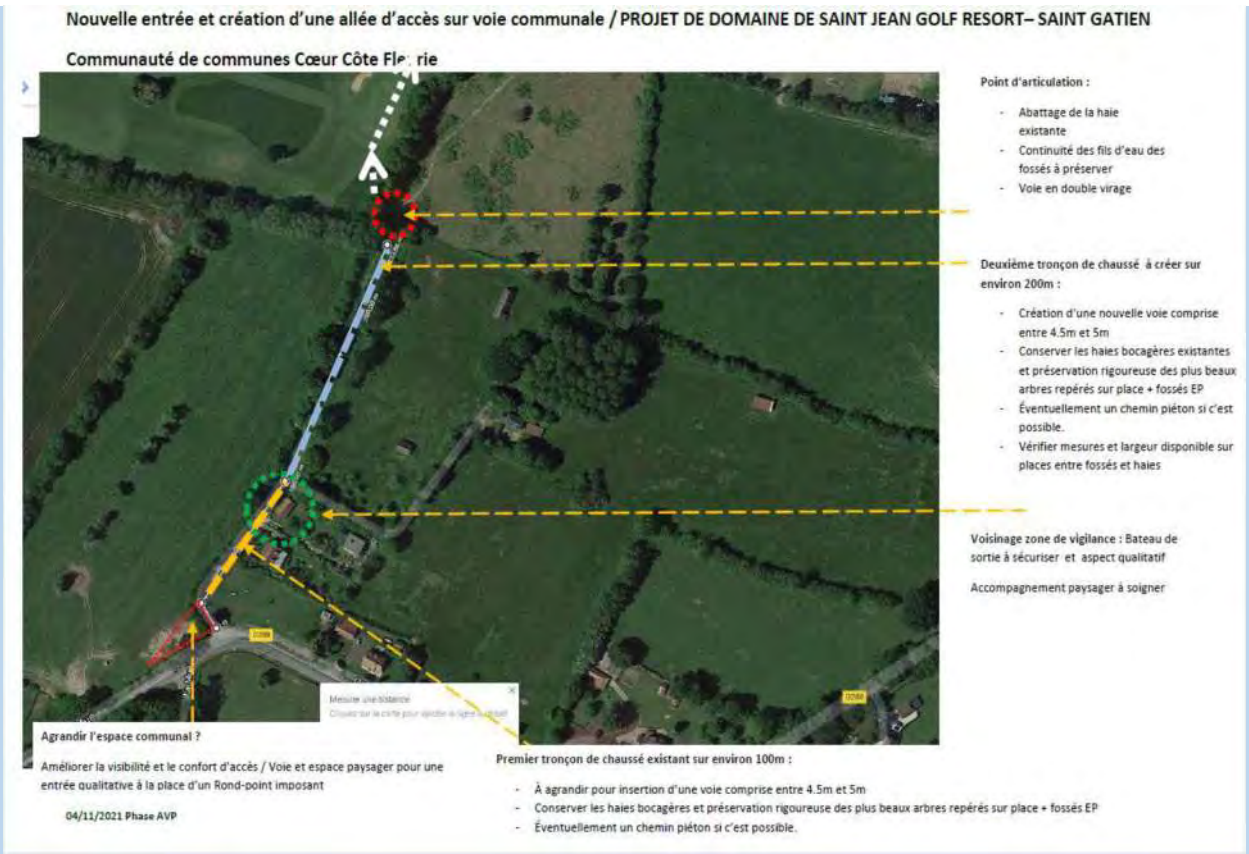
A l'analyse du Procès-Verbal de l'examen conjoint, il est mentionné, en page 7 du document, que Monsieur LECOINTRE, Directeur des routes au Conseil Départemental du Calvados (CD14), considérait satisfaisante la proposition de repositionnement du nouvel accès au golf à l'Est de celui-ci, tout en ajoutant 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.

<u>Question n° 49 du commissaire-enquêteur :</u>
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 ?

<u>Réponses apportées :</u>
Les principes de desserte du projet par le nouvel accès en cours d'étude sont rappelés ci-dessous.
Ces principes sont partagés par le Conseil départemental et les différentes personnes publiques associées au projet. De même, le raccordement à terme à la voie rétro-littorale est admis. Une réunion sur ces points a eu lieu le 19 janvier 2022 et le travail se poursuit désormais.

L'utilisation de la voie communale VC122 ou « chemin du pont de la Mue » comme nouvel accès au site et pour tous les utilisateurs du nouveau golf, est confirmée (voir ci-dessous extrait du plan masse du projet, juin 2022). L'acquisition des parcelles A191,192 et A193 et au golf, dans la continuité de la VC122 est envisagée.





b) Concernant le projet d'adaptation du réseau routier issue de la concertation préalable : *Forte de son attractivité liée à ses commerces et services, la commune est un lieu de passage important qui impose au centre bourg un flux de circulation en constante augmentation avec une fréquentation des poids lourds élevée.*

La circulation est d'ailleurs un aspect majeur que la commune traite en collaboration avec l'ensemble des communes du territoire dans le cadre d'une concertation avec les autorités compétentes afin d'améliorer la sécurité des centres bourgs (voir l'arrêté relatif à la circulation des véhicules de plus de 19 tonnes en transit en annexe).

Pour la commune de Saint-Gatien-des-Bois, la fréquentation des axes routiers n'est pas réservée à celui du centre bourg puisque la commune est traversée par plusieurs routes départementales, alimentées par les sorties d'autoroutes A29 et A13. À partir de ces deux sorties au nord de la commune, la RD288 est principalement empruntée pour rejoindre la côte. Les riverains de cette départementale sont clairement exposés aux risques accidentogènes de la circulation et sollicitent régulièrement la commune et le département afin de réfléchir à des aménagements.

Sur ces deux éléments de réflexion, sécurisation des centres bourgs et desserte de la RD288, les élus en concertation avec l'Etat et le Département relancent les réflexions autour du projet d'une nouvelle route dite « rétro littorale ». Lors de son intervention en réunion d'examen conjoint, M. Lecointre a souligné l'intérêt de relier le projet à la rétro-littorale. Cette intention réaffirmée a fait l'objet d'une réunion avec M. Lecointre le 19 janvier 2022.

En effet, il convient de rappeler les précisions apportées par Monsieur LECOINTRE Martin, Directeur des routes au sein du Département du Calvados, à l'occasion de la réunion d'examen conjoint du 21 décembre 2021 (reportées dans le procès-verbal de ladite réunion) :

- la bonne fluidité de l'ensemble mériterait un accès du golf depuis le carrefour RD 288 / RD 279 ;

- il convenait pour le porteur du projet golf de s'interroger sur l'impact des futurs flux de circulation engendrés par le projet sur les deux carrefours situés à l'Est du site, quitte à y faire des interventions techniques. C'est-à-dire le carrefour RD 288/RD 279 et le carrefour RD 288/RD 579.
La demande d'un accès à créer depuis le carrefour RD 288/RD 279 est illustrée par le tracé orangé du plan annexé (voir page 88), qui constitue un document de travail n'ayant aucune autre valeur que d'alimenter la réflexion sur ce dossier.

c) *L'étude de trafic réalisée pour l'opération a permis d'évaluer les incidences de la programmation sur les flux automobiles du secteur, et les nuisances associées. Ces incidences sont évaluées comme faibles à négligeables au vu des trafics actuels et des capacités des axes de desserte qu'emprunteront les usagers du site. Celle-ci a été réalisée sur la base du premier plan masse qui prévoyant un accès au projet depuis le « carrefour David », et identifie cependant des dysfonctionnements potentiels et des incidences sur la sécurité des usagers au niveau de ce carrefour.*
Cette étude et ses conclusions ont été partagées avec les services de la voirie du Département, afin que leur expertise appuie et conforte la conception du projet.
Les services du Département ont ainsi proposé la création d'un accès automobile principal plus en amont sur la RD288, afin de réduire les risques et nuisances liées à la première solution envisagée. Le tracé de cet accès a fait l'objet d'échanges avec les collectivités, services du département et riverains pour garantir sa fonctionnalité et limiter ses incidences.
Voir la « note de trafic sur l'aménagement d'un giratoire sur la RD288 en accès au site » en annexe.

2.4.2- Projet de route « rétro-littorale »

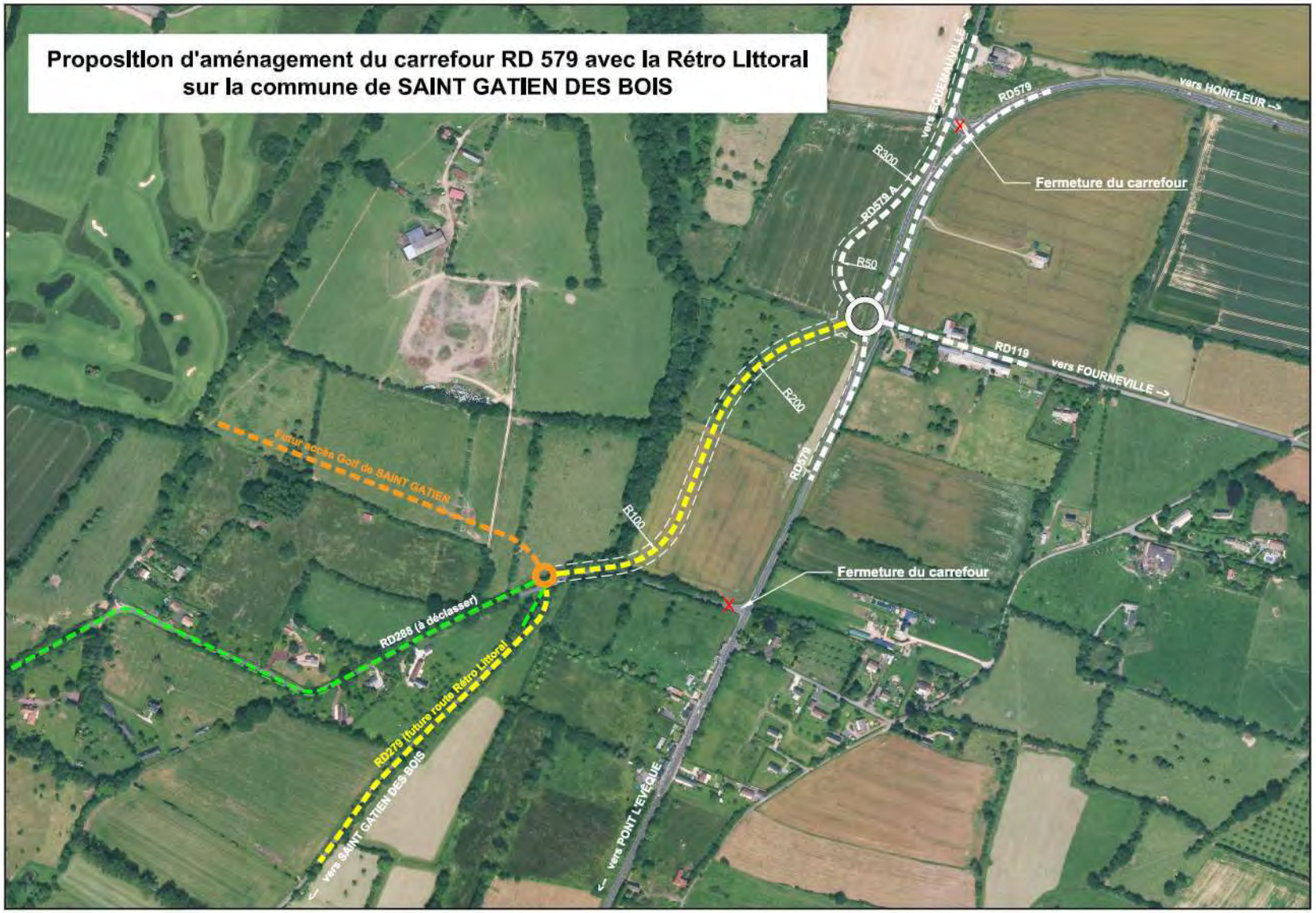
Dans ce même Procès-Verbal, et toujours concernant l'amélioration de la circulation routière aux abords du site, la question d'un projet de route « rétro-littorale » est abordée et Monsieur LECOINTRE répond que la réalisation de cette route serait nécessairement postérieure au projet d'aménagement du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

<u>Réponses apportées :</u>
La question de la circulation mise en place provisoirement pendant la phase chantier est bien évidemment très importante pour la sécurité et la tranquillité des riverains.
Cet aspect fera l'objet de propositions dans le cadre du volet opérationnel du projet (et non dans le cadre du volet réglementaire, objet de la présente enquête publique).

***NB** : l'attention du commissaire enquêteur est attirée sur le fait que la carte présentée ci-dessous n'est plus à jour pour ce qui concerne l'accès au golf (voir carte de la réponse à la question 49). Elle est cependant correcte pour ce qui concerne les aménagements et le tracé de la future voie rétro-littorale.*


Proposition d'aménagement du carrefour RD 579 avec la Rétro Littoral
sur la commune de SAINT GATIEN DES BOIS
RD579
vers HONFLEUR -->
vers EQUEMAUVILLE
R300
RD579 A
R50
Fermeture du carrefour
RD119
vers FOURNEVILLE -->
R200
RD579
Futur accès Golf de SAINT GATIEN
R100
Fermeture du carrefour
RD288 (à déclasser)
RD279 (future route Rétro Littoral)
<-- vers SAINT GATIEN DES BOIS
<-- vers PONT L'EVÊQUE

BUREAU DE PARIS
181, rue de la Pompe – 75116 Paris
Tél : +33 (0)1 40 67 06 85 – Fax : +33 (0)1 40 67 15 11
paris@llc-avocats.com – Toque B1094

De : Jérôme, Lefort, Avocat associé
jerome.lefort@llc-avocats.com

A : FIDUCIM

Sujet : **[Mémorandum d'audit sur le respect de la notion d'intérêt général dans le cadre de la déclaration de projet relative à la réhabilitation du golf de Deauville]**

N° dossier : 20/0241

Date : 3 juin 2022

Synthèse

Le présent mémorandum a pour objet d'auditer la déclaration de projet relative à la réhabilitation du golf de Deauville afin de vérifier l'existence d'un intérêt général suffisant pour la mise en œuvre d'une telle procédure.

