Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

MISE EN COMPATIBILITE n°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Communauté de Communes
du Pays de Honfleur-Beuzeville

NOTICE DE LA DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS

- PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCPH en date du 20/11/2014

- Modification n°1 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 27/09/2016

- Modification n°2 approuvée par le Conseil Communautaire de Cœur Côte Fleurie le 24/01/2020

- Modification n°3 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 19/02/2018

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Cœur Côte Fleurie approuvant la mise en compatibilité n°1 suite à déclaration de projet en date du

Pour le Président, par délégation,
le 1er Vice-Président de la CC
Cœur Côte Fleurie,

Michel MARESCOT

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME 3

I- LA MISE EN COMPATIBILITÉ 3

Document d'urbanisme en vigueur 4

Le déroulement de la procédure 4

Le contenu du dossier de mise en compatibilité 4

II-CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL 6

Contexte supra-communal 6

Contexte communal 8

Le cadre réglementaire 11

Implantation et caractéristiques du projet 13

Intérêt général du projet 27

III-COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME 33

Le SRADDET Normandie 34

Le SCoT Nord Pays d'Auge 36

Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) 58

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI DE LA CC DU PAYS DE HONFLEUR AVEC LE PROJET 60

I- MODALITÉS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PROJET 60

II- MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI 60

Les modifications apportées au PADD 60

Les modifications apportées au plan de zonage 61

Les modifications apportées au règlement 64

Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation 88

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

GÉNÉRALITÉS SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

I- LA MISE EN COMPATIBILITÉ

Aux termes de l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Le projet consiste à réaménager le golf existant de Deauville-Saint-Gatien (golf de 27 trous, créé dans les années 1980, sans capacité hôtelière), localisé dans la commune de Saint Gatien les Bois (Calvados), sur son emprise actuelle (110ha) pour en faire un pôle global sportif, touristique et résidentiel. Ce projet s'articule autour de 3 composantes complémentaires et interdépendantes :

- un golf de 18 trous, avec des aménagements à haute valeur environnementale et paysagère, ainsi que des espaces de loisirs complémentaires à l'activité golfique,
- un complexe hôtelier (hôtel 5 étoiles, résidence de tourisme, espace évènementiel modulable, espaces de détente…),
- des espaces résidentiels (villas normandes).

Le projet se veut particulièrement ambitieux en termes de qualité architecturale, environnementale et paysagère, au travers des caractéristiques suivantes :

- une intégration fine du projet de réaménagement du site dans le paysage normand ;
- une volonté forte de qualification des espaces naturels ;
- Une architecture alliant modernité et architecture vernaculaire.

La procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur sur le territoire de Saint-Gatien-des-Bois, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet s'inscrivant dans une logique d'attractivité économique et touristique pour la commune ainsi que pour la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

La présente déclaration de projet porte sur :

- Mention dans le PADD du projet de développement touristique
- Ajustement du plan de zonage : création d'une zone 1AUg (« à urbaniser ouverte à l'urbanisation ») spécifique, suppression des zones N et Nl et création d'un secteur Ngo, pour permettre la réalisation du projet, création d'une trame de protection des éléments naturels (zones humides) ;
- Ajustement du dispositif réglementaire : rédaction d'un règlement spécifique pour la zone 1AUg, ajustement du règlement de la zone N pour création du secteur Ngo ;
- Création d'une OAP, obligatoire pour ouvrir la zone à l'urbanisation, et transcrivant le parti d'aménagement du projet.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Document d'urbanisme en vigueur

Saint-Gatien-des-Bois est soumise au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20 novembre 2014 par la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH), et modifié les 27 septembre 2016 (modification n°1 par la CCPH), 19 février 2018 (modification n°3 par la CCPH) et 24 janvier 2020 (modification n°2 par la CCCCF). Seules les modifications n°1 et n°2 ont eu un impact sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

La version en vigueur pour la commune de Saint-Gatien-des-Bois est donc **le PLUi de la CCPH** dans sa version intégrant la modification n°2 du 24 janvier 2020.

Le déroulement de la procédure

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1-Lancement de la procédure

La procédure de déclaration de projet est à l'initiative soit de l'État, d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivités (art L300-6 du Code de l'urbanisme).

En l'occurrence, la commune de Saint-Gatien-des-Bois ayant rejoint la **Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie** depuis le 1er janvier 2018, c'est cette dernière qui est désormais compétente pour modifier les dispositions du PLUi qui s'applique à St-Gatien-des-Bois.

La procédure sera donc menée par le Président de la Communauté de Communes, conformément à l'article R153-15 du Code de l'urbanisme.

2-Saisine de la DREAL

Le PLUi de la CCPH comprend des **communes littorales** et comporte une **zone Natura 2000**. Or, au titre de l'article R104-9, *les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion (…) de leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une (…) déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L153-31*, qui prévoit que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *(…)*

La présente déclaration de projet est donc soumise à **évaluation environnementale systématique**.

La MRAE dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis. Pour rappel, l'avis de la MRAE doit être joint en enquête publique.

3-Saisine de la CDPENAF

Si les évolutions envisagées du PLUi conduisent à la réduction d'une zone naturelle (N), elles rendent obligatoire la saisine de la CDPENAF, qui se prononce au plus tard dans un délai (non imposé par la réglementation) de 3 mois. Le projet est présenté lors d'une réunion de la CDPENAF. Son avis est joint au dossier transmis aux PPA en amont de la réunion d'examen conjoint.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

4-Examen conjoint

Transmission du dossier constitué aux personnes publiques associées au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.

Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées, conformément à l'article L153-54 2° du code de l'urbanisme (qui renvoie vers l'article L132-7) :

« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées ».

A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé et joint au dossier d'enquête.

5- Enquête publique

L'enquête publique est organisée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, conformément à l'article R153-15 du Code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (art L153-54 Code de l'urbanisme).

6- Approbation

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune.

Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

- La présente notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme,
- Le dossier d'évaluation environnementale,
- Un plan de zonage comprenant les changements afférents à la déclaration de projet,
- Un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet,
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) transcrivant le parti d'aménagement du projet,
- Le PADD comportant les changements afférents à la déclaration de projet.

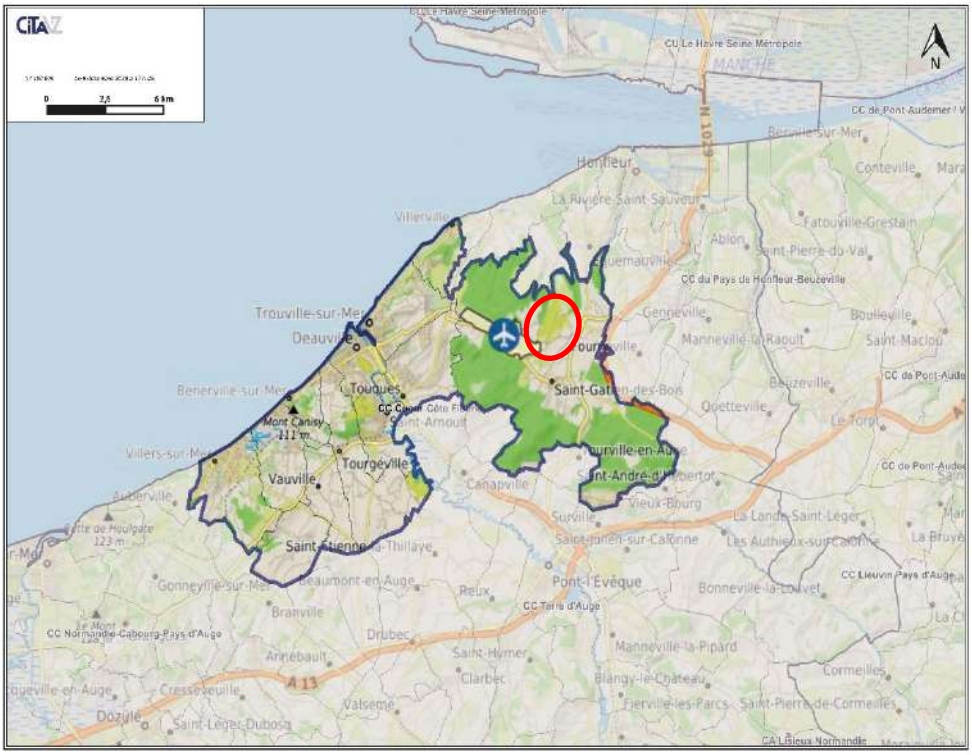
Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

II-CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

Contexte supra-communal

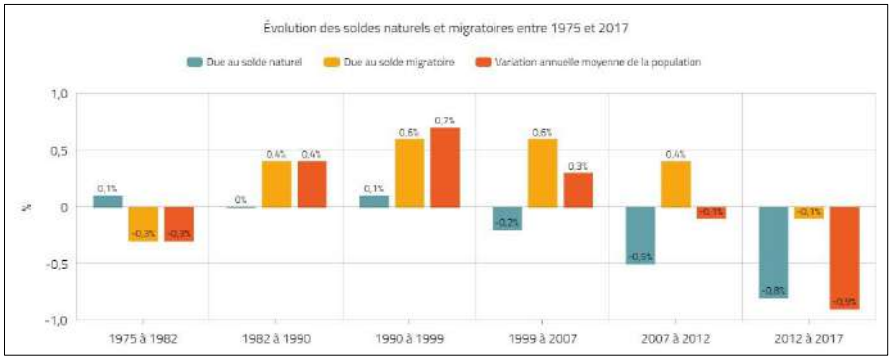
Depuis le 1er janvier 2018, la commune de Saint-Gatien-des-Bois a rejoint la communauté de communes Cœur Côte Fleurie. Elle faisait auparavant partie de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur.



Localisation du golf de Saint Gatien au sein du territoire de la CC Cœur Côte Fleurie

(Source : outil CitaViz, CITADIA Conseil, décembre 2020)

Implantée dans le Nord Pays d'Auge, la communauté de communes Coeur Côte Fleurie regroupe 12 communes, pour un total de 20 778 habitants (INSEE 2017). Sa population est en diminution par rapport à 2007 (21 897 habitants) après une hausse continue sur la période 1982-2007. Cette situation s'explique principalement par une variation négative due au solde naturel (en lien avec le vieillissement de la population), néanmoins le solde migratoire est lui aussi en baisse, et sur la période 2012-2017, il est même négatif pour la première fois depuis 1975, révélant un risque de baisse d'attractivité du territoire.



(Source : outil CitaViz, CITADIA Conseil, décembre 2020)

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Sur le plan économique, le territoire intercommunal est caractérisé par une activité touristique très soutenue (notamment les communes centres Deauville, Trouville sur mer et Touques) : les 2/3 des logements sont en effet des résidences secondaires et logements occasionnels, et plus de 4 emplois sur 5 sont des emplois tertiaires (commerce, transport, services divers).

(Source : outil CitaViz, CITADIA Conseil, décembre 2020)

Les hôtels, résidences de tourisme, meublés, campings constituent le moteur de l'activité du territoire et les hôtels regroupent près de la moitié des « lits marchands » caractérisant le tourisme de la Communauté de communes par rapport aux autres sites touristiques bas-normands et de la façade Manche-Atlantique. Le taux de remplissage moyen est élevé (entre 50 et 65%, et 90% en août). Cette pluralité de l'offre souligne la vocation touristique du territoire qui assure une offre complète associée à des équipements de loisirs importants et de qualité.

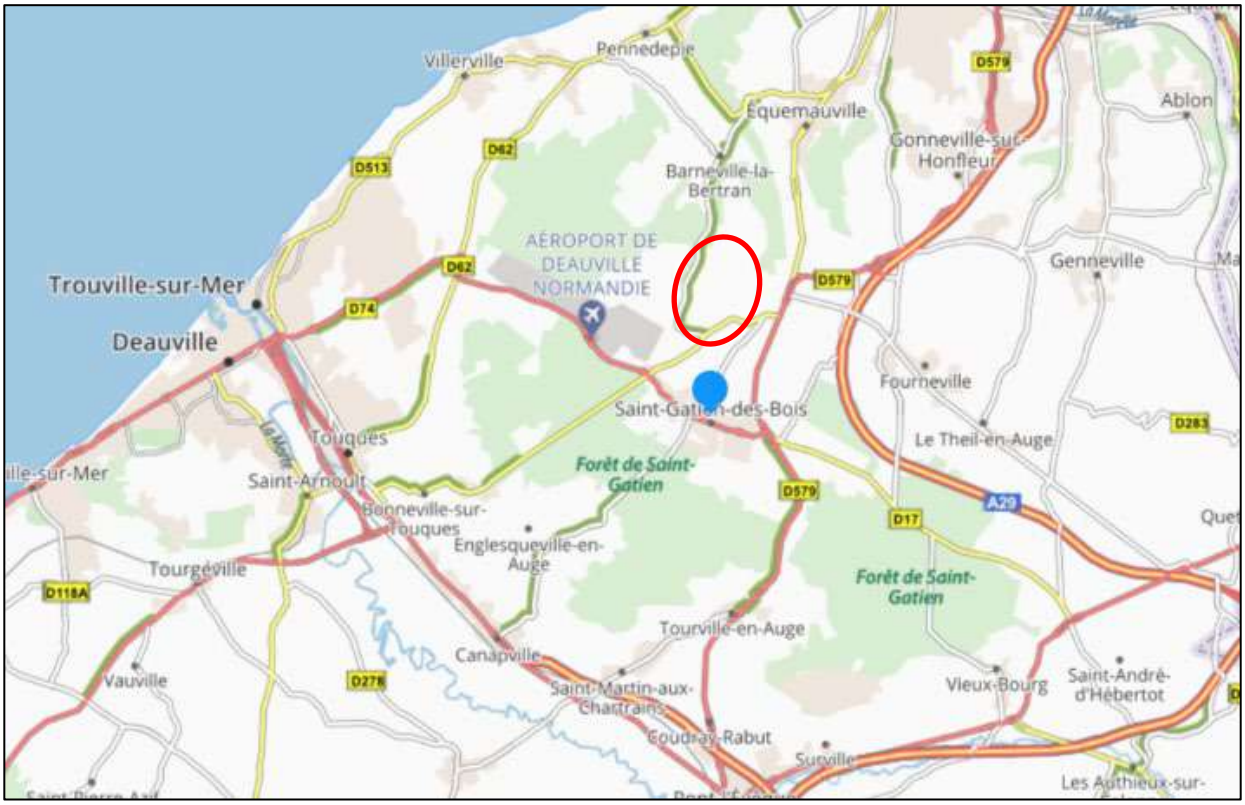
(Source : Viamichelin.fr)

En termes de desserte routière, le secteur de Saint-Gatien-des-Bois est desservi par l'A13 (Paris-Caen), l'A132 (reliant l'A13 à Canapville) et l'A29 (le Havre-Honfleur-A13 par le pont de Normandie). Cette desserte

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

autoroutière est complétée par un réseau routier primaire composé de pénétrantes : RD677, RD74, RD27A et RD278.

Le point le plus dense du trafic transitant ou desservant le territoire intercommunal concerne le croisement entre la RD677 et la RD27, hors du territoire de la Communauté de Communes, où circulent plus de 15 000 véhicules/jour. Ce flux constitue le seuil de saturation d'une route classique (2 voies) et la source du principal point noir d'accès au territoire.



(Source : Viamichelin.fr)

Le territoire bénéficie également de la présence de la gare de Trouville-Deauville (desservie par des trains TER Normandie, qui effectuent des missions entre Paris-Saint-Lazare et Deauville, et entre Deauville et les gares de Lisieux ou de Dives-Cabourg), de la proximité de la gare de Pont-L'Evêque et de l'aéroport de Deauville-Normandie qui relie Deauville au sud de l'Europe et au pourtour du bassin méditerranéen, et qui a accueilli 134 621 passagers en 2019 et 41 fret (source : syndicat mixte). C'est par ailleurs le premier aéroport français pour les vols destinés chevaux de Galop destinés à la reproduction.