Le présent audit s'inscrit dans le cadre de la déclaration de projet permettant de mettre en compatibilité les règles d'urbanisme avec le projet, procédure conditionnée à l'existence d'un intérêt général de l'opération publique ou privée.

Cet audit sera réalisé au regard de la jurisprudence actuelle et notamment la position de principe du Conseil d'Etat constamment confirmé par la suite au terme de laquelle il ressort que :

« *Considérant qu'eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* » (Conseil d'Etat, 23 octobre 2013, Commune de Crolles, n° 350077).

- **D'une part, l'intérêt général du projet doit être établi « *de manière précise et circonstanciée* ».**
- **D'autre part, le Conseil d'Etat indique que l'intérêt général du projet doit être établi au regard, notamment :**

- **des objectifs économiques ;**
- **des objectifs sociaux ;**
- **des objectifs urbanistiques.**

Membre du réseau International Law Firms. Certifié AFAQ ISO9001 et ISO14001.
SELARL au capital de 56 000 € – RCS Paris 801 646 589 – SIRET 801 646 589 00029 – TVA intracommunautaire FR58 801 646 589

C'est au regard de ce cadre juridique que l'analyse du dossier de déclaration de projet a été réalisée.

Cette analyse a permis de mettre en évidence le fait que le projet présente un intérêt général au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Le caractère d'intérêt général du projet de réaménagement du golf de Saint Gatien réside dans sa réponse aux enjeux suivants du territoire :

- **Un projet structurant pour l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur ;**
- **Un levier pour l'emploi et l'économie locale ; un rôle majeur pour inverser la stagnation démographique de la commune et son vieillissement ;**
- **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 ;**
- **Un projet porteur d'une démarche d'ouverture à tous qui caractérise le golf de Saint Gatien depuis sa création ;**
- **Un projet durable et respectueux de l'environnement.**

Ces différents éléments permettent de qualifier l'intérêt général du projet au regard :

1. **de ses conséquences favorables à l'économie locale.**
2. **De même, les objectifs sociaux du projet transparaissent par la création de nombreux emplois directs et induits et par une démarche inclusive favorisant la démocratisation du sport et l'éducation par le sport.**
3. **Enfin, les objectifs urbanistiques et environnementaux du projet sont assurés par une démarche environnementale de qualité et un aménagement conçu en tenant compte des enjeux du secteur.**

Pour toutes ces raisons, l'analyse de la déclaration de projet permet de qualifier l'intérêt général du projet de réhabilitation du golf de Deauville qui apparaît établi « *de manière précise et circonstanciée* ».

I. Sur la notion d'intérêt général en matière de déclaration de projet

La déclaration de projet est une procédure permettant de mettre rapidement en compatibilité les règles d'urbanisme avec un projet.

La mise en œuvre de cette procédure est conditionnée à l'intérêt général de l'opération publique ou privée.

Compte-tenu du fait que cette procédure est très souvent initiée pour mettre en œuvre des projets privés, la justification de l'intérêt général doit faire l'objet d'une attention particulière.

L'analyse de la jurisprudence administrative sur le sujet permet d'appréhender, juridiquement et opérationnellement, le meilleur moyen de sécuriser la procédure.

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme prévoit que :

> *« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*
>
> *1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
>
> *2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
>
> *Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

Il ressort de ce texte que la déclaration de projet ne pourra être mise en œuvre qu'à la condition que l'intérêt général du projet, public ou privé, soit établi et que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soit effectuée.

En pratique, la procédure donne lieu à la rédaction d'un document, la déclaration de projet, qui comporte deux parties importantes :

- la justification de l'intérêt général du projet ;
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

L'analyse de la jurisprudence applicable en la matière met en avant les attentes du juge administratif.

En 2013, le Conseil d'Etat a rendu un arrêt de principe constamment confirmé par la suite :

> « *Considérant qu'eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* » (Conseil d'Etat, 23 octobre 2013, Commune de Crolles, n° 350077).

Bien que donnée en application des anciennes dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme relatives à la révision simplifiée, la solution est transposable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (article L. 154-53 du code de l'urbanisme).

A titre liminaire, il faut s'attarder sur l'étendue du contrôle du juge sur l'appréciation de l'intérêt général du projet.

Ce point ne doit pas être négligée dans la mesure où le Conseil d'Etat a très clairement indiqué que l'administration compétente doit établir le caractère d'intérêt général d'un projet « *sous l'entier contrôle du juge* ».

Pour mémoire, il y a lieu de distinguer :

- le contrôle restreint par lequel le juge se limite à contrôler l'erreur manifeste d'appréciation ;

- le contrôle entier ou normal par lequel le juge étend son contrôle à la qualification des faits données par l'administration compétente (l'erreur, même non manifeste, sera sanctionnée).

Dans le cadre de procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, l'appréciation de l'intérêt général du projet fera l'objet d'un contrôle normal du juge administratif.

Ce degré de contrôle du juge est justifié par le Conseil d'Etat en raison de la procédure particulièrement allégée prévue dans le cadre de la déclaration de projet.

En effet, l'absence de contraintes procédurales justifie un contrôle renforcé du juge de l'excès de pouvoir.

A. Sur les modalités selon lesquelles l'intérêt général du projet doit être établi

Il ressort de la jurisprudence *Commune de Crolles* que l'administration compétente doit, « *de manière précise et circonstanciée* », établir l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération « *au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* ».

Deux éléments doivent à ce stade être relevés.

1. L'intérêt général du projet doit être établi de manière précise et circonstancié

D'une part, l'intérêt général du projet doit être établi « *de manière précise et circonstanciée* ».

Le Conseil d'Etat invite donc à soigner particulièrement le dossier de déclaration au sein duquel l'intérêt général du projet est présenté.

Le document devra donc établir l'intérêt général qui s'attache à la réalisation du projet de manière précise, c'est-à-dire qu'il doit être explicitement détaillée sans laisser place au doute quant à l'objet de l'opération, son contenu et sa portée.

De plus, la justification de l'intérêt général doit également être circonstanciée, notamment en exposant tous les objectifs du projet.

Le degré de précision du dossier de déclaration préalable fait l'objet du contrôle du juge qui sanctionne les lacunes du dossier.

Ainsi, l'intérêt général n'est pas établi si la déclaration de projet repose sur des études et des projets qui ne seraient pas suffisamment avancés (Cour administrative d'appel de Douai, 14 octobre 2016, n° 15DA00227).

A titre d'exemple, le dossier relatif à la réhabilitation du golf de Deauville est particulièrement complet puisqu'il contient des documents particulièrement précis, notamment des plans de masse.

2. L'appréciation de l'intérêt général du projet

D'autre part, le Conseil d'Etat indique que l'intérêt général du projet doit être établi au regard, notamment :

- des objectifs économiques ;
- des objectifs sociaux ;
- des objectifs urbanistiques.

L'utilisation de l'adverbe « *notamment* » rappelle que cette liste n'est pas limitative.

L'autorité compétente peut donc justifier l'intérêt général du projet au regard d'autres objectifs, par exemple les objectifs environnementaux.

L'analyse de l'intégralité de la jurisprudence disponible sur le sujet met en évidence les situations dans lesquelles le juge administratif a reconnu l'intérêt général du projet.

Avant de procéder en détail à l'analyse de la jurisprudence, il convient de rappeler certains éléments essentiels à la compréhension de la notion.

La circonstance la déclaration porte sur un terrain privé en vue de la mise en œuvre d'un projet privé n'empêche pas que soit établi l'intérêt général du projet (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 15 novembre 2017, n° 15BX02795).

L'on voit mal comment le juge administratif pourrait admettre le contraire dans la mesure où cette procédure est notamment conçue pour les projets portés par des opérateurs privés.

En outre, la circonstance que le projet serait conséquent en termes de surface n'est pas de nature à le rendre insusceptible de poursuivre un objectif d'intérêt général (Tribunal administratif de Versailles, 2 mai 2016, n° 1307813).

B. Sur la justification de l'intérêt général

1. Les objectifs économiques

a) Les intérêts économiques d'un projet

La poursuite d'objectifs économique présente une importance fondamentale dans l'appréciation de la notion d'intérêt général d'une déclaration de projet.

Très souvent, les projets d'origine privés vont justifier leur caractère bénéfique au regard de l'économie locale.

Ainsi, le juge administratif reconnait l'intérêt général d'un projet lorsque la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme permet la création ou la poursuite de l'exercice d'une activité industrielle qui présente un intérêt économique pour le secteur (Cour administrative d'appel de Lyon, 10 décembre 2020, n° 19LY03478 (extraction de roche granitique) ; Cour administrative d'appel de Lyon, 2 avril 2019, n° 18LY01557 (production de semences agricoles) ; Tribunal administratif de Caen, 30 décembre 2013, n° 1301327 (exploitation d'une carrière de schiste).

A l'instar des activités industrielles, les objectifs économiques peuvent résulter d'un projet viticole (Tribunal administratif de Dijon, 25 novembre 2014, n° 1201679).

Très pragmatiquement, il est nécessaire d'analyser les bénéfices du projet sur l'économie locale.

Ainsi, les objectifs économiques sont reconnus lorsque la carrière existante dont l'extension est envisagée contribue au budget de la collectivité par la contribution économique territoriale (Tribunal administratif de Caen, 30 décembre 2013, n° 1301327).

Dans le même sens, les objectifs économiques sont poursuivis lorsque le projet de création de surfaces d'activités répond aux besoins de développement d'activités économiques des entreprises et contribue à créer des emplois directs (Cour administrative d'appel de Versailles, 23 mars 2017, n° 15VE01685).

Les avantages économiques de l'opération doivent précisément figurer dans la déclaration de projet, notamment à travers la réalisation d'une étude économique.

En tout état de cause, il faut relever que la jurisprudence du Conseil d'Etat est assez souple.

Le juge considère que l'intérêt général du projet est établi alors même que la rentabilité économique du projet ne serait pas certaine et qu'il serait de nature à engendrer une spéculation immobilière (Conseil d'État, 7 décembre 2016, n° 391568).

b) L'intérêt touristique du projet

L'analyse de la jurisprudence met en évidence le fait que la déclaration de projet est très souvent utilisée pour mettre en œuvre des opérations touristiques.

L'importance économique des projets touristiques est alors mise en avant dans la justification de l'intérêt général.

Le juge retient l'intérêt économique de projets visant à élargir l'offre touristique sur secteur, par exemple en variant les gammes proposées aux clients (Conseil d'État, 7 décembre 2016, n° 391568 ; Cour administrative d'appel de Marseille, 24 octobre 2019, n° 18MA05147).

La réalisation d'équipements destinés aux touristes rentre également dans les objectifs économiques de l'intérêt général (Cour administrative d'appel de Nancy, 6 février 2020, n° 18NC02586 : création d'une salle polyvalente à destination de touristes).

Encore une fois, il faut relever la souplesse du juge administratif sur ce sujet puisque l'existence de lieux similaires dans le même secteur n'empêche pas d'établir l'intérêt général d'un projet, par exemple dans le cas de la création d'une base nautique dans un secteur déjà pourvu (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 15 novembre 2017, n° 15BX02795).

Dès lors, et *a contrario*, en cas de carence de l'offre touristique, il est fortement conseillé de mettre en avant l'intérêt du projet pour répondre à la demande.

2. Les objectifs sociaux

Dans sa jurisprudence de principe, le Conseil d'Etat met en avant les objectifs sociaux qui doivent justifier l'intérêt général d'un projet.

La notion d'objectifs sociaux est difficile à cerner et peut parfois être floue.

Cela étant, les objectifs sociaux sont poursuivis lorsque le projet a pour effet de créer des emplois, la jurisprudence est particulièrement constante sur ce point (Cour administrative d'appel de Lyon, 10 décembre 2020, n° 19LY03478 ; Cour administrative d'appel de Marseille, 24 octobre 2019, n° 18MA05147 ; Cour administrative d'appel de Bordeaux, 15 novembre 2017, n° 15BX02795 ; Tribunal administratif de Lille, 2 octobre 2014, n° 1202488).

Dans le même sens, le maintien et la pérennisation de l'emploi induit par un projet sera un objectif pris en compte (Tribunal administratif de Nantes, 13 mai 2014, n° 1205722).

Enfin, le juge retient que l'intérêt est établi au regard des objectifs sociaux lorsque le projet de création d'un hôtel a pour conséquence de permettre l'accueil d'étudiants en alternance d'un lycée professionnel (Cour administrative d'appel de Marseille, 24 octobre 2019, n° 18MA05147).

3. Les objectifs urbanistiques

a) Logements et requalification urbaine

Les objectifs urbanistiques sont généralement assurés par des projets de réalisation de logements ou de requalification urbaine.

Ainsi, l'opération visant à pallier l'absence de véritable cœur de village et répondre aux besoins de la commune en logements, notamment en favorisant la mixité sociale, se voit reconnaitre un intérêt général (Tribunal administratif de Montpellier, 2 juin 2016, n° 1401401).

La densification du bâti participe également à la poursuite des objectifs urbanistiques lorsqu'elle vise à répondre au développement démographique de la commune (Tribunal administratif de Versailles, 2 mai 2016, n° 1307813 ; Cour administrative d'appel de Lyon, 14 mai 2014, n° 13LY01386).