Le Conseil Départemental du Calvados conduit une politique cyclable depuis 2004 visant à développer la pratique du vélo loisirs, à favoriser le vélo-tourisme sur des sites porteurs et à sécuriser la pratique utilitaire et sportive du vélo.

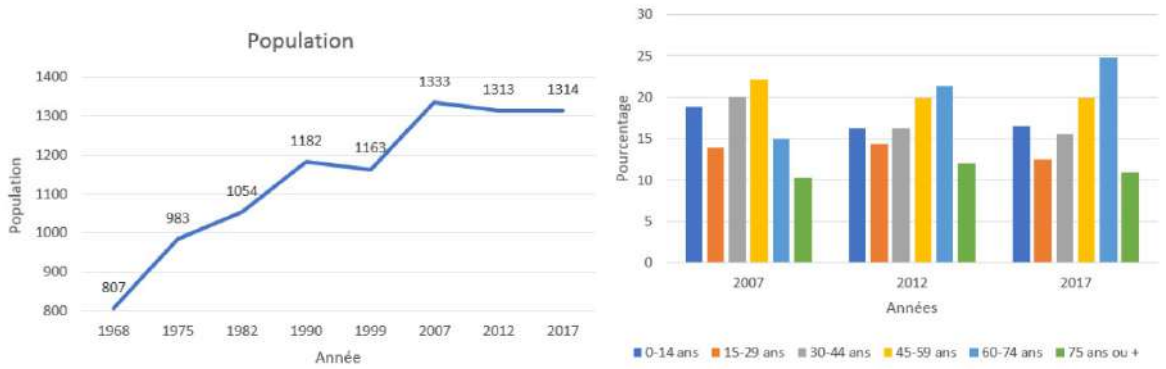
Contexte communal

Evolution et structure de la population

En 2017, la commune de de Saint-Gatien-des-Bois comptait **1 314 habitants**, pour une densité de 26,8 hab/km². La ville a connu d'importantes variations depuis 1968. Après s'être stabilisée entre 1990 et 1999, la population a progressivement augmenté jusqu'en 2007 pour atteindre 1 333 habitants. Entre 2007 et 2017, la population a légèrement diminué (-1,4 %). La tendance globale est donc depuis plusieurs années au gain d'habitants au niveau de la commune, mais elle connait depuis peu une certaine **stabilisation de sa population**. Saint-Gatien-des-Bois

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

est cependant une commune vieillissante, qui bénéficierait d'un apport de populations actives. Depuis 2007, les tranches 15-29 ans et 30-44 ans ont tendance à rester stables voire à diminuer, tandis que celles de 60-74 ans augmentent.



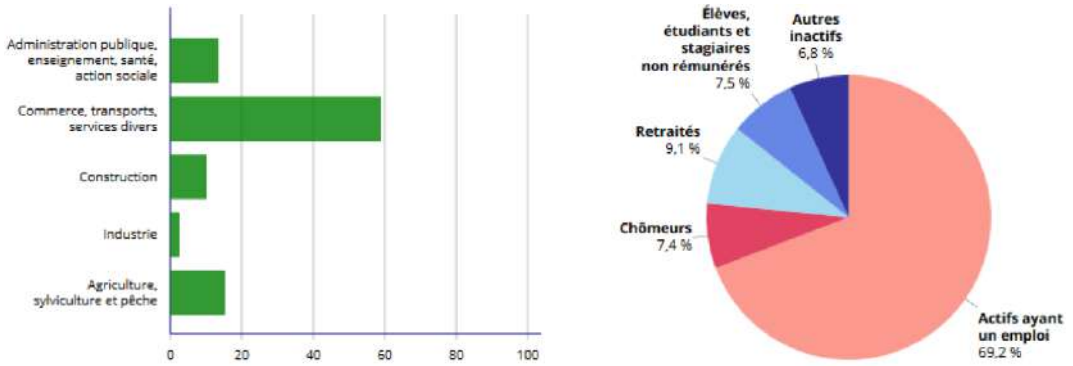
Evolution de la population de Saint-Gatien-des-Bois et de sa répartition par groupes d'âges (2007-2017), source : Etude d'impact du projet

Logements

En 2017, la commune de Saint-Gatien-des-Bois comptait **885 logements** avec une **forte dominante de maisons** (97,6% en 2017) s'expliquant par la tradition ancienne d'habitat dispersé. Le parc de Saint-Gatien-des-Bois est essentiellement composé de logements construits dans la seconde moitié du XXème siècle, avec près de 75% de logements bâtis entre 1968 et 1989. L'importance du **parc ancien** de la commune pose des **enjeux en termes de valeurs patrimoniales et de rénovations thermiques.** En 2017, Saint-Gatien-des-Bois compte **78 logements locatifs sociaux** (logement HLM loué vide), ce qui représente 14,2% des résidences principales, soit 195 habitants.

Activité et économie

Au 31 décembre 2015, Saint-Gatien-des-Bois compte **158 établissements actifs**. L'économie tertiaire représente 72,2 % des établissements de la commune, répartis entre les secteurs « commerce, transports, services divers » et « administration publique, enseignement, santé, action sociale ». En 2017, la population active, qui regroupe les habitants de 15 à 64 ans ayant ou recherchant un emploi, représente en 2017 environ 560 habitants, soit 76,6%.



Établissements actifs par secteur d'activité au 31 Décembre 2015 et Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2017, source : Étude d'impacts du projet, INSEE

Les commerces, le transport et services divers sont les secteurs les plus représentés au sein de l'économie de la commune (59,8 % pour 216 emplois en 2015). L'équipement commercial se concentre principalement sur le

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

secteur du centre-Bourg de Saint-Gatien-des-Bois. **L'activité touristique joue un rôle important** dans le développement économique du territoire. L'essentiel de l'hébergement touristique de la commune concerne les gîtes et chambres d'hôtes de « milieu de gamme » (3 étoiles).

Saint Gatien des Bois reste à ce jour en retrait de l'activité touristique de Cœur Côte Fleurie, mais, sa nature rurale, ses forêts et ses grands espaces loin des littoraux surpeuplés en période estivale, correspondent à des aspirations, en hausse, de tourisme doux et ressourçant. Le golf de Saint Gatien, rural et convivial est en phase avec ces attentes.

Le bourg offre peu d'emplois. Les résidents secondaires et les retraités contribuent à faire vivre le village mais il faut se déplacer vers les zones urbaines de Cœur Côte Fleurie et au-delà pour trouver les emplois.

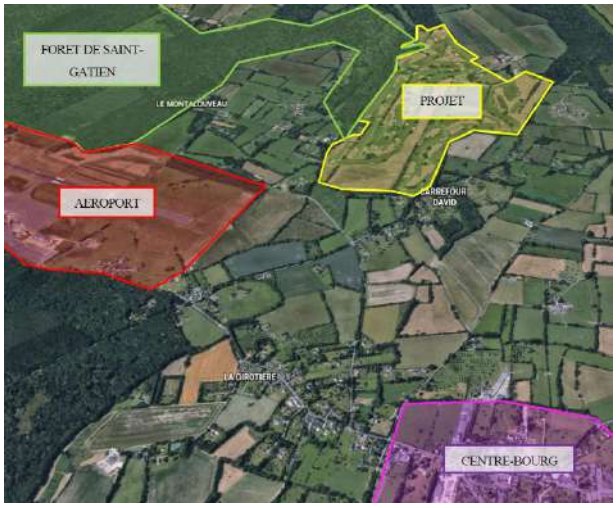
La Commune de Saint Gatien des Bois est caractéristique du déséquilibre socio-économique entre les secteurs littoraux dynamiques, densément peuplés et les territoires ruraux de l'intérieur qui sont à la recherche d'un développement qui permettrait de fixer ses enfants souhaitant vivre au pays.

Configuration de la commune et du site

(source : étude d'impact environnemental, Diagobat)

Le ban communal de Saint-Gatien-des-Bois d'une superficie de 4 911 hectares représente la commune la plus étendue de la région. Le territoire est principalement occupé par de la forêt avec une superficie de 3 500 hectares, tandis que les surfaces urbanisées ne représentent que 2,5 %. La forêt de Saint-Gatien représente l'un des grands massifs forestiers du Calvados.

Territoire communal de Saint-Gatien-des-Bois (Source : Géoportail)

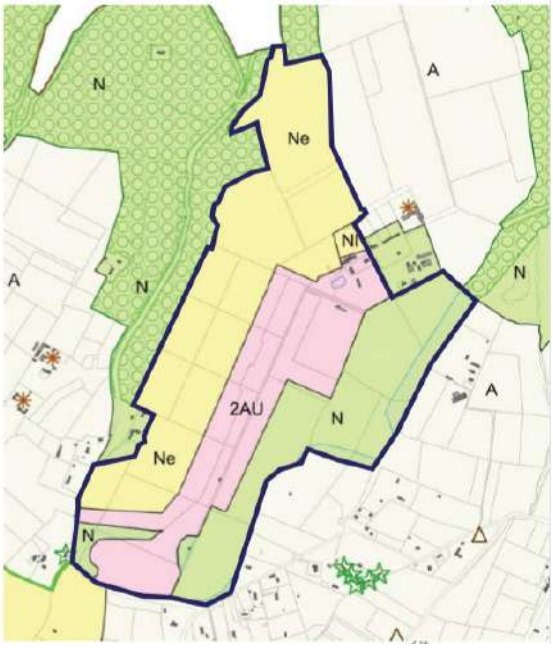


Vue aérienne des alentours du site (Source : Google Earth)

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le cadre réglementaire

Saint-Gatien-des-Bois est soumise au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH) approuvé le 20 novembre 2014, dans sa version intégrant la modification n°2 du 24 janvier 2020. Le site est concerné par les dispositifs suivants :



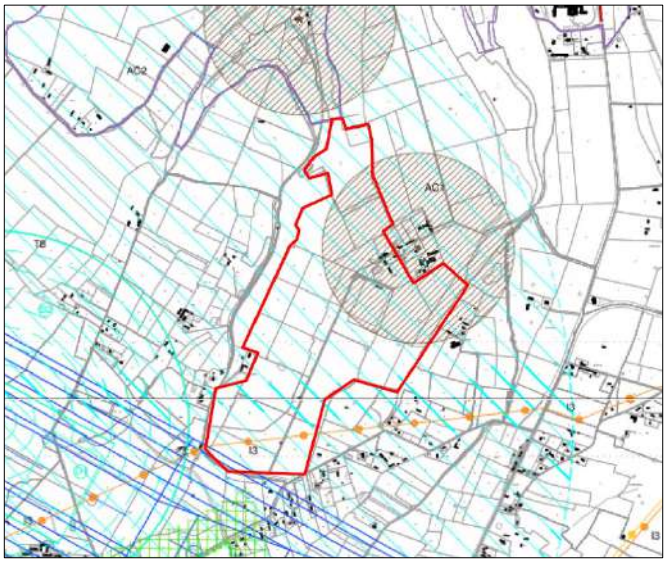
- **Une zone N** : zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.
- **Un secteur Ne**, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.
- **Un secteur Nl**, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- **Une zone 2AU**, zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

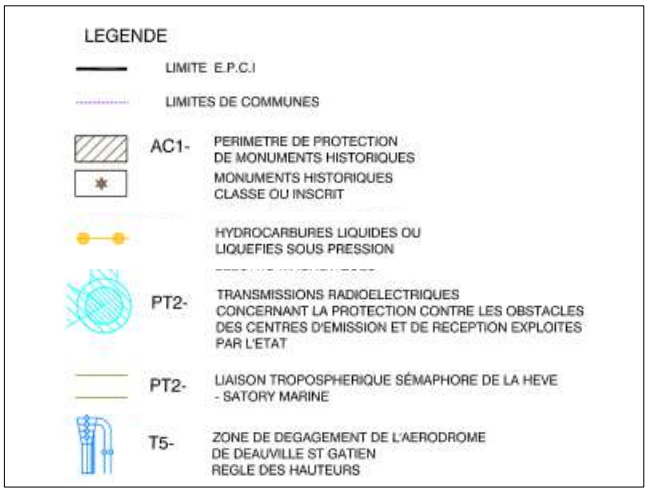
Seule la partie nord de la zone 2AU comprend quelques bâtiments destinés à l'accueil des golfeurs.

Le plan de zonage indique également la présence de plusieurs **zones humides**, sur lesquelles toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible d'en compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique, est strictement interdite.

Les parcelles de l'opération sont concernées par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- **AC1** : Périmètre de protection de monuments historiques ;
- **Hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression** ;
- **PT2** : Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat ;
- **T5** : Zone de dégagement de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien – règle des hauteurs.



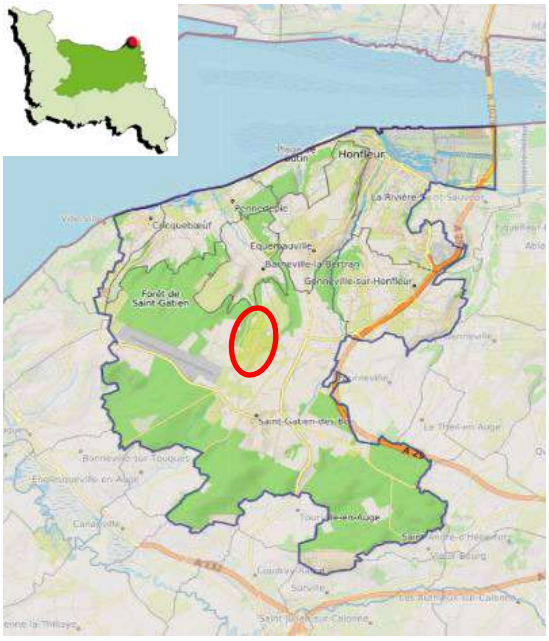


Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le site du golf de St Gatien fait partie du site inscrit de la Côte de Grâce (Ouest)

(extraits de la fiche technique du site inscrit n°14100, DREAL Basse Normandie)

Typologie : Paysage et Terroir
Communes concernées : Barneville, Cricqueboeuf, Equemauville, Gonneville-sur-Honfleur, Honfleur, Pennedepie, St-Gatien-des-Bois
Surface terrestre : 7 789 ha
Date d'inscription : arrêté du 24 novembre 1972



Le Site

Vaste territoire qui s'étend de l'estuaire de la Seine à la lisière sud de la forêt de Saint-Gatien-des-Bois. Vers le sud, les pentes s'élèvent vers la forêt de Saint-Gatien (qui s'étend jusqu'aux abords de Pont-l'Evêque), **couvertes d'herbages et de vergers de pommiers enclos de haies**. Quelques résidences, châteaux, fermes et hameaux **s'y dissimulent dans la végétation**. Le plateau de Barneville y dessine une clairière cultivée et ouverte. Au sud-ouest l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien coupe le massif forestier de sa piste d'atterrissage tandis que le golf de Deauville occupe une vaste clairière au Mont Saint-Jean.

Devenir du Site

En s'éloignant de Honfleur, l'espace devient plus agricole et le paysage est lié à l'évolution de l'agriculture. Les haies s'éclaircissent, les parcelles deviennent plus grandes, **le bocage augeron régresse et les prairies pâturées plantées de pommiers reculent**.

Tout l'enjeu de ce territoire est de maintenir la structure arborée traditionnelle augeronne en veillant à la conservation des coupures vertes et des boisements.