Le juge retient également assez facilement l'intérêt général de la requalification d'une entrée de ville, zone faisant l'objet d'une attention particulière au regard des dernières évolutions législatives (Cour administrative d'appel de Marseille, 12 septembre 2019, n° 18MA04244).

Aussi, dans le cadre de la réalisation du projet de « Tour Triangle », envisagé sur une emprise détachée du Parc des Expositions, situé Porte de Versailles, l'intérêt général du projet a été établi au regard de la création de bureaux et l'enjeu touristique du projet au regard de la compétition internationale sur ce sujet qui existe en Paris et les autres capitales européennes (Tribunal administratif de Paris, 22 avril 2015, n° 1313641).

Les objectifs urbanistiques peuvent être également assurés lorsque sont envisagées des mesures de compensation dans des opérations de démolition.

Le juge administratif retient que participent à l'intérêt général du projet les mesures visant à déplacer sur un autre lieu un théâtre destiné à la démolition dans le cadre du projet (Cour administrative d'appel de Marseille, 24 octobre 2019, n° 18MA05147).

b) L'intérêt architectural

Dans le cadre de la poursuite des enjeux urbanistiques, le juge apprécie spécifiquement les enjeux architecturaux.

La juridiction administrative retient ainsi que le projet qui porte sur des immeubles de grande hauteur participe à la requalification d'une zone périphérique en créant une silhouette urbaine marquante et en permettant l'expression de formes urbaines et architecturales nouvelles (Cour administrative d'appel de Paris, 12 mai 2016, n° 14PA00492).

Dans le même sens, l'intérêt général du projet est établi lorsque le projet, par ses caractéristiques, met en valeur un monument historique (Cour administrative d'appel de Marseille, 12 septembre 2019, n° 18MA04244).

c) Les enjeux de mobilités

Les objectifs urbanistiques sont également assurés au regard de la prise en compte des enjeux en matière de mobilités.

A titre d'exemple, un projet qui permet de garantir la continuité des promenades pour les usagers dispose d'un intérêt général (Conseil d'État, 7 décembre 2016, n° 391568).

Dans le même sens, des objectifs urbanistiques sont poursuivis lorsque le projet répond aux besoins identifiés par la collectivité visant à assurer la circulation et le stationnement en période d'affluence touristique (Cour administrative d'appel de Nancy, 6 février 2020, n° 18NC02586).

4. Les objectifs environnementaux

Comme évoqué, le considérant de principe de l'arrêt Commune de Crolles ne fait pas mention des objectifs environnementaux.

Pourtant, ces enjeux sont aujourd'hui incontournables et doivent figurer dans l'analyse de l'intérêt général d'un projet.

Plus spécifiquement, ces enjeux portent sur les mesures de compensation mises en œuvre pour limiter les conséquences néfastes d'un projet sur l'environnement.

Ainsi, les compensations prévues pour limiter les impacts d'un projet sur les zones humides permettront d'établir l'intérêt général du projet (Tribunal administratif de Versailles, 2 mai 2016, n° 1307813).

A titre d'exemple, de telles mesures sont favorablement accueillies lorsqu'un boisement d'essences locales d'une profondeur de 15 mètres est créé pour isoler les riverains du hameau des nuisances générées par la carrière et celui existant le long de la route départementale sera densifié (Tribunal administratif de Caen, 30 décembre 2013, n° 1301327).

Enfin, le juge administratif tient compte des différents avis émis par les services compétents.

L'avis favorable de la commission départementale de consommation des espaces agricoles qui souligne l'impact minime sur les surfaces agricoles et les mesures de compensation envisagées est bénéfique au dossier de déclaration de projet (Tribunal administratif de Nantes, 23 juin 2015, n° 1402038).

5. Les objectifs visant à répondre aux préconisations de documents d'urbanisme supérieurs

Enfin, l'on doit relever un objectif qui revient souvent dans les décisions du juge administratif et qui présente une importance pratique considérable.

Le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme peut avoir pour objectif de répondre aux préconisations identifiées dans les documents d'urbanisme supérieurs (Tribunal administratif de Versailles, 2 mai 2016, n° 1307813 : schéma directeur d'Île-de-France ; Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay ; Tribunal administratif de Lille, 2 octobre 2014, n° 1202488 : Schéma Directeur d'arrondissement).

Le juge administratif reconnait facilement l'intérêt général d'un projet lorsqu'il entend répondre à des enjeux identifiés par un document supérieur.

La justification de l'intérêt général du projet résulte alors de la mise en œuvre de politiques publiques fixées à un échelon administratif supérieur.

II. Sur l'intérêt général du projet de réaménagement du golf de Saint-Gatien

Le caractère d'intérêt général du projet de réaménagement du golf de Saint Gatien réside dans sa réponse aux enjeux suivants du territoire :

- Un projet structurant pour l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur ;
- Un levier pour l'emploi et l'économie locale ; un rôle majeur pour inverser la stagnation démographique de la commune et son vieillissement ;
- 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 ;
- Un projet porteur d'une démarche d'ouverture à tous qui caractérise le golf de Saint Gatien depuis sa création ;
- Un projet durable et respectueux de l'environnement.

A. Un projet structurant pour l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur

Le tourisme représente 6% du PIB Normand, avec 5,3 milliards d'euros de consommation touristique. Les emplois du tourisme (50 000 en haute saison) représentent 3,1% de l'emploi total normand. Secteur en plein essor, il constitue un levier majeur pour le développement et l'attractivité du territoire normand, moteur de dynamisme pour le tissu économique local et d'attractivité pour le territoire. Le projet bénéficiera et complètera les atouts actuels du territoire, à savoir :

- Un paysage économique tourné vers le tourisme balnéaire dont profite le Pays de Deauville et le pays d'Auge, mais aussi historique (villes d'art et d'histoire) et cinématographique (festival du cinéma américain),

- Le panorama de nature du Pays d'Auge, à savoir ses bocages, marais, collines et plages de sable fin,

- L'agriculture qui est également présente mais compte une faible part d'emplois salariés. Cette région détient aussi trois AOP cidricoles et deux laitières (Livarot et Pont l'évêque). Le projet renforce cette dimension au travers de son projet de réalisation de vergers conservatoires, et contribuera à conforter la filière bois via la production de bois et la création de boisements à destination de bois de chauffage ou de production de meubles.

La réalisation d'un équipement de type golf nouvelle génération et immobilier de prestige répond aux orientations du SCoT et aux souhaits de la Collectivité, et se révèle d'un grand intérêt pour le Pays d'Auge et le Département du Calvados, à plusieurs titres :

- Le secteur Deauville-Trouville / Honfleur se caractérise par une offre touristique inégalement répartie sur le territoire et concentrée sur le littoral. Le projet de restructuration du golf de Saint-Gatien constitue un élément important de complémentarité territoriale, avec le renforcement d'une offre touristique en secteur rétro-littoral.

- Le projet permet de diversifier et de compléter l'offre touristique (par une programmation associant pratique du golf, hôtellerie haut de gamme, espaces bien-être, résidences privées, espaces de loisirs complémentaires à l'activité golfique) et d'attirer sur le territoire une clientèle nouvelle.

Avec deux golfs Hôtel 4 et 5 étoiles, les quatre golf Cœur Côte Fleurie peuvent par ailleurs ambitionner de se positionner comme une véritable destination golf de niveau national et international et proposer des tournois professionnels de niveau européen qui s'inscriront dans l'évènementiel récurrent de la CC Coeur Côte Fleurie.

A l'analyse, il apparait donc que le projet présente un intérêt touristique majeur pour la région en proposant de compléter l'offre existante et de la diversifier.

Il faut relever sur ce point que le projet répond strictement aux orientations du Schéma de cohérence territoriale.

Les considérations touristiques participent à la reconnaissance de l'intérêt général d'un projet dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (Conseil d'État, 7 décembre 2016, n° 391568 ; Cour administrative d'appel de Marseille, 24 octobre 2019, n° 18MA05147).

B. Un levier pour l'emploi et l'économie locale ; un rôle majeur pour inverser la stagnation démographique de la commune et son vieillissement

Les emplois générés par le projet constituent incontestablement le marqueur le plus fort des liens avec le Territoire. Le Pôle touristique, sportif et résidentiel constitue un véritable poumon d'emplois pour les populations locales. Les emplois créés, non délocalisables, répondent aux objectifs de structuration des Territoires de l'Intérieur et conditionnent la réussite d'un réaménagement de l'espace souhaité.

L'apport du projet en termes d'emplois peut être estimé de la façon suivante :

- ensemble hôtelier, et toutes ses offres de services : 150 à 165 emplois ETP,
- golf, entretien des espaces verts et activités sportives : 35 à 40 emplois ETP
- villas résidentielles : 5 à 10 emplois.

Le site induira la création de **190 à 215 emplois directs** (pour l'équipement hôtelier : restauration hôtelière, services de traiteurs, services de nettoyage, entretien des espaces verts, des piscines, réparations diverses, services de navettes avec l'aéroport et la gare ; pour le golf : des starters, des secrétaires, des services aux golfeurs et à l'entretien des parcours, des commissaires, des professeurs, etc.), la masse salariale du seul ensemble hôtelier dépassera 6 millions d'euros annuels.

Par ailleurs, le tissu économique local sera également mobilisé :

- Pendant le chantier : de nombreuses entreprises locales seront sollicitées sur plusieurs années au rythme de la construction des phases de l'immobilier.
- Après l'ouverture : débouchés pour l'agriculture locale pour la restauration,
- consolidation et développement de l'activité économique et sociale de la commune, avec de nouveaux commerces et services générés par les touristes, les résidents et les salariés du complexe (aucun commerce n'étant programmé sur le site afin de ne pas concurrencer les commerces locaux).

Les emplois liés au Projet correspondent à une échelle de qualification étendue, dès le lancement du projet des programmes de formations seront mis en place avec les services ressource locaux et régionaux. L'ambition des porteurs du projet est en effet de mettre en cohérence la qualification du personnel avec les prestations attendues. En outre, contrairement à d'autres sports, le golf se pratique toute l'année et quel que soit le temps, permettant de générer de **l'emploi durable, qualifié et non délocalisable.** Il en va de même pour l'activité spa et le centre de remise en forme.

Comme le souhaitent les élus, la population locale pourra envisager de vivre et travailler au pays, dans un cadre très qualitatif, sans recours aux déplacements pendulaires quotidiens vers les centres urbains du littoral. Dans le cadre du projet, une attention particulière est en effet portée à l'articulation entre emploi et logement pour les employés du domaine :

- Le programme comprend la réalisation de 25 logements environ (de type studios) ;
- Une réflexion est en cours dans le cadre du projet déplacement d'une entreprise située actuellement dans le bourg de Saint Gatien, afin d'y construire des logements destinés aux employés ;
- Le temps de la construction du projet sera mis à profit pour concevoir et mettre en œuvre une action à destination des personnes du secteur désireuses de se former ou de se reconvertir dans les métiers de

services nécessaires au fonctionnement du futur golf. Un groupe de travail réunissant la commune, l'aménageur, Pôle Emploi et la Mission Locale sera constitué.

Ces actions répondent à une double stratégie : permettre aux employés venus de l'extérieur du territoire de se loger sur place, et permettre aux actifs résidant dans le secteur de travailler dans le domaine du Mont Saint Jean, de manière à réduire les déplacements domicile-travail dans une perspective de développement durable.

Enfin, le projet, particulièrement qualitatif, pourrait à terme accueillir un tournoi national ou international ayant une grande répercussion économique au niveau local ou régional. Les tournois professionnels peuvent en effet être démultipliés en créant la « destination Normandie » en tourisme golfique. L'impact économique de l'activité golfique est particulièrement porteur : il a en effet été estimé qu'un touriste golfique dépense en moyenne 61% de plus qu'un touriste traditionnel au cours de son séjour. L'activité engendrée par les golfs se mesure également à l'aune de ses contributions fiscales : en 2017, la filière golf a généré 572 M€ de retour aux administrations, sous la forme d'impôts versés par les entreprises, de cotisations patronales et salariales et de fiscalité des ménages employés.

Il ressort des éléments du dossier que le projet aura des conséquences favorables sur l'emploi et l'économie locales.

Une étude produite lors de la conception du projet met en évidence les créations d'emplois associées au projet.

Surtout, il est important d'insister sur le caractère non-saisonnier des emplois.

Cela permettra ainsi de dynamiser économiquement la région, ce qui aura des retombées sur de nombreux secteurs d'activités.

Le bilan économique et social favorable de l'opération projetée permet de retenir l'existence de l'intérêt général du projet.

Des partenariats seront en outre envisagés avec Pôle Emploi en vue d'articuler la formation professionnelle et l'emploi.

Il faut ainsi noter que le juge administratif retient l'intérêt général d'un projet ayant pour conséquences de créer des emplois (Cour administrative d'appel de Lyon, 10 décembre 2020, n° 19LY03478 ; Cour administrative d'appel de Marseille, 24 octobre 2019, n° 18MA05147).

C. 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

Le golf est le sport individuel le plus pratiqué au monde (65 millions de golfeurs). Ce sport a été réintégré comme discipline olympique aux JO de 2016 à Rio, après en avoir été retiré après les éditions de 1900 et 1904.

En France, on compte 600 000 joueurs dont près de 420 000 licenciés de la Fédération Française de Golf (FFGolf) en 2019 (dont 10% de jeunes de 18 ans et moins et 27% de femmes). Cette pratique connaît une tendance de fond à l'augmentation sur le long terme, **avec une croissance de 44% depuis 2000 (soit +2,2% par an)**.