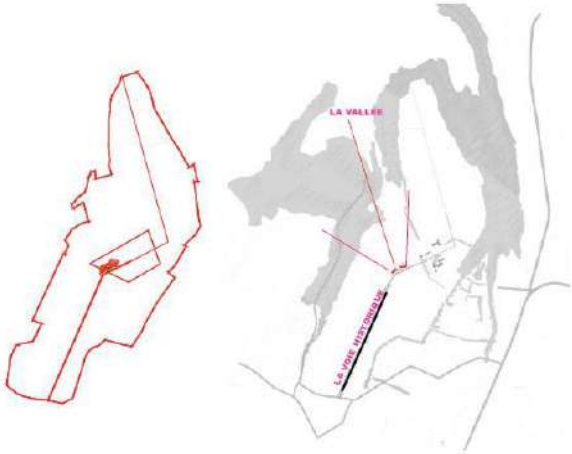
La forêt de Saint-Gatien vue de La Griserie

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Implantation et caractéristiques du projet

Le projet de réaménagement du golf de Deauville-St Gatien concerne un golf 27 trous créé dans les années 1980 dans la commune de Saint-Gatien-des-Bois, caractérisé par d'importants greens, des boisements assez peu nombreux et une biodiversité (notamment végétale) pouvant être confortée. Le projet est développé dans l'emprise actuelle du golf (110ha), sur une seule propriété, sans apport de terres extérieures, et s'inscrit dans la continuité historique du site.

Le projet comprend un golf de 18 trous, un complexe hôtelier, et des espaces résidentiels et de loisirs. Il prévoit une prise en compte ambitieuse de l'environnement paysager et naturel, à travers l'intégration fine du site dans le paysage normand et la volonté forte de qualification des espaces naturels. Par ailleurs, il cherche à valoriser une architecture normande contemporaine, à travers une alliance entre modernité et architecture vernaculaire.



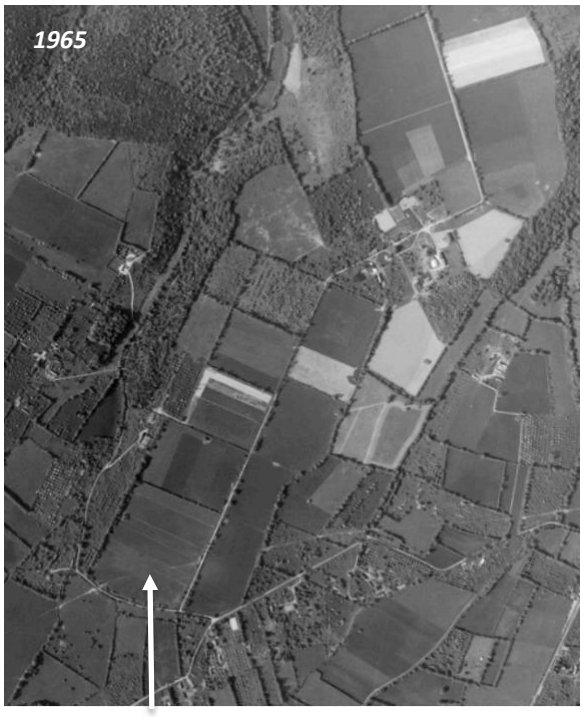
Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Historique du site

Le projet prévoit une reconquête environnementale et paysagère du site, avec un aménagement en faveur de l'intégration paysagère des constructions, ainsi qu'une ambition environnementale forte (gestion optimisée des ressources, haute qualité environnementale des constructions). Le site originel a en effet été fortement dégradé au fil du temps :

- Dans les années 1950, le site est un bocage traditionnel normand, composé d'un maillage de haies bocagères longitudinales et transversales calquées sur les limites des parcelles cadastrales et sur de nombreux vergers de pommiers.
- Dans les années 1960, après des aménagements importants aux alentours, notamment concernant l'aéroport de Deauville, le site devient agricole. Son propriétaire répond aux grandes orientations de la politique agricole de la période, portée par le Ministère et les Chambres Agricoles, qui incitent fermement au remembrement des exploitations agricoles françaises (remembrement doublé du drainage). De nombreuses haies et la majorité des vergers autour de la ferme sont alors supprimés.
- Le site est impacté en 1963 par une canalisation de gaz enterrée dont les déblais sont à l'origine du secteur répertorié zone humide de la partie sud du golf.
- L'année 1986 marque un deuxième tournant avec la création du golf de Saint-Gatien, qui poursuit la destruction des haies transversales et de tous les vergers, et aboutit au décapage des terres végétales des parcelles au sud du terrain. Des végétaux exogènes voire invasifs sont notamment plantés sur les parcelles (constitution de grandes haies nord-sud). L'image du bocage traditionnel, caractéristique de la Normandie et retrouvée aujourd'hui principalement en Basse-Normandie, est ainsi détruite.
- Le Golf est inauguré en 1988. Peu après, l'ancien bâtiment d'exploitation de la ferme (qui abritait étable, porcherie, stockages et le pressoir incontournable…) sera transformé en Club House-Restaurant pour permettre le fonctionnement du Golf.

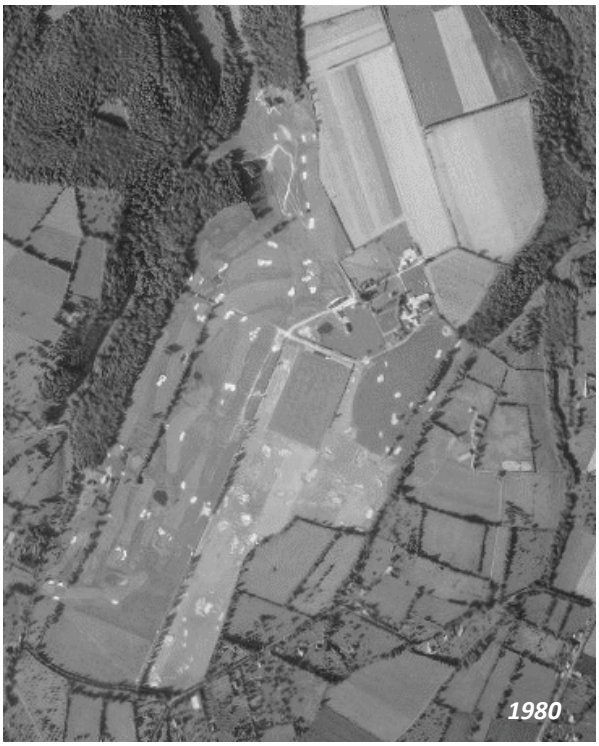
1960-1980 : Perte de la trame bocagère suite au remembrement, puis transformation en golf



Tracé du Gazoduc passant sur une zone humide

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

1980-1990 : Confortement et développement des haies Nord-Sud



Il résulte aujourd'hui de ces évolutions un terrain pauvre en espèces indigènes, avec la présence de nombreux bosquets de conifères et une absence d'identité paysagère, mais ce vaste espace constitue un véritable potentiel pour allier sport et nature.

Golf de Saint-Gatien-des-Bois - Avril 2019

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Une programmation qui s'appuie sur 3 grandes composantes

Le projet représente également un levier de développement économique dans la mesure où il conforte le rayonnement touristique de la région (en cohérence avec la demande en hausse) et engendre la création d'emplois locaux (hôtellerie, entretien des infrastructures…).

La commune de Saint-Gatien-des-Bois soutient ce projet de réaménagement, qui permettra le développement économique du territoire à travers un positionnement sur un segment touristique haut de gamme, s'inscrivant dans une articulation espace littoral / retro-littoral et valorisant le site exceptionnel dans lequel il s'inscrit, avec une forte ambition paysagère et environnementale.

Le projet s'inscrit en cohérence avec les documents d'urbanisme en vigueur, notamment dans les orientations du PADD du PLUi applicables à la commune de Saint-Gatien-des-Bois qui ne font pas obstacle au projet, et au travers d'une zone 2AU (zone à urbaniser fermée à l'urbanisation) qui devra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Il est également mis en avant dans le SCoT Nord Pays d'Auge, qui comporte l'objectif de « développer des projets touristiques pour renouveler l'offre et valoriser les complémentarités » au sein du territoire. Il prévoit pour Saint-Gatien-des-Bois la possibilité de « mise en place d'un pôle qualitatif autour d'un projet mixte touristique-résidentiel ».

Le projet de requalification du golf est à ce stade indicatif et sujet à adaptations après approfondissement de la programmation et réalisation de l'étude d'impact en phase opérationnelle.