Ce sport représente la 6ème fédération sportive française. Néanmoins, sur la base du nombre de joueurs pour 1 000 habitants, la France se place en dernier lieu, loin derrière la Suède, l'Angleterre et les Pays Bas. En effet, la

demande se développe en France, mais la répartition de l'offre d'équipements est encore soit insuffisante, soit inadaptée.

Dans le département du Calvados, on dénombre 4 341 licenciés FFGOLF résidents en 2019, un nombre qui a baissé de 0,4% par rapport 2018 notamment à cause du vieillissement des parcours et du manque du renouvellement. En termes de tranches d'âge, 25% ont moins de 35 ans, 43% entre 36 et 60 ans, et 33% ont plus de 60 ans. La ligue de golf de Normandie recense quant à elle 20 595 membres (abonnés, scolaires et indépendants).

En matière d'équipement, il existe 14 golfs dans le département, répartis avant tout entre Caen et Deauville/Trouville. Néanmoins, sur l'aire de chalandise de Saint-Gatien-des-bois **il n'existe que 3 golfs 18 trous, plutôt anciens** (le golf Barriere de Deauville, le golf Barriere St Julien Pont l'Évêque et le golf de l'Amirauté à Tourgéville). Une forte demande locale existe notamment sur le secteur de Deauville/Trouville et Honfleur.

La zone de chalandise (zone prévisionnelle de provenance de l'essentiel des joueurs/clients de golf, déterminée selon un temps de déplacement inférieur à 30 minutes) du présent équipement golfique totalise environ 34 000 habitants au dernier recensement de 2017.

Le projet a pour effet de créer des équipements sportifs et de loisirs et favoriser la pratique d'activités physiques pour un public diversifié.

De plus, la nature du projet (terrain de golf de haute qualité) permettra d'accueillir des compétitions nationales ou internationales assurant le rayonnement de la région.

La création de ces équipements bénéficiera à tous les secteurs économiques de la région.

Le juge administratif retient l'intérêt général d'un projet qui vise à créer un équipement sportif profitable à différents secteurs économiques (Tribunal administratif de Bordeaux, 23 septembre 2014, n° 1300417).

D. Un projet porteur d'une démarche d'ouverture à tous qui caractérise le golf de Saint Gatien depuis sa création

Depuis plus de trente ans l'impact social et économique du golf est important pour la commune. Le golf de Saint Gatien des Bois s'est développé avec des caractéristiques de golf convivial, à la campagne, ouvert à tous et accueillant un large public de tous âges, qui ont fait son succès et sa réputation régionale. Le golf compte en effet :

- 352 abonnés, dont 31% de femmes,
- 300 joueurs réguliers titulaires d'un carnet d'accès,
- 92 jeunes, de 4 à 14 ans membres de l'école de Golf.

Un total de 744 pratiquants le golf sport et loisir, âgés de 4 à 87 ans, qui témoigne bien du caractère multigénérationnel du golf.

Le golf de St Gatien propose par ailleurs des tarifs très démocratisés :

- De 50 à 110€ par an pour les 4/14 ans de l'école de golf,
- De 110 à 300€ par an pour les scolaires jusqu'à 18 ans,

- De 150 à 300€ par an pour les étudiants,

- L'abonnement le plus élevé pour les adultes est de 130€ par mois (90€ pour les séniors de plus de 70 ans), incluant de nombreux services.

Les élèves de 7 à 10 ans, de 23 écoles primaires de proximité bénéficient de l'opportunité de découvrir gratuitement le golf avec 2 membres de leur famille, en coordination avec les directeurs et professeurs.

Chaque année, plus de 10 000 golfeurs français et étrangers fréquentent le golf de Saint Gatien et son restaurant, et beaucoup séjournent sur le territoire. 40 évènements tout publics et 20 privés (entreprises, groupes) sont organisés chaque année. Le golf est ouvert toute l'année.

Le lien étroit tissé entre le golf et le territoire de Saint Gatien est exemplaire et les élus l'intègrent aux exigences du Projet.

L'un des objectifs du présent projet de restructuration et de montée en gamme du golf est justement de poursuivre la démocratisation de l'accès à ce sport, considéré à tort comme une activité réservée à une élite (le tennis à connu à connu le même procès jusque dans les années 1980).

Facteur de lien social, le futur équipement a en effet pour but de continuer à proposer une offre de sport et de loisirs aux différentes composantes de la population : les jeunes et les scolaires, les retraités, les actifs, etc., en pratiquant des tarifs attractifs ou modulaires à certaines heures de la journée ou à certaines périodes de l'année. Le golf crée un espace de convivialité où le système de « handicapping » réduit toutes les frontières entre les niveaux de jeu, les âges, les sexes.

Au-delà du golf, toutes les activités du Projet sont ouvertes à tous les publics de tous âges, hébergements et restauration, activités sport-loisir et bien être, évènements… Les scolaires seront également invités à profiter des espaces de loisirs complémentaires à l'activité golfique dans le cadre de cursus scolaires.

Par ailleurs, les porteurs du projet se sont engagés à obtenir le label Tourisme et Handicap afin de permettre l'accès au golf aux personnes en situation de handicap.

Le golf est aussi un sport, un loisir vert, un parcours santé qui prend en compte :

- Les modifications des rapports travail/temps libre,

- L'allongement de la durée de la vie et le besoin de sport de santé,

- La sensibilisation à la qualité de l'environnement,

- L'approche fondée sur le développement durable.

Il faut relever le caractère éminemment social du projet qui vise à démocratiser la pratique du golf et favoriser des politiques éducatives au bénéfice de tous.

De plus, le projet tient compte des besoins en logements des employés du golf, assure la pérennité des emplois et l'articulation entre la formation professionnelle et leurs débouchés.

Notamment, il faut rappeler que le juge administratif retient l'intérêt général d'un projet lorsqu'il a une visée éducative (Cour administrative d'appel de Marseille, 24 octobre 2019, n° 18MA05147).

Pour ces différentes raisons, l'intérêt général du projet, en raison de ses objectifs sociaux, doit être reconnu.

E. La dimension éducative du projet pour les enjeux environnementaux et le Développement Durable

1. L'éducation à l'environnement et aux enjeux du développement durable

Le projet s'affirme comme un Projet exemplaire de reconquête des Paysages Normands, de préservation de l'Environnement et de Développement Durable du Territoire local.

Des offres de collaboration seront faites aux élus, aux établissements scolaires et aux associations afin de sensibiliser jeunes et adultes volontaires aux enjeux environnementaux et aux objectifs concrets du développement durable de leur Territoire. Les écoles pourront suivre toutes les étapes de la reconquête bocagère du site. À ce titre, une réflexion sur le thème de la réhabilitation de variétés de pommes disparues ou menacées, replantées sur les espaces de vergers programmés sur le site et…mises en valeur par les chefs des restaurants du Domaine… est déjà initiée.

Pour les touristes et les clients du site, les populations locales, des circuits pédagogiques sur le golf et l'ensemble du Domaine expliciteront les objectifs environnementaux mis en application sur le parcours de golf et l'ensemble du site.

Dans le cadre du Partenariat Golf et Biodiversité signé entre la FFgolf et le Muséum d'Histoire Naturelle, une Association locale et le Golf de Saint Gatien fixeront les étapes de mise en œuvre des actions pour atteindre le niveau OR en trois ans.

2. Un projet durable et respectueux de l'environnement

A l'époque de la création du golf de Deauville Saint Gatien les enjeux environnementaux étaient déjà présents mais la prise de conscience n'avait pas la même acuité qu'aujourd'hui, la préservation de la ressource en eau, la limitation de l'utilisation des intrants phytopharmaceutiques, la préservation de la biodiversité n'étaient pas considérées comme une priorité pour les golfs comme pour l'agriculture.

C'est peu connu, mais dès 2005, la Fédération Française de Golf a initié une convention qui s'est traduite par une charte signée le 2 mars 2006 avec le ministère de l'Écologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, de la Santé et des Sports. La gestion quantitative de l'eau par les golfs français était un des axes principaux de cette Charte. En 2010, cette Charte incluait les aspects qualitatifs de la gestion de l'eau, du Développement Durable et de la Biodiversité.

Le nouvel accord cadre 2019/24 s'inscrit dans la continuité des premiers résultats et incite à « poursuivre et élargir les engagements réciproques tout en garantissant les conditions du développement durable de la discipline golf en France. »

Depuis trois ans la FFGolf a signé une convention avec le Muséum d'Histoire Naturelle qui lie de très nombreux golfs sur des programmes concrets « golf et biodiversité ».

Dès sa phase de construction puis dans ses engagements de gestion, le golf de Deauville Saint Gatien se dotera du label exigeant de « Golf Eco certifié » qui garantira un respect total des pratiques les plus vertueuses en matière de protection environnementale.

Les élus locaux ont fait de cet engagement, de la reconquête de l'Identité des Paysages Normands et du Développement Durable du Territoire la condition préalable à la conduite du Projet.

L'environnement constitue donc le fil rouge de ce projet, afin de préserver les ressources naturelles, l'air, l'eau, les sols, les habitats et les espèces présents et de re-naturaliser le parcours, ainsi que le site dans son ensemble. Pour cela il sera nécessaire de mettre en œuvre des pratiques non polluantes, économes en eau et en énergie, favorables aux espèces et au milieu naturel. Toutes ces mesures apporteront une valeur ajoutée au parcours du golf de St Gatien, dans l'esprit et les exigences des golfs du XXI^{éme} siècle.

Cette volonté s'appuie sur :

- La reconquête du paysage et du bocage normand, avec
    - La recomposition de trames de haies, des espaces boisés et plantés, et des différentes strates végétales organisées en corridors de biodiversité reliant les massifs forestiers encadrant le site.
    - La suppression des essences trop horticoles, n'appartenant pas au paysage normand, par des essences faisant authentiquement partie du paysage local et adaptées au réchauffement climatique.
    - Le maintien et la mise en valeur des mares et zones humides du site.
- La limitation des terrassements au strict nécessaire pour le jeu, en utilisant au mieux le relief existant, avec un raccordement au terrain naturel au moyen de pentes naturelles, douces garantissant une parfaite insertion visuelle et le respect des écoulements naturels des eaux. L'objectif étant qu'une fois effectués ces terrassements ne se distingueront pas du reste du site, et qu'ils soient totalement intégrés.
- Le respect attentif d'un cycle vertueux de l'eau, avec
    - des fossés, des noues, bassins et réceptacles naturels pour récolter les eaux de pluie,
    - des bassins permettant à la fois de stocker les eaux de pluie en vue de l'arrosage, mais aussi d'agrémenter le parcours avec des obstacles, obligeant le joueur à prendre le risque de les survoler avec sa balle.
    - Des études sont en cours pour une utilisation éventuelle des eaux usées pour le Projet golf. Même si aujourd'hui l'arrosage du golf ne pose pas ici de problèmes majeurs, comparés aux golfs du sud de la France, les aléas climatiques et un réchauffement déjà perceptibles nécessitent d'anticiper un comportement des plus vertueux en termes de recyclage de l'eau.
    - Les zones drainées seront strictement limitées aux zones de jeu comme les greens (moins de 1ha en tout), les abords de green et les départs. Les eaux seront collectées en points bas et stockées dans les bassins prévus à cet effet en vue de leur utilisation pour l'arrosage.
- Un arrosage « raisonné » apportant avec précision l'eau à la plante, là où elle est utile et quand elle est utile, grâce à la multiplication du nombre d'arroseurs et une programmation pointue gérant les temps et les doses d'arrosage.
- La limitation en surface des obstacles constitués de sable (bunker), le sable étant une ressource naturelle rare. Ils seront avantageusement remplacés par des plantations, et/ou des modelés de gazon en forme de « trou de bombe ».

- La limitation draconienne des entrants sera garantie par la labélisation « golf écocertifié » à laquelle s'engage le maître d'ouvrage tant au stade de la construction que de celui de l'entretien courant. Les produits seront exclusivement organiques anticipant un entretien zéro produit phytopharmaceutique.

Ces principes se traduiront en pratique :

1. Lors de la préparation du chantier

- La protection et la conservation des zones sensibles reconnues dans les inventaires,

- L'implantation des zones tampons en protection des pièces et cours d'eau,
-

  La mise au point d'un plan de développement de la nature pour toutes les zones « hors jeu » (hors fairway et rough notamment).

2. Lors de la construction

- La mise en place d'une charte qualité et d'un programme de surveillance du milieu intégrés au marché de travaux,

- La délimitation physique des zones sensibles ne devant pas être touchées,

- La réflexion et l'adaptation du calendrier d'intervention des engins pour minimiser les troubles apportés à la vie animale,

- La consultation d'entreprises labélisées,

- La mise en œuvre de moyens évitant les érosions pendant le chantier (ne pas laisser les terres travaillées à nue sans les engazonner immédiatement),

- L'utilisation de matériaux d'origine locale (définis par une faible distance de transport) et/ou des matériaux du site recyclés,

- Le choix de graminées demandant peu d'eau et d'engrais (sur la base des analyses de sols),

- La limitation du drainage aux zones de jeu (les eaux de ruissellement seront collectées en zones basses et envoyées vers des bassins de stockage pour être réutilisées).

- La limitation des zones de circulation d'engins afin de limiter le compactage des sols et les travaux de remise en état,

- L'utilisation d'amendements et de fertilisants exclusivement organiques (aucun engrais de synthèse), car nous devons tendre vers un entretien de type agriculture biologique,

- La plantation d'essences autochtones de reconquête du Paysage Normand et adaptées au réchauffement climatique, selon les plans du paysagiste,

- La limitation des surfaces à arroser aux seuls espaces de jeux.

3. Lors de l'entretien

- L'utilisation de fertilisants organiques (>90% des programmes et des intrants), les mêmes que ceux employés en agriculture biologique,

- La mise en place d'un plan de récupération et de recyclage des déchets,

- L'attention portée sur la réduction du bruit (notamment avec le matériel d'entretien électrique).

Afin de permettre la considération de l'ensemble des efforts et démarches écologiques employés, un suivi des paramètres sera réalisé par la mise en place :

- D'inventaires annuels des zones humides, de la flore et de la faune,

- D'un carnet d'entretien,

- D'un bilan annuel de la qualité de l'eau.

Au regard de ces différents, il faut relever que le projet répond aux orientations du SCoT, de La Communauté de Communes de Cœur Côte Fleurie et de la commune de Saint Gatien des Bois, notamment pour ce qui concerne les orientations en matière de préservation de l'environnement et de développement durable.

Ce projet prévoit une démarche particulièrement qualitative en matière environnementale.

Le juge administratif retient l'intérêt général de projet qui mettent en œuvre les principes de développement durable, notamment lorsque le projet limite ses impacts environnementaux (Tribunal administratif de Versailles, 2 mai 2016, n° 1307813).

Fort de sa démarche environnementale, l'intérêt général du projet ne peut qu'être reconnu et s'inscrit pleinement dans le cadre jurisprudentiel du juge administratif.

De plus, le projet s'inscrit pleinement dans son environnement urbain.

Ce point ayant été validé par l'Architecte des Bâtiments de France, qui a été en relation étroite et constante avec les porteurs du projet lors de sa conception.

RAPPORT D'ETUDE CDVIA
AFF. xxxx
DATE : 8 Juillet 2022
MOA : Groupe-CITY

Projet du Domaine de Saint Jean - *Golf-Resort* - sur Saint Gatien-des-Bois (14)

Note de trafic sur aménagement d'un giratoire sur la RD288 en accès au site

CDVIA INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS WWW.CDVIA.FR SARL AU CAPITAL DE 91.469,41 EUROS
SIEGE SOCIAL 2 RUE SUCHET 94700 MAISONS-ALFORT FR TEL +33(0)1.43.53.69.47 FAX +33(0)1.43.53.69.51 E-MAIL cdvia@cdvia.fr
415 303 593 RCS CRETEIL SIRET 415 303 593 00016 CODE APE 7112B N°TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR14415303593
AGENCE OUEST NANTES TEL +33(0)2.85.52.80.61 E-MAIL l.ferron@cdvia.fr - AGENCE SUD MONTPELLIER TEL +33(0)7.66.12.29.47 E-MAIL t.pienne@cdvia.fr

Rédacteur / Version du rapport

Rédacteur	N° version	Date version	Vérifié par	Assistant/Technicien	Modifications
Nicolas Delavenne n.delavenne@cdvia.fr 06 59 88 24 17	1.0	08/07/2022			Rapport initial

Certification OPQIBI

Pour la recherche ou la sélection de prestataires d'ingénierie compétents, le maître d'ouvrage ou le donneur d'ordres reste maître des procédures qu'il entend utiliser et du contenu des documents qu'il entend demander. Il peut néanmoins faire référence aux qualifications OPQIBI qui constituent un outil d'aide à la décision, un véritable instrument de confiance. Les qualifications OPQIBI informent qu'un prestataire possède les capacités de réaliser et a déjà réalisé, à la satisfaction de clients, les prestations dans les domaines de l'ingénierie où il est qualifié.

CDVIA s'est vu attribuer le certificat de qualification n° 11 08 2324.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4

2. RAPPEL DES DONNEES DE TRAFIC DE L'ETAT ACTUEL 5

— 2.1. TRAFICS JOURNALIERS 5

— 2.2. TRAFICS AUX HEURES DE POINTE 6

3. ANALYSE DE L'AMENAGEMENT ENVISAGE POUR SECURISER L'ACCES AU SITE 8

4. ANNEXE : DETAILDES CALCULS DE CAPACITE REALISE SOUS LE LOGICIEL « GIRABASE » 9

1. PREAMBULE

Dans le cadre des études préliminaires réalisées sur le projet du Domaine Saint-Jean à Saint-Gatien-des-Bois (cf. plan de localisation ci-contre), l'accès au site depuis la RD288 a dû être déplacée en envisageant un aménagement en giratoire afin de sécuriser l'ensemble des mouvements. L'objet de cette note est de vérifier que ce nouvel aménagement du giratoire répond bien à la demande de trafic prévisionnelle attendue sur le site . Elle s'appuie sur :

- Les comptages de disponibles sur le secteur d'étude (repris de l'étude Diagobat du 26/05/2021 – cf. rappel par la suite),
- Les estimations de flux générés par le futur projet (estimation reprise de l'étude antérieure)
- La réaffectation des flux au droit du nouvel accès envisagé
- Les calculs de réserve de capacité avec une analyse de fonctionnement prévisionnel du giratoire

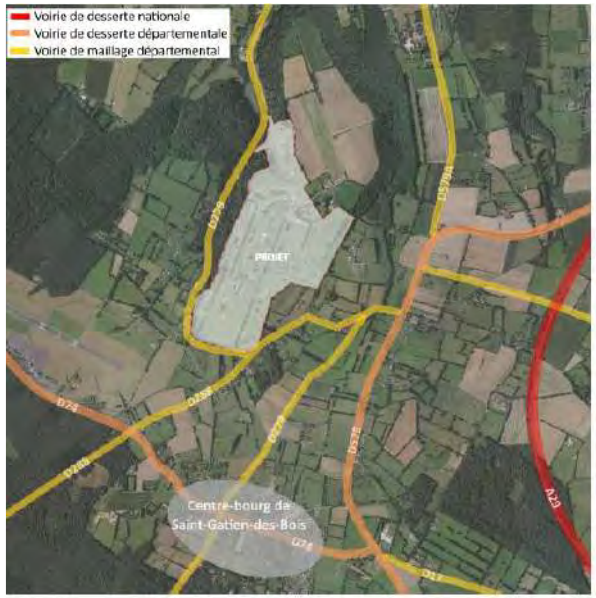


Figure 2 : Hiérarchie du réseau routier

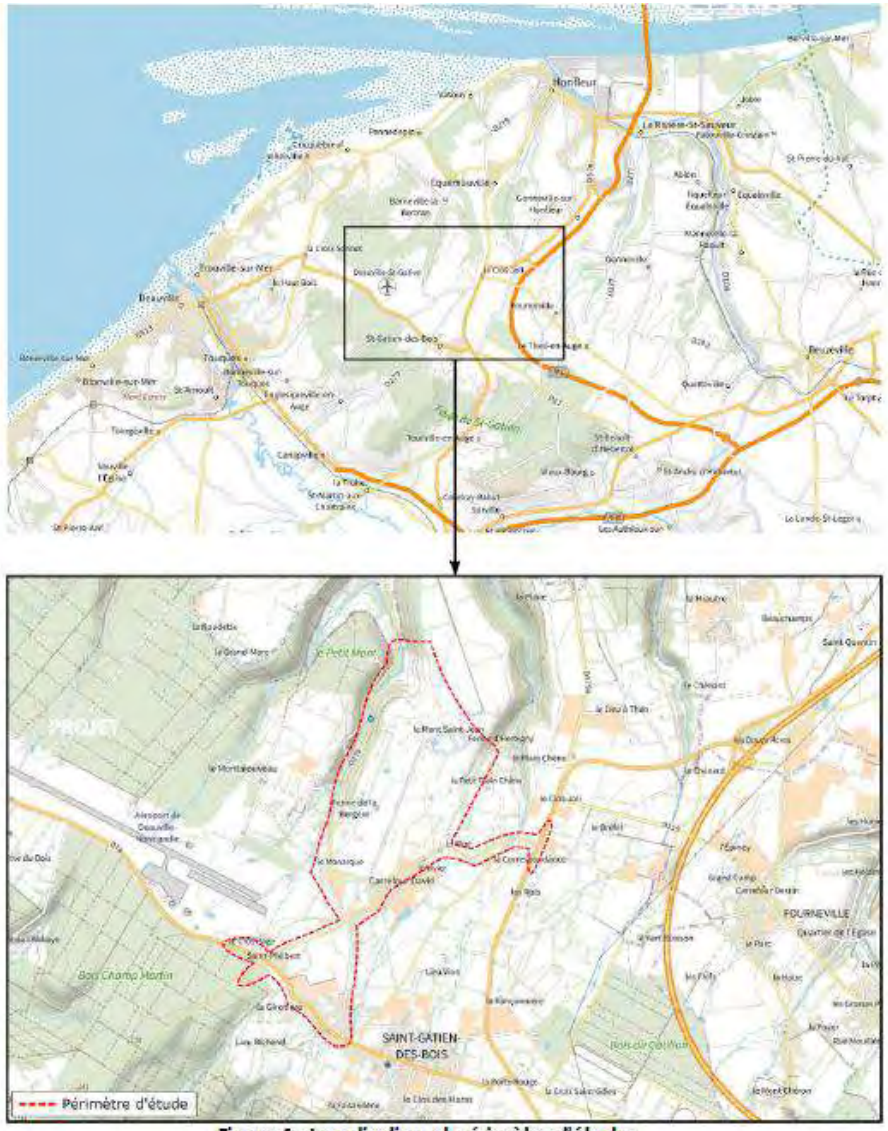


Figure 1 : Localisation et périmètre d'étude

Plan de situation

2. RAPPEL DES DONNEES DE TRAFIC DE L'ETAT ACTUEL

— 2.1. TRAFICS JOURNALIERS

Il est présenté ci-contre la synthèse les trafics journaliers deux sens confondus (données en TV/Jour et PL/Jour en TMJA) issus de recensement). Ces comptages qui sont issus du dossier du précédent dossier d'étude d'impact trafic (cf. étude Diagobat du 26/05/2021) montraient sur le secteur d'étude que :

- La D579 supporte un important trafic d'environ 13 600 TV/Jour, deux sens confondus, avec une part PL d'environ 4% sur sa portion la plus chargée au nord du carrefour avec la D288.
- La D74, qui permet les échanges entre les axes primaires (D579 et A16) et les zones d'emplois au Nord de Deauville-Trouville, supporte entre 4 500 et 5400 TV/Jour.
- La D288 supporte également un trafic modéré, avec une part de poids-lourds faible (entre 3 300 à 4 500 TV/Jour au droit du futur accès étudié).

.

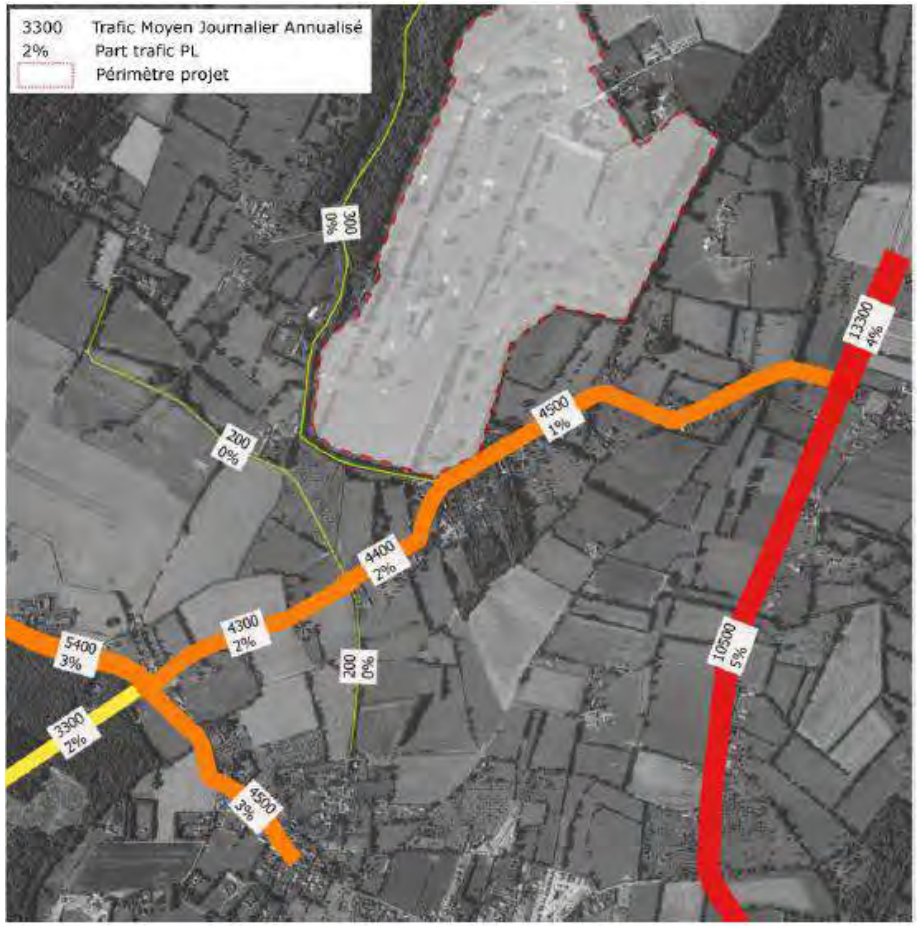
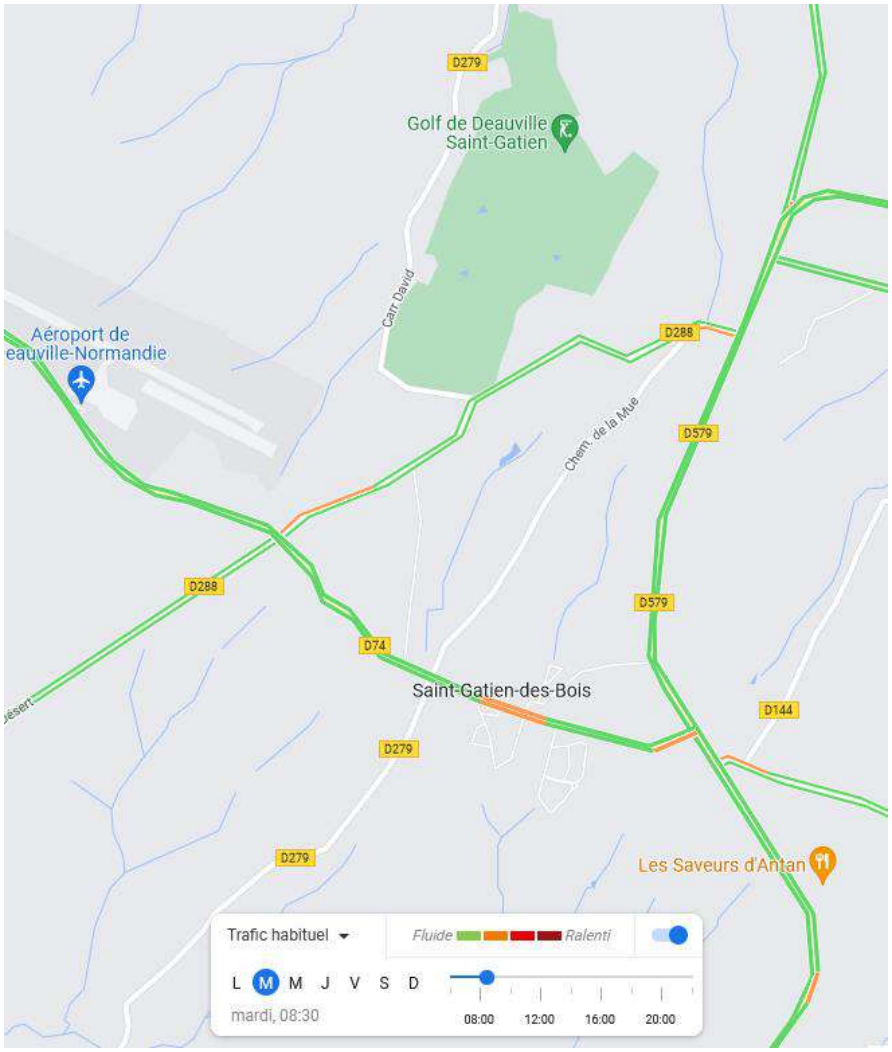