Le projet dans sa globalité intègre plusieurs composantes :

Composante hôtelière et résidentielle

- un hôtel de 140 chambres environ comprenant espaces d'accueil et de réception, bars, restaurants, cuisines, locaux de service, bureaux d'administration, salles de réunions et de séminaires, ballroom, spa, fitness, piscine intérieure et environ 160 places de stationnement en sous-sol ;
- Une résidence hôtelière (« la Ferme ») : environ 90 appartements 1 et 2 chambres, espaces d'accueil et salle multifonction, et environ 110 places de stationnement en sous-sol ;
- Des villas hôtelières (« le Hameau ») : environ 30 chaumières indépendantes de 1 à 3 chambres avec 1 place de stationnement chacune en matériau perméable, locaux techniques ;
- Environ 80 villas normandes de 250 à 300m² de surface habitable dotées de 2 places de stationnement en matériau perméable + garage ou carport, sur des terrains de 1 300m² à 4 000m² environ ;
- Environ 25 logements (type studios) pour les employés du domaine.

Composante sport et loisirs

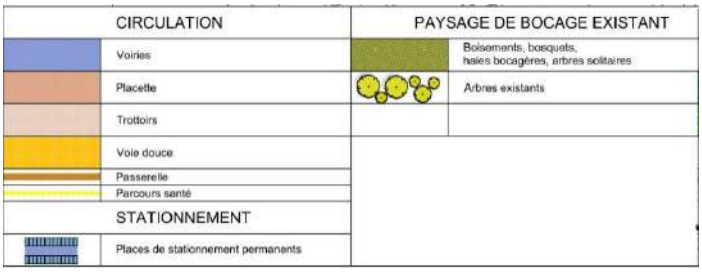
- un parcours de golf de 18 trous ;
- une académie dédiée à l'initiation et à l'entrainement (6 trous compacts + ateliers sur petits jeux) ;
- un practice pour 90 joueurs avec des départs couverts ;
- un club house comportant environ 50 places de stationnement en sous-sol et environ 50 places de stationnement en surface ;
- Un parcours Sport-Santé et Découverte ;
- 2 parkings de surface en matériaux perméables (de 40 et 50 places environ dans la partie nord du projet).

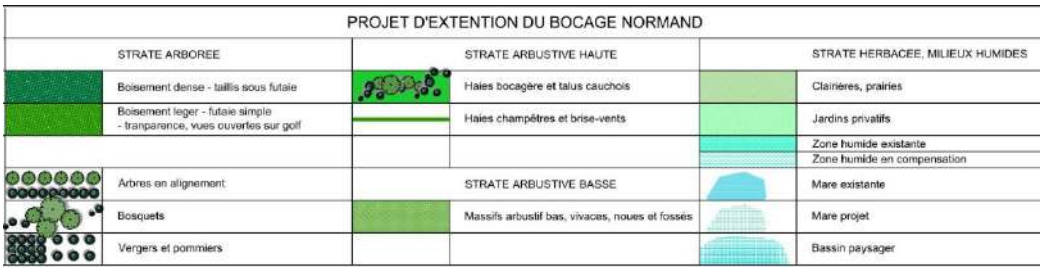
Composante paysagère et écologique

- Dispositif ambitieux et très qualitatif de reconquête paysagère et environnementale du site, avec la reconstitution et la réinterprétation du bocage normand initial, à la fois garant de la valeur écologique du site et écrin des futures constructions ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- Des jardins potagers et des vergers ainsi qu'une mini ferme (en lien direct avec le restaurant de l'hôtel) afin de développer la culture maraîchère autour d'une production raisonnée et responsable : agriculture biologique, permaculture, etc. ;
- Système de récupération des eaux pluviales via un réseau de noues et fossés végétalisés (en accompagnement des voiries notamment) et différents bassins afin de drainer les sols et stocker l'eau pluviale pour plusieurs utilisations (arrosage notamment) ;
- Création d'une station d'épuration de 1 500 à 1 800 eq hab.





Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Plan masse indicatif du projet – Décembre 2021 : *Le contraste entre l'openfield issu du remembrement au nord et la reconquête bocagère du projet est fort.*

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

<u>L'intention paysagère et environnementale : une reconquête du bocage normand</u>

Source : Ingénieurs et Paysages, ENVIRONNEMENT PAYSAGER DU DOMAINE DU MONT SAINT JEAN - NOTE D'INTENTION DE PROJET, fév.2021

Une forte ambition environnementale

Le projet de golf qui se développera sur près de 110 hectares prendra en compte le paysage mixte agricole et forestier. Il constituera un large domaine englobant un programme immobilier de premier choix. Il faudra être soucieux de son intégration dans un paysage existant bien en place où bosquets et haies bocagères garderont leurs fonctions de continuité écologique. Ainsi, le projet soulignera, prolongera et valorisera l'environnement existant à travers la mise en valeur des milieux humides, porteurs d'une grande biodiversité.

En même temps, la création d'un nouveau paysage qui viendra se glisser à travers mettra en avant le paysage normand sous toutes ses formes : bosquets, bocages, vergers viendront accompagner les différents parcours du golf et tous les programmes immobiliers qui viendront se rattacher. Le paysage apportera le cadre général en apportant la touche homogène de ce grand projet d'aménagement. La création de pièces d'eau, avec plusieurs mares écologiques ou grenouillères accompagnant les greens et de plusieurs bassins d'agreement mettront en avant la biodiversité de la faune et de la flore.

L'objectif est de créer un domaine soucieux de l'environnement en tenant compte des pratiques et des aspirations des nouvelles générations avec une gestion plus responsable et diversifiée : gestion de l'eau, gestion des espaces à milieux naturels, mise en avant de l'écologie, la botanique. Le golf présentera des milieux à caractère naturel, voire laissés en libre évolution, en dehors des zones de jeu.

Ces espaces doivent constituer des relais dans les continuités écologiques avec la création d'un paysage bocager favorisant le maillage entre les zones de jeux, les espaces semi agricoles et forestiers.

Sur ce projet, il faudra également développer de nouvelles méthodes de gestion bien avant le lancement du Programme, en travaillant avec des associations naturalistes (Partenariat Golfs Bluegreen/LPO, notamment), des parcs naturels régionaux, des conservatoires d'espaces.

⇨ *<u>Zoom sur les milieux humides : mares écologiques et bassins d'agrément</u>*

Nous chercherons à faire un maillage écologique entre tous les milieux humides et par plusieurs échelles progressives. Ainsi, les milieux humides du site seront connectés par des fossés de récupération des eaux de pluies, des mares écologiques, des bassins secs et des bassins humides.

Mares

Nous chercherons à mettre en scènes les milieux humides en exploitants leurs potentiels. Ils feront partie intégrante du paysage et nous mettrons en avant des mesures compensatoires de sorte à créer des sites de reproduction à travers la création de plusieurs mares. Elles seront installées en léger retrait des greens et fairways pour être au calme et au sein d'un espace de vie favorable (friches herbeuses extensives, haies) et connectées au bocage du projet.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Une étude des sites de reproduction au printemps permettra de constater une éventuelle colonisation naturelle et spontanée par les espèces. Des suivis réguliers permettront de s'assurer de la réussite des mesures mises en œuvre.

Ces mares normandes recréeront un habitat naturel (pour le triton palmé par exemple). Elles créeront un milieu naturel et capteront les eaux de frai, de sorte à créer un milieu humide stagnant ou faiblement courant. Pour rappel, le triton palmé montre une préférence « sylvatique » et fréquente plus volontiers les endroits à proximité de zones boisées.

L'aménagement végétal doit être favorable aux amphibiens. Le profil et la gestion des mares seront adaptés pour favoriser leur exploitation par les amphibiens. La végétation en apport sera réalisée en laissant s'exprimer autant que possible la colonisation spontanée par des espèces locales adaptées au contexte. L'apport de matériaux calcaire ou de produits phytosanitaires est proscrit sur le site et ses abords. Des tas de bois, de la litière de feuille et des abris en faveur des amphibiens seront disposés à proximité des mares.

Le recueil des eaux pluviales par système gravitaire

Depuis le haut du site vers la partie aval, le dispositif de noues et de fossés mènera vers des bassins secs et humides. Ils seront des réceptacles de traitement des eaux avant rejet vers les espaces agricoles. On créera ici les conditions optimales pour le développement d'essences de milieux humides et de plantes dépolluantes (Carex, ajoncs, phragmites…).