Figure 4 : trafic Moyen Journalier Annualisé (avec la part PL en %)

— 2.2. TRAFICS AUX HEURES DE POINTE

Les cartes ci-après rappellent les trafics relevés en UVP/h aux heures de pointe en semaine par sens de circulation (Unité de véhicule particulier – U.V.P = V.L + 2x (PL+Bus) + 0,3 x 2-Roues). Ces planches, issues de l'étude de circulation précédente, ont été complétées par des aperçus des conditions de circulation couramment observées sur le secteur d'étude aux heures de pointe en semaine (aperçus issus du site de *Google-maps*). Le matin les trafics sur la RD288, au droit du futur accès, restent modérés avec des valeurs comprises entre 170 à 190 UVP/h par sens et les conditions de circulation sont bonnes.

Figure 5 : Trafic actuel en HPM (uvp/h)

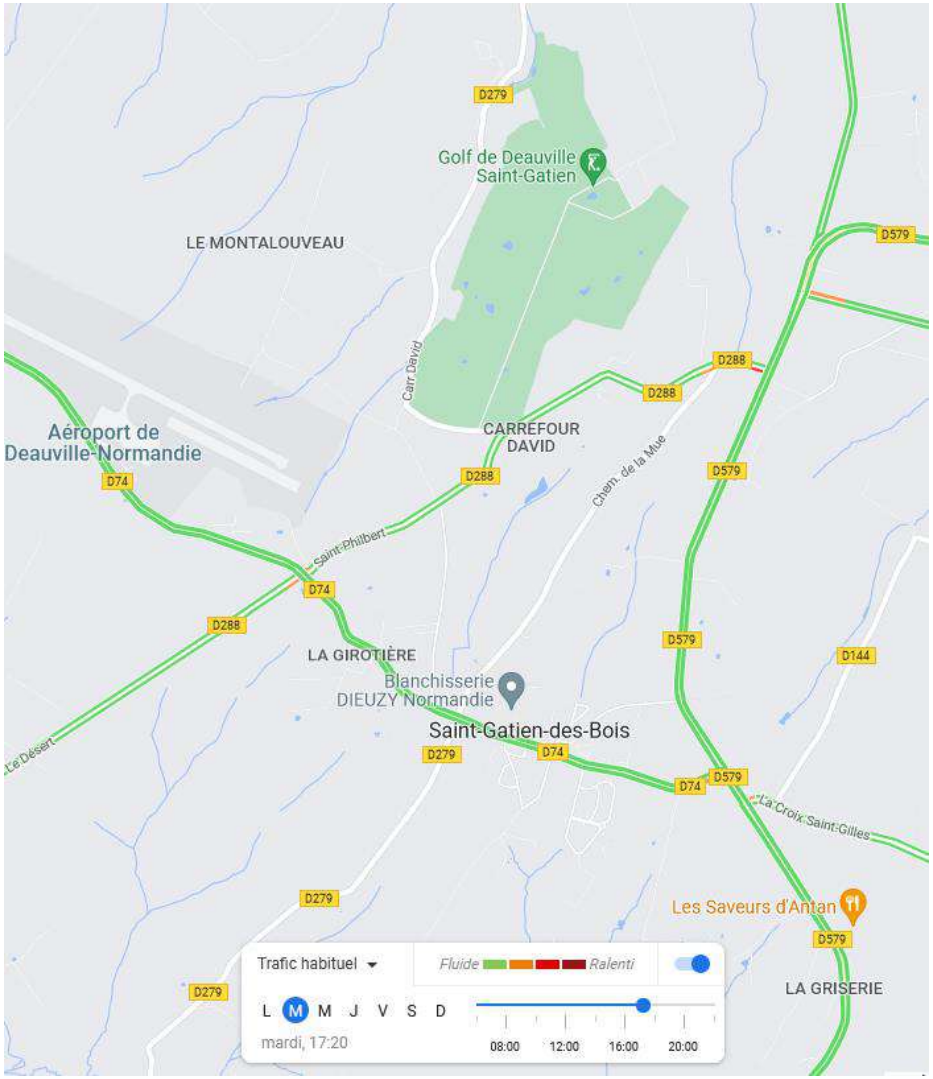


Aperçu des conditions de circulation « courantes » en semaine vers 8h30

Le soir les trafics sur la D288 sont légèrement plus élevés que le matin avec des valeurs comprises entre 190 à 240 UVP/h par sens.

En section courante sur la D288, ces trafics s'écoulent dans difficultés. On note juste des ralentissements ponctuelles sur la D288 à l'approche de la D579 (difficultés d'insertion des flux de la D288 sur la D579 qui devraient disparaitre avec le projet départemental de réaménagement de ce point d'échange).

Figure 6 : Trafic actuel en HPS (uvp/h)

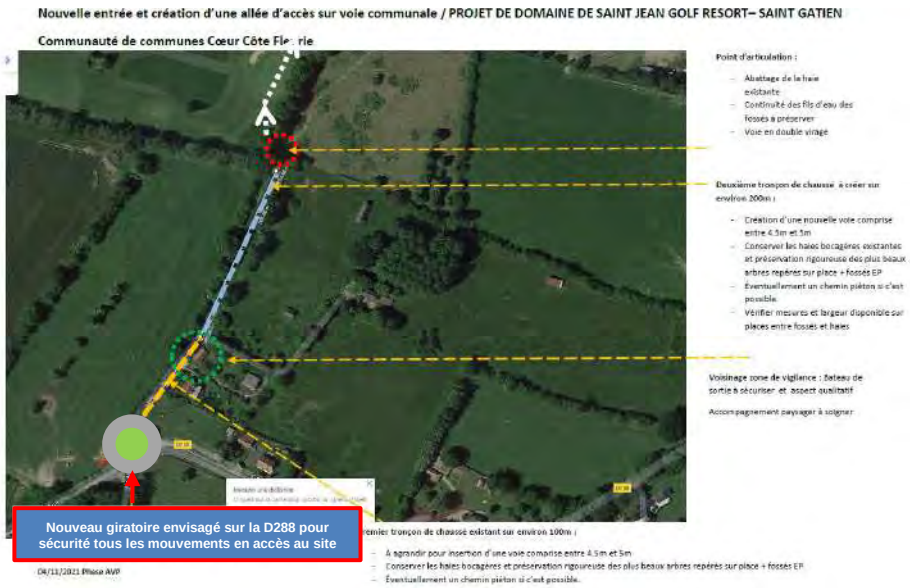


Aperçu des conditions de circulation « courantes » en semaine vers 17h20

3. ANALYSE DE L'AMENAGEMENT ENVISAGE POUR SECURISER L'ACCES AU SITE

Le nouvel accès prévu au projet du domaine de Saint Jean est détaillé ci-contre. Cette accès s'effectuera par la voie communale du Chemin du Pont de la Mue débouchant sur la D288. Le réaménagement de cette axe prévoit un aménagement qualitatif avec une vitesse maximale autorisée limité à 30 km/h afin de sécuriser les accès aux riverains. Au niveau du raccordement sur la D288, l'aménageur anticipe également la création d'un nouveau giratoire ce qui permettra de sécuriser l'ensemble des mouvements tourant au droit de l'accès au site. Pour faire les analyses de capacité vérifiant le bon fonctionnement du giratoire, nous sommes repartis des estimations de trafic présentées dans l'étude de Diagobat. Ces estimations des flux générés sont reprises ci-dessous en distinguant les périodes de fréquentation normales du site (périodes les plus courantes) et les flux attendus le jour d'événement.

Détail des flux générés(UVP/h) (Reprise études Diagobat 26/05/2021)	HPM		HPS		W.E.	
	Emis	Reçus	Emis	Reçus	Emis	Reçus
fonctionnement normal	**10**	**50**	**90**	**60**	**110**	**70**
fonctionnement événementiel	**20**	**90**	**150**	**70**	**180**	**100**



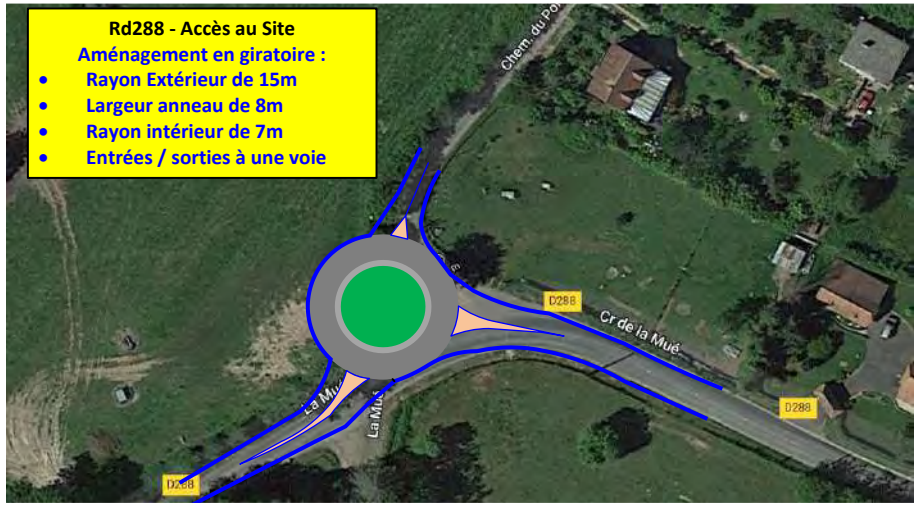
Ces flux générés par le projet ont été affectés sur le trafic actuel relevés au droit de la section de la D288. Ces réaffectations de flux nous ont permis ensuite de tester la capacité du giratoire en considérant un aménagement courant comme repris ci-contre. Les résultats obtenus (cf. synthèse ci-dessus et détail des calculs de capacité en annexe) montrent que ce giratoire fonctionnera de manière optimal dans toutes les configurations envisagée en périodes normales ainsi qu'en périodes évènementielles.

Groupe-City : Etude trafic sur accès au Projet de Domaine de St-Jean (Golf de Deauville) St-Gatien-des-Bois

Nouveau Giratoire RD288 en accès au Site

Calcul des réserves de capacité : Périodes normales Environnemnt "rase-campagne" Rayon Int : 12m Anneau : 8m	Nombre de file	Heure de pointe du matin			Heure de pointe du Soir			Heure de pointe du WE		
		Réserve capacité	Longueur de file d'attente moyenne par file (m)	Longueur de file d'attente maximale par file (m)	Réserve capacité	Longueur de file d'attente moyenne par file (m)	Longueur de file d'attente maximale par file (m)	Réserve capacité	Longueur de file d'attente moyenne par file (m)	Longueur de file d'attente maximale par file (m)
Charge globale en UVP/h		430			580			480		
E1 : Rd288 Est	1 1	86%	0	12	86%	0	12	88%	0	12
E2 : Accès ai Site	1 1	99%	0	12	93%	0	12	92%	0	12
E3 : Rd288 Sud	1 1	87%	0	12	82%	0	12	87%	0	12

Calcul des réserves de capacité : Périodes "Evenementielles" Environnemnt "rase-campagne" Rayon Int : 12m Anneau : 8m	Nombre de file	Heure de pointe du matin			Heure de pointe du Soir			Heure de pointe du WE		
		Réserve capacité	Longueur de file d'attente moyenne par file (m)	Longueur de file d'attente maximale par file (m)	Réserve capacité	Longueur de file d'attente moyenne par file (m)	Longueur de file d'attente maximale par file (m)	Réserve capacité	Longueur de file d'attente moyenne par file (m)	Longueur de file d'attente maximale par file (m)
Charge globale en UVP/h		480			650			580		
E1 : Rd288 Est	1 1	85%	0	12	85%	0	12	87%	0	12
E2 : Accès ai Site	1 1	98%	0	12	88%	0	12	86%	0	12
E3 : Rd288 Sud	1 1	85%	0	12	81%	0	12	85%	0	12



Aperçu aménagement en giratoire testé (schéma de principe)

4. ANNEXE : DETAILDES CALCULS DE CAPACITE REALISE SOUS LE LOGICIEL « GIRABASE »

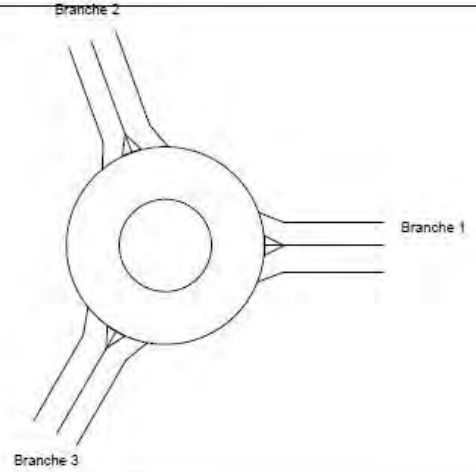
Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA
08/07/2022 - Rd288 - Accès au projet

Page 1

Nom du Carrefour : Rd288 - Accès au projet
Localisation :
Environnement : Rase Campagne
Variante : Aménagement giratoire
Date : 08/07/2022

Anneau

Rayon de l'îlot infranchissable : 7.00 m
Largeur de l'anneau :ranchissable : 8.00 m
Rayon extérieur du giratoire : 15.00 m



Branches

Nom	Angle (degrés)	Rampe > 3%	Tourne à droite	Largeurs (en m) Entrée à 4 m	Entrée à 15 m	Ilôt	Sortie
Branche 1	0			3.50		3.00	4.00
Branche 2	110			3.50		3.00	4.00
Branche 3	240			3.50		3.00	4.00

Remarques de conception

Néant

Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA
08/07/2022 - Rd288 - Accès au projet

Période HPM Période Normale

Trafic Piétons

1	2	3
10	10	10

Trafic Véhicules en UVP

	1	2	3	Total Entrant
1	0	20	190	210
2	0	0	10	10
3	180	30	0	210
Total Sortant	180	50	200	430

Remarques sur la période

Néant

Résultats

	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Branche 1	1320	86%	0vh	2vh	0s	0.0h
Branche 2	1288	99%	0vh	2vh	1s	0.0h
Branche 3	1377	87%	0vh	2vh	0s	0.0h

Conseils

Branche Branche 1

Branche Branche 2

Branche Branche 3

Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA
08/07/2022 - Rd288 - Accès au projet

Période HPS Période Normale

Trafic Piétons

1	2	3
10	10	10

Trafic Véhicules en UVP

	1	2	3	Total Entrant
1	0	30	190	220
2	40	0	50	90
3	240	30	0	270
Total Sortant	280	60	240	580

Remarques sur la période

Néant

Résultats

	Réserve de Capacité en uvp/h	en %	Longueur de Stockage moyenne	maximale	Temps d'Attente moyen	total
Branche 1	1310	86%	0vh	2vh	0s	0.0h
Branche 2	1206	93%	0vh	2vh	1s	0.0h
Branche 3	1241	82%	0vh	2vh	0s	0.0h

Conseils

Branche Branche 1

Branche Branche 2

Branche Branche 3

Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA
08/07/2022 - Rd288 - Accès au projet

Période WE Période Normale

Trafic Piétons

1	2	3
10	10	10

Trafic Véhicules en UVP

	1	2	3	Total Entrant
1	0	30	150	180
2	50	0	60	110
3	150	40	0	190
Total Sortant	200	70	210	480

Remarques sur la période

Néant

Résultats

	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Branche 1	1331	88%	0vh	2vh	0s	0.0h
Branche 2	1239	92%	0vh	2vh	1s	0.0h
Branche 3	1303	87%	0vh	2vh	0s	0.0h

Conseils

Branche Branche 1

Branche Branche 2

Branche Branche 3

Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA
08/07/2022 - Rd288 - Accès au projet

Période HPM Période Evenementiel

Trafic Piétons

1	2	3
10	10	10

Trafic Véhicules en UVP

	1	2	3	Total Entrant
1	0	40	190	230
2	10	0	10	20
3	180	50	0	230
Total Sortant	190	90	200	480

Remarques sur la période

Néant

Résultats

	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Branche 1	1263	85%	0vh	2vh	0s	0.0h
Branche 2	1270	98%	0vh	2vh	1s	0.0h
Branche 3	1337	85%	0vh	2vh	0s	0.0h

Conseils

Branche Branche 1

Branche Branche 2

Branche Branche 3

Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA
08/07/2022 - Rd288 - Accès au projet

Période HPS Période Evenementiel

Trafic Piétons

1	2	3
10	10	10

Trafic Véhicules en UVP

	1	2	3	Total Entrant
1	0	30	190	220
2	70	0	80	150
3	240	40	0	280
Total Sortant	310	70	270	650

Remarques sur la période

Néant

Résultats

	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Branche 1	1290	85%	0vh	2vh	0s	0.0h
Branche 2	1144	88%	0vh	2vh	1s	0.0h
Branche 3	1178	81%	0vh	2vh	1s	0.0h

Conseils

Branche Branche 1

Branche Branche 2

Branche Branche 3

Girabase Version 4 CERTU - CETE de l'Ouest - SETRA
08/07/2022 - Rd288 - Accès au projet

Période WE Période Evenementiel

Trafic Piétons

1	2	3
10	10	10

Trafic Véhicules en UVP

	1	2	3	Total Entrant
1	0	40	150	190
2	80	0	100	180
3	150	60	0	210
Total Sortant	230	100	250	580

Remarques sur la période

Néant

Résultats

	Réserve de Capacité		Longueur de Stockage		Temps d'Attente	
	en uvp/h	en %	moyenne	maximale	moyen	total
Branche 1	1286	87%	0vh	2vh	0s	0.0h
Branche 2	1163	87%	0vh	2vh	1s	0.0h
Branche 3	1231	85%	0vh	2vh	0s	0.0h

Conseils

Branche Branche 1

Branche Branche 2

Branche Branche 3

INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS

WWW.CDVIA.FR

ARRÊTÉ PERMANENT N° 2019P0015

Portant limitation catégorielle sur :

- **RD 58** du **PR 7+0374** au **PR 10+0375** dans les deux sens de circulation **(SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS, TOURVILLE-EN-AUGE)** situées en et hors agglomération
- **RD 62** du **PR 0+0372** au **PR 16+0889** dans les deux sens de circulation **(TOUQUES, TROUVILLE-SUR-MER, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, CRICQUEBOEUF, PENNEDEPIE, BARNEVILLE-LA-BERTRAN, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR)** situées en et hors agglomération
- **RD 74** du **PR 2+0454** au **PR 9+0565** dans les deux sens de circulation **(TROUVILLE-SUR-MER, TOUQUES, SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées en et hors agglomération
- **RD 74A** du **PR 3+0403** au **PR 3+0890** dans les deux sens de circulation **(TOUQUES, SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées hors agglomération
- **RD 279** du **PR 0+0441** au **PR 15+0582** dans les deux sens de circulation **(CANAPVILLE, ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, BARNEVILLE-LA-BERTRAN, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR)** situées en et hors agglomération
- **RD 288** du **PR 1+0017** au **PR 7+0936** dans les deux sens de circulation **(BONNEVILLE-SUR-TOUQUES, SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées hors agglomération
- **RD 513** du **PR 0+0141** au **PR 12+0003** dans les deux sens de circulation **(HONFLEUR, PENNEDEPIE, CRICQUEBOEUF, VILLERVILLE, TROUVILLE-SUR-MER)** situées en et hors agglomération
- **RD 513A** du **PR 0+0455** au **PR 1+0196** dans les deux sens de circulation **(HONFLEUR, EQUEMAUVILLE)** situées hors agglomération
- **RD 579** du **PR 5+0010** au **PR 14+0860** dans les deux sens de circulation **(PONT-L'EVEQUE, TOURVILLE-EN-AUGE, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR, FOURNEVILLE)** situées en et hors agglomération
- **RD 579A** du **PR 0+0000** au **PR 6+0255** dans les deux sens de circulation **(SAINT-GATIEN-DES-BOIS, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR)** situées en et hors agglomération
- **B579A_579_StGatien** du **PR 0+0000** au **PR 0+0167 (SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées hors agglomération

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU CALVADOS
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BARNEVILLE-LA-BERTRAN
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE CRICQUEBOEUF
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE EQUEMAUVILLE
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE HONFLEUR
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE PENNEDEPIE
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE TOURVILLE-EN-AUGE
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE TROUVILLE-SUR-MER
LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VILLERVILLE

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2213-1 à L.2213-6 et L.3221-4

VU le code de la route et notamment les articles R.411-8

VU l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 relatif à la signalisation des routes et des autoroutes, modifié

VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière, modifiée et notamment la quatrième partie, signalisation de prescription

VU le règlement de voirie départementale approuvé par arrêté du Président du Conseil départemental du Calvados en date du 23 août 2012

VU l'arrêté du Président du Conseil départemental du Calvados portant délégation de signature en date du 31 août 2021

VU l'arrêté du maire de la commune de BARNEVILLE-LA-BERTRAN portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de CRICQUEBOEUF portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de EQUEMAUVILLE portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de HONFLEUR portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de PENNEDEPIE portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de SAINT-GATIEN-DES-BOIS portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de TOURVILLE-EN-AUGE portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de TROUVILLE-SUR-MER portant délégation de signature

VU l'arrêté du maire de la commune de VILLERVILLE portant délégation de signature

VU l'avis favorable du maire de la commune de BONNEVILLE-SUR-TOUQUES en date du 07 mars 2022

VU l'avis défavorable du maire de la commune de CANAPVILLE en date du 12 mars 2022

VU l'avis favorable du maire de la commune de ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE en date du 08 mars 2022

VU l'avis défavorable du maire de la commune de FOURNEVILLE en date du 31 mars 2022

VU l'avis favorable du maire de la commune de GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR en date du 24 février 2022

VU l'avis favorable du maire de la commune de PONT-L'EVEQUE en date du 22 avril 2022

VU l'avis favorable du maire de la commune de SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS en date du 14 février 2022

VU l'avis favorable du maire de la commune de TOUQUES en date du 10 mai 2022

CONSIDERANT que pour assurer la sécurité des usagers de la route et des riverains, il est nécessaire d'instaurer une limitation catégorielle sur le territoire du nord pays d'auge défini à l'article 1, territoire dont le réseau routier départemental est inadapté à la circulation de transit des plus de 19 tonnes.

ARRÊTENT

ARTICLE 1 :

La circulation des véhicules de plus de 19 tonnes en transit est interdite, tous les jours y compris les week-ends, 24h/24, sur :

- **RD 58** du **PR 7+0374** (limite d'agglomération de SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS) au **PR 10+0375** (carrefour avec la RD 579) dans les deux sens de circulation **(SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS, TOURVILLE-EN-AUGE)** situées en et hors agglomération.
- **RD 62** du **PR 0+0372** (limite d'agglomération de TOUQUES) au **PR 16+0889** (carrefour avec la RD 279) dans les deux sens de circulation **(TOUQUES, TROUVILLE-SUR-MER, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, CRICQUEBOEUF, PENNEDEPIE, BARNEVILLE-LA-BERTRAN, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR)** situées en et hors agglomération.
- **RD 74** du **PR 2+0454** (carrefour giratoire avec l'avenue de la marnière et de la VC 4 dite du haut bois à TROUVILLE-SUR-MER) au **PR 9+0565** (carrefour avec la RD 579) dans les deux sens de circulation **(TROUVILLE-SUR-MER, TOUQUES, SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées en et hors agglomération.
- **RD 74A** du **PR 3+0403** (carrefour avec la RD 62) au **PR 3+0890** (entrée de l'aéroport) dans les deux sens de circulation **(TOUQUES, SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées hors agglomération.
- **RD 279** du **PR 0+0441** (limite d'agglomération de CANAPVILLE) au **PR 15+0582** (carrefour avec la Rue Eugène Boudin à HONFLEUR) dans les deux sens de circulation **(CANAPVILLE, ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, BARNEVILLE-LA-BERTRAN, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR)** situées en et hors agglomération.
- **RD 288** du **PR 1+0017** (limite d'agglomération de BONNEVILLE-SUR-TOUQUES) au **PR 7+0936** (carrefour avec la RD 579) dans les deux sens de circulation **(BONNEVILLE-SUR-TOUQUES, SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées hors agglomération.
- **RD 513** du **PR 0+0141** (limite d'agglomération de HONFLEUR) au **PR 12+0003** (limite d'agglomération de TROUVILLE-SUR-MER) dans les deux sens de circulation **(HONFLEUR, PENNEDEPIE, CRICQUEBOEUF, VILLERVILLE, TROUVILLE-SUR-MER)** situées en et hors agglomération.
- **RD 513A** du **PR 0+0455** (limite d'agglomération de HONFLEUR) au **PR 1+0196** (carrefour avec la RD 513) dans les deux sens de circulation **(HONFLEUR, EQUEMAUVILLE)** situées hors agglomération.
- **RD 579** du **PR 5+0010** (carrefour giratoire avec la RD 289 et l'A 29) au **PR 14+0860** (échangeur nord de l'A 132) dans les deux sens de circulation **(PONT-L'EVEQUE, TOURVILLE-EN-AUGE, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR, FOURNEVILLE)** situées en et hors agglomération.
- **RD 579A** du **PR 0+0000** (carrefour avec le Quai Sainte Catherine à HONFLEUR) au **PR 6+0255** (carrefour avec la RD 579) dans les deux sens de circulation **(SAINT-GATIEN-DES-BOIS, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR)** situées en et hors agglomération.
- **B579A_579_StGatien** du **PR 0+0000** (carrefour avec la RD 579A) au **PR 0+0167** (carrefour avec la RD 579) **(SAINT-GATIEN-DES-BOIS)** situées hors agglomération.