Les berges feront l'objet d'un traitement paysagé avec des plantes adaptées aux conditions hygromorphes et hydromorphes. Les différentes pollutions seront traitées par système de phytoremédiation et plantes dépolluantes de sorte à absorber et recycler les différentes matières polluantes. Les fossés et noues de 3 à 4m de large accueilleront une flore de plantes de milieu humide (les carex, massettes, épiaires des marais…) et accompagneront les dessertes piétonnes des parkings aux bâtiments.

Ces fossés retiennent l'eau pour permettre son infiltration.

Ces bassins seront l'occasion de favoriser la diversité floristique et faunistique et de permettre notamment le développement de l'avifaune. De façon générale, l'assainissement sera conçu de sorte à ne pas se rejeter dans le réseau existant qui sera ainsi soulagé. Les surfaces perméables engendrées par les stationnements nécessiteront un traitement des hydrocarbures en amont. L'eau des fossés se rejettera dans de petits bassins secs.

C'est à partir de cette contrainte que le paysage de cet ensemble golfique se façonnera et aura une identité paysagère propre. Ces bassins et noues seront riches d'une grande biodiversité feront charnières spatialement et contrasteront avec les ambiances plus sèches des greens.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Références images : Les bassins et fossés humides.

La stratégie paysagère

Le projet se situe à la jonction des *pays de l'ouest de l'Eure et de la naissance de la vallée de la Seine*, entre massifs forestiers, bocages agricoles et mer. **Le projet s'inscrit dans une posture de reconquête du bocage normand. Le paysage s'est en effet peu à peu effacé face au remembrement et le golf crée dans les années 1980 a gommé toutes ces haies bocagères. Il s'agira donc de les reconstituer et dans faire un leitmotiv.**

La Manche est proche avec ses grands aplats bleus et ses ciels teintés de gris colorés. L'embouchure de la Seine est visible au loin. Aujourd'hui occupé par un golf 27 trous crée dans les années 1980 et flanquée d'une grande bâtisse normande, le lieu est appelé à muter sous forme d'un golf renouvelé et d'un programme immobilier ambitieux.

Le parcours de 18 trous du futur golf de Saint-Gatien devra offrir un cadre verdoyant et plein de charme. Par sa situation géographique de paysage dominant la mer et avec des cadrages sur les horizons lointains du Havre, **le golf et son club House, le complexe hôtelier, la résidence et les 80 villas** sont appelés à devenir l'un des atouts environnementaux emblématiques de la ville de St Gatien. Le domaine du Mont Saint jean constituera le joyau de la Communauté de communes Coeur Côte Fleurie.

Le site révèle des atouts sur lesquels nous nous appuierons. Ce véritable Golf-parc offrira les essences endémiques de la flore et des bocages normands aux futurs usagers et résidents. Ce paysage tirera son inspiration des haies bocagères séparatives typiques du paysage augeron, des vergers et des pommiers qui rythment la campagne normande. Il sera mis en avant les mouvements de terrain, les vallonnements et les plus beaux arbres de haut jet.

Quelques boisements se distinguent, essentiellement en haut de pente.

Les grands axes de travail s'orienteront ainsi vers trois types de paysage qui seront à créer, les surfaces à gérer étant grandes.

Ces 3 actions correspondent au traitement différentié du paysage et à un travail de 3 échelles différentes. On partira ici de l'échelle du grand paysage sur l'ensemble du golf, pour sonder ensuite l'échelle intermédiaire du paysage des accès et voiries, et enfin finir sur la dernière échelle plus réduite du « paysage jardin » autour des programmes immobiliers et avec un paysage soigné sur les terrasses de l'Hôtel.

La stratégie de reconquête du paysage imaginée se décline de la manière suivante : à partir de haies bocagères existantes, nous reconstituerons un paysage plus riche constitué de haies bocagères créant des corridors écologiques Est Ouest, des masses forestières pour cadrer les vues, des alignements d'arbres pour structurer le paysage dans lequel vont s'insérer les différents programmes architecturaux.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

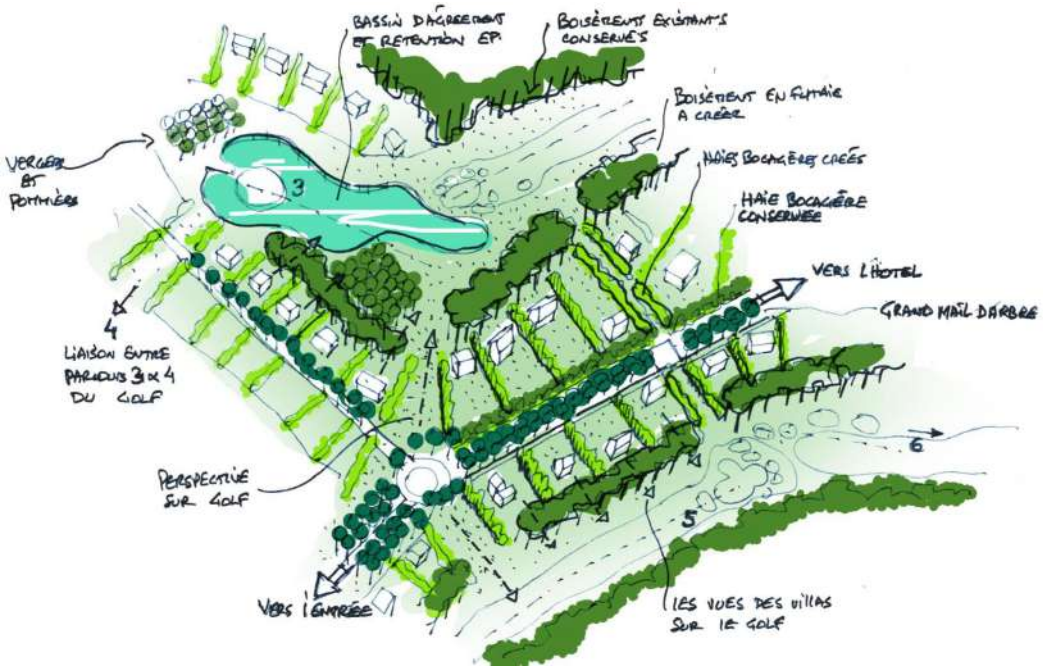


Schéma de principe de mise en relation des composantes paysagères pour favoriser les échanges entre faune et flore : continuité et chainage (Source : Ingénieurs et Paysages, ENVIRONNEMENT PAYSAGER DU DOMAINE DU MONT SAINT JEAN - NOTE D'INTENTION DE PROJET, février 2021)

<u>3 actions principales seront proposées :</u>

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.

Dans la descente progressive de ces 3 échelles, on partira d'un gradient « naturel » vers un gradient plus « culturel » :

- Forets et boisements pour le golf, alternés de grandes clairières d'aplats engazonnés tondus raz des greens et de prairies fauchées sur des zones plus libres, expression de la recherche d'une certaine biodiversité des espaces.
- Haie bocagères, vergers normands et arbres en alignement, en boqueteau ou en isolé pour accompagner les voies, parking et cheminement, afin de constituer un maillage et des continuités écologiques.
- Jardin avec des ambiances inspirées des parcs locaux comme le Parc des Enclos Calouste Gulbenkian qui est un parc remarquable ou de la ferme Saint Siméon à Honfleur.

Ces échelles recherchées invitent à moins de formalisme pour créer des lieux divers et variés à l'échelle humaine. On recherchera donc des ambiances entre le « peigné et le naturel ».

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Ainsi, le projet de domaine du Mont Saint Jean passera par un accompagnement progressif et une insertion totale dans le paysage**. Le paysage doit se mettre dans la posture d'une reconquête des haies bocagères disparues, il sera soucieux de la morphologie du territoire et des contraintes de son biotope**.