Quand la situation le permet, cette disposition ne s'applique toutefois pas :

- aux véhicules de secours,
- aux véhicules des forces de l'ordre,
- aux véhicules accédant aux propriétés riveraines,
- aux véhicules chargés de la collecte des ordures ménagères,
- aux véhicules de transports scolaires et commerciaux de personnes,
- aux véhicules intervenant dans le cadre de l'entretien et de l'exploitation de la route,
- aux véhicules des transports exceptionnels,
- aux véhicules agricoles.

ARTICLE 2 :

Une déviation est mise en place pour les véhicules de plus de 19 tonnes en transit, tous les jours y compris les week-ends, 24h/24, dans le sens du pont de Normandie vers TROUVILLE-SUR-MER. Cette déviation emprunte les voies suivantes :

- **A29_G** du **PR 10+0049** au **PR 0+0557 (QUETTEVILLE, SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT, LE THEIL-EN-AUGE, SAINT-GATIEN-DES BOIS, FOURNEVILLE)** situées hors agglomération,
- **BAUT_A29_G_A13** du **PR 0+0000** au **PR 0+1002 (QUETTEVILLE, BEUZEVILLE)** situées hors agglomération,
- **A13** du **PR 172+0367** au **PR 180+0353 (SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE, SURVILLE, LES AUTHIEUX-SUR-CALONNE, SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT, BEUZEVILLE)** situées hors agglomération,
- **BAUT_A13_A132** du **PR 0+0000** au **PR 0+0802 (PONT-L'EVEQUE, SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE)** situées hors agglomération,
- **A132** du **PR 0+0961** au **PR 5+0564 (PONT-L'EVEQUE, SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS, CANAPVILLE)** situées hors agglomération,
- **RD 677** du **PR 4+0776** au **PR 11+0506 (CANAPVILLE, BONNEVILLE-SUR-TOUQUES, TOUQUES, DEAUVILLE)** situées en et hors agglomération.

ARTICLE 3 :

Une déviation est mise en place pour les véhicules de plus de 19 tonnes en transit, tous les jours y compris les week-ends, 24h/24, dans le sens de TROUVILLE-SUR-MER vers le pont de Normandie. Cette déviation emprunte les voies suivantes :

- **RD 677_G** du **PR 11+0514** au **PR 8+0804 (TOUQUES, DEAUVILLE)** situées en et hors agglomération,
- **RD 677** du **PR 8+0813** au **PR 4+0882 (CANAPVILLE, BONNEVILLE-SUR-TOUQUES, TOUQUES)** situées en et hors agglomération,
- **A 132_G** du **PR 5+0688** au **PR 0+1138 (PONT-L'EVEQUE, SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS, CANAPVILLE)** situées hors agglomération,
- **BAUT_A132_G_A13_G** du **PR 0+0000** au **PR 0+1595 (PONT-L'EVEQUE, SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE)** situées hors agglomération,
- **A13_G** du **PR 180+0350** au **PR 172+0270 (SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE, SURVILLE, LES AUTHIEUX-SUR-CALONNE, SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT, BEUZEVILLE)** situées hors agglomération,
- **BAUT_A13_G_A29** du **PR 0+0000** au **PR 0+1743 (BEUZEVILLE, QUETTEVILLE)** situées hors agglomération,
- **A29** du **PR 0+0555** au **PR 10+0124 (QUETTEVILLE, SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT, LE THEIL-EN-AUGE, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, FOURNEVILLE)** situées hors agglomération,

ARTICLE 4 :

La signalisation réglementaire conforme aux dispositions de l'instruction interministérielle sur la signalisation routière sera mise en place et entretenue par le département du Calvados - Agence routière départementale de PONT-L'EVÊQUE.

ARTICLE 5 :

Les dispositions définies par le présent arrêté prendront effet le jour de la mise en place de la signalisation.

ARTICLE 6 :

Les dispositions définies par le présent arrêté abrogent et remplacent toutes les dispositions contraires antérieures.

Cet arrêté abroge et remplace tous les arrêtés départementaux de limitation catégorielle sur la RD 62 sur les communes de TOUQUES, TROUVILLE-SUR-MER, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, CRICQUEBOEUF, PENNEDEPIE, BARNEVILLE-LA-BERTRAN, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR hors agglomération et notamment l'arrêté de circulation permanent suivant :

- RD 62 du PR 11+0620 au PR 13+0500 dans les deux sens de circulation (EQUEMAUVILLE, HONFLEUR) situées hors agglomération, limitation catégorielle à 3,5 tonnes en date du 15 juin 1990,
- RD 62 du PR 14+0564 au PR 16+0843 dans les deux sens de circulation (EQUEMAUVILLE, HONFLEUR) situées hors agglomération, limitation catégorielle à 3,5 tonnes en date du 15 juin 1990.

Cet arrêté abroge et remplace tous les arrêtés départementaux de limitation catégorielle sur la RD 74 sur les communes de TROUVILLE-SUR-MER, TOUQUES, SAINT-GATIEN-DES-BOIS hors agglomération et notamment l'arrêté de circulation permanent suivant :

- RD 74 du PR 1+0036 au PR 3+0417 dans le sens des PR décroissants (TROUVILLE-SUR-MER) situées hors agglomération, limitation catégorielle à 6 tonnes en date du 26 juin 1967.

Cet arrêté abroge et remplace tous les arrêtés départementaux de limitation catégorielle sur la RD 279 sur les communes de CANAPVILLE, ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE, SAINT-GATIEN-DES-BOIS, BARNEVILLE-LA-BERTRAN, EQUEMAUVILLE, HONFLEUR hors agglomération et notamment l'arrêté de circulation permanent suivant :

- RD 279 du PR 14+0847 au PR 15+0612 dans les deux sens de circulation (EQUEMAUVILLE, HONFLEUR) situées hors agglomération, limitation catégorielle à 3,5 tonnes en date du 15 juin 1990.

ARTICLE 7 :

Toute contravention au présent arrêté sera constatée et le contrevenant sera poursuivi conformément aux lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de CAEN, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de publication. Je vous précise que le tribunal administratif peut être saisi par voie électronique via l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département du Calvados et affiché conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 :

Une ampliation du présent arrêté sera envoyée aux destinataires ci-dessous, chargés, chacun en ce qui le concerne, d'en assurer l'exécution :

- le département du Calvados - Agence routière départementale de PONT-L'EVÊQUE
- le groupement de gendarmerie du Calvados
- la D.D.S.P. 14 - Hôtel de Police de CAEN (Direction Départementale de la Sécurité Publique)
- le Maire de la commune de BARNEVILLE-LA-BERTRAN
- le Maire de la commune de CRICQUEBOEUF
- le Maire de la commune de EQUEMAUVILLE
- le Maire de la commune de HONFLEUR
- le Maire de la commune de PENNEDEPIE
- le Maire de la commune de SAINT-GATIEN-DES-BOIS
- le Maire de la commune de TOURVILLE-EN-AUGE
- le Maire de la commune de TROUVILLE-SUR-MER
- le Maire de la commune de VILLERVILLE

Fait à BARNEVILLE-LA-BERTRAN,
le 23 06 2022

Le maire de la commune
de BARNEVILLE-LA-BERTRAN

Fait à CRICQUEBOEUF,
le 22/06/2022

Le maire de la commune
de CRICQUEBOEUF

Fait à EQUEMAUVILLE,
le 20 JUIN 2022

Le maire de la commune
de EQUEMAUVILLE

Fait à HONFLEUR,
le 20/06/2022

Le maire de la commune
de HONFLEUR

Fait à PENNEDEPIE,
le 22.06.2022

Le maire de la commune
de PENNEDEPIE

Fait à SAINT-GATIEN-DES-BOIS,
le 22/06/2022

Le maire de la commune
de SAINT-GATIEN-DES-BOIS

Fait à TOURVILLE-EN-AUGE,
le 23 JUIN 2022

Le maire de la commune
de TOURVILLE-EN-AUGE

Fait à TROUVILLE-SUR-MER,
le 23/06/2022

Le maire de la commune
de TROUVILLE-SUR-MER

Fait à VILLERVILLE,
le 21 JUIN 2022

Le maire de la commune
de VILLERVILLE

Fait à CAEN,
le 28 JUIN 2022

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
Le directeur des routes

Martin LECOINTRE

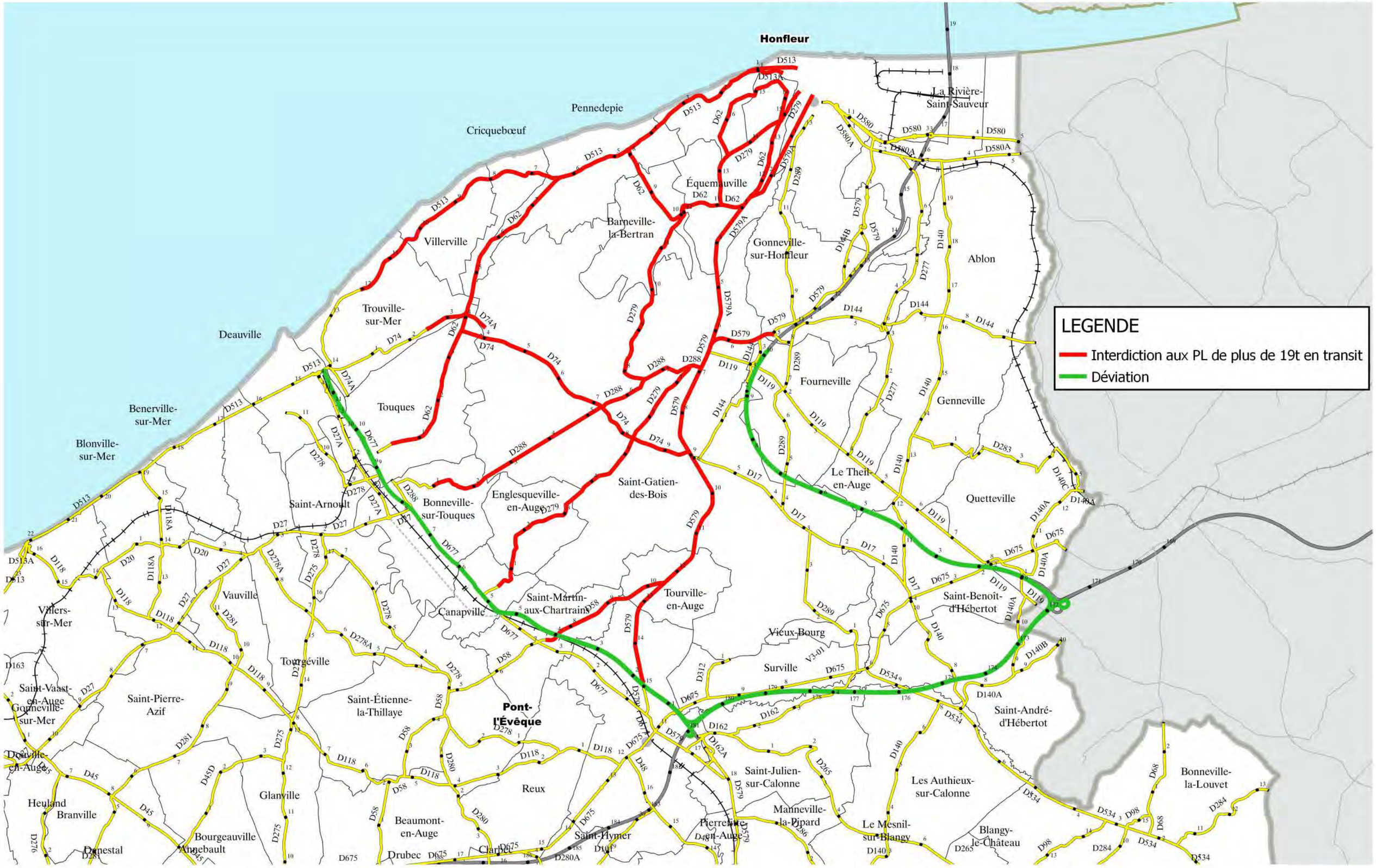
DIFFUSION pour information :

- la direction des transports publics routiers de la Région Normandie
- le S.A.M.U. 14 - C.H.R.U. de CAEN (Centre Hospitalier Régional Universitaire)
- le S.D.I.S 14 (Service Départemental d'Incendie et de Secours)
- la D.D.T.M. du Calvados (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)
- le C.I.G.T. (Centre Ingénierie Gestion Trafic)
- le Maire de la commune de BONNEVILLE-SUR-TOUQUES
- le Maire de la commune de CANAPVILLE
- le Maire de la commune de ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE
- le Maire de la commune de FOURNEVILLE
- le Maire de la commune de GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR
- le Maire de la commune de PONT-L'EVEQUE
- le Maire de la commune de SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS
- le Maire de la commune de TOUQUES
- le département du Calvados - le système d'information routier
- la S.A.P.N. (Société des Autoroutes Paris Normandie).

ANNEXES :

- le plan de localisation.

Circulation des Poids Lourds sur le Nord Pays d'Auge



Fond de carte : BD Topo IGN / Source de données : Département du Calvados (www.calvados.fr)
Réalisation : MPT / DDPT / DGAAE - Février 2022

Echelle : 1 / 75 000, format A3

0 5 10 km

Calvados
calvados.fr
LE DÉPARTEMENT