Les objectifs du projet seront en tout cas d'insérer le nouveau programme, les nouveaux bâtiments, hôtel et résidences, dans un cadre paisible et valorisant. Pour cela, nous serons à même de penser le paysage à travers les concepts suivants :

- Ce paysage va utiliser, pour construire « les pleins et les vides », à la fois le minéral, le construit et le végétal, parfois dans un même alignement, variant leurs proportions réciproques pour s'insérer l'un et l'autre.
- Le végétal de toute dimension, qu'il soit arbre, arbrisseau, arbuste ou prairie, va créer des échelles visuelles, donner des directions, ouvrir des percées, ménager des points de vue, créer la diversité…
- Le végétal, pérenne (nous visons des pérennités de plus de 100 ans) va construire le territoire, lui donner une ossature, un sens et nous l'espérons une histoire.
- Créer ainsi un paysage se fera aussi en s'appuyant sur les analyses préliminaires qui auront été faites (géologie, morphologie, nature des sols, nivellement hydraulique et hydrologie, climat…). Et en tenant compte de toutes ces contraintes et des contingences liées au fonctionnement de l'espace à son histoire.
- En son temps, l'aménageur, souvent paysan, a su créer des bocages, couronner les collines, environner les fermes et villages puis ouvrir le territoire, parfois un peu dangereusement, aux grandes cultures, aux vergers…

Nous nous poserons donc en paysagiste soucieux du territoire et nous nous mettrons en position de développement durable, en mettant en place les conditions de confort climatique, de continuités et de maillages écologiques mais aussi de lisibilité du territoire et de capacité à un développement réaliste, soucieux du bienêtre des futurs utilisateurs de ce parcours de golf.

De la géographie, du traitement des échelles, de la récupération des eaux pluviales, la planification et l'organisation parcellaire du paysage devront hiérarchiser la vision d'ensemble du projet de paysage et du projet immobilier tout en proposant des espaces de qualité.

La trame générale du projet se basera sur toutes les possibilités de paysagement :

- création de points : bassin de rétention et d'agrément, boqueteaux, petit et grands espaces ;
- création de lignes : les voies de desserte, marquées par des arbres de première grandeur et seconde grandeur pour hiérarchiser le réseau viaire. Ce maillage général sera renforcé par des cheminements piétons, permettant de relier les différents éléments du programme ;
- création de plans : les grandes surfaces et volumes seront constitués d'une alternance de prairies ouvertes, de grands aplats engazonnés (golf, practices, parcelles) et de boisements denses. Tout un travail sur la gestion des limites, sur la nature des voies devra donner les grandes lignes directrices à ce projet

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Parti pris architectural

Le bocage normand se caractérise comme un paysage agraire identitaire. L'habitat bocager y est souvent dispensé sous formes de fermes et de hameaux. Des châteaux retraçant les siècles d'histoire marquent avec parcimonie ce territoire.

Le projet du domaine du Mont Saint Jean est basé sur la reconquête du bocage normand en lieu et place d'un golf open field. Il a donc semblé opportun et judicieux de concevoir et de réinterpréter une structure rurale traditionnelle et de la projeter au XXIème siècle.

En complément du travail considérable à effectuer sur l'environnement pour rétablir un véritable paysage bocager, un transfert programmatique hôtelier et para-hôtelier a été réalisé, au travers de l'articulation ancestrale hameau / ferme / château.

Par analogie, le château devient hôtel, la ferme résidence hôtelière et le hameau, villas hôtelières :

- L'hôtel : il prend toute sa place et offre ses façades sur une perspective d'entrée ainsi que sur son parc (le golf) ;
- La résidence hôtelière, bordée de haie bocagère, demeure discrète (au service de l'Hôtel) et confère au rapport château / ferme toute sa dimension ;
- Les villas hôtelières, réparties suivant les codes d'un hameau, proposent des masures et autres chaumières regroupées, dans une logique de « vivre ensemble » (endroit privilégié pour les familles).

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le plan masse ainsi présenté fait donc la part belle à l'inscription de l'architecture dans le paysage, mais aussi à l'imagination. Il nous projette dans la réinvention d'un avenir du bocage normand où tous les visiteurs retrouveront un véritable sens des valeurs recherchées aujourd'hui :

- Respect de l'environnement
- Patrimoine / Histoire
- Bien-être

Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif.

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 la microstation d'épuration créée dans le cadre du projet et située en point bas du projet. 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.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif aux abords du projet, deux solutions de gestion des eaux usées sont envisagées :

- Solution 1 : création d'une extension de réseau permettant de raccorder le site au réseau public d'eaux usées vers la station d'épuration de Touques.
- Solution 2 : pose d'une micro-station d'épuration à boues activées de 1879 EQH, traitement complémentaire par UV et infiltration/rejet des eaux traitées au milieu naturel.

Alimentation en eau potable

Les besoins du projet du golf de Saint-Gatien-des-Bois ont été estimés à 54 m^3/h pour une pression de 3 bars au niveau du raccordement. Le Syndicat de Ressource Nord Pays d'Auge ne pouvant pas fournir les besoins en eau potable du projet du golf, ce dernier pourra être alimenté par les réservoirs situés à la Croix Sonnet à Touques. Pour cela, il y a lieu de faire les travaux suivants :

- Création d'un pompage de reprise aux réservoirs de la Croix sonnet à Touques
- Extension du réseau de distribution d'eau potable de 2 500 ml en Ø 200 mm
- Renforcement de canalisations en Ø 150 et 200 mm sur 3 125 ml

En outre, le Syndicat ne pouvant fournir que 2 bars de pression au point de livraison, une bâche avec un surpresseur pour atteindre les 3 bars devra être créée.

Circulation et mobilité

Dans le cadre des études préalables au projet, une étude de circulation a été réalisée. Cette étude a identifié plusieurs points de vigilance :

- Une vigilance sera apportée sur le carrefour David, principal point de connexion au réseau viaire principal (D279 et D288), qui cumulera les interactions entre tous les déplacements, motorisés ou non, du projet ;
- Au vu de sa fonction de desserte principale, l'entretien de la D288 devra faire l'objet d'une attention régulière (garantir la visibilité, garantir la praticabilité…) ;
- Définir une accessibilité qui limite le transit par le secteur urbain proche ;
- Proposer des services qui permettent une alternative à l'utilisation de la voiture particulière
- Le dimensionnement de l'offre en stationnement afin de ne pas créer de report en proche, aucune offre publique n'étant disponible.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Des mesures d'accompagnement ont été définies :

- **Signalétique** : afin de limiter le transit par le secteur urbanisé proche, le jalonnement directionnel du site depuis les axes majeurs (A132, A29, D579) sera exclusivement réalisé par la D288 Nord. Seuls les accès depuis la D74 et la D288 sud seront indiqués par Saint-Philibert.
- **Circulation interne** : Un plan de circulation et une signalétique seront mis en place au sein du site afin de fluidifier les déplacements pour les clients, employés et résidents. Un service de voiturettes électriques pourrait être mis en place afin de faciliter les circulations internes entre les différents espaces du complexe sportif et hôtelier, tant pour les clients que pour les employés.
- **Offre de mobilité** : La mise en place de service de navette à faible émission (électrique, hybride), autonome ou non, pour les clients ainsi que les employés et résidents permettrait d'offrir une alternative à l'usage de la voiture pour rejoindre les principales aménités du secteur (centre-bourg, gare TER, aérodrome). Ces navettes peuvent être planifiées ou à la demande. Ce service pourrait être complété par un service de VTC.
- Afin de conforter la création du chemin bocager en connexion du centre-bourg, un service de location de vélos électriques (avec stationnement et services associés) au sein du projet, tant pour les clients du complexe hôtelier que pour les résidents et employés, serait une **offre de Mobilité Durable** significative.

Par ailleurs, une réflexion menée avec les services du Département concernés, au sujet de la sécurisation des circulations sur la RD279 au sud du projet, a permis de trouver une solution pour un accès au domaine par l'est, via l'aménagement d'un carrefour sécurisé.

Ainsi, une convention tri-partite entre le porteur du projet, le Conseil départemental et la commune de Saint Gatien des Bois est envisagée, afin de définir précisément les modalités de réalisation et d'entretien des aménagements autour du giratoire d'entrée au golf par le chemin du Pont de la Mue.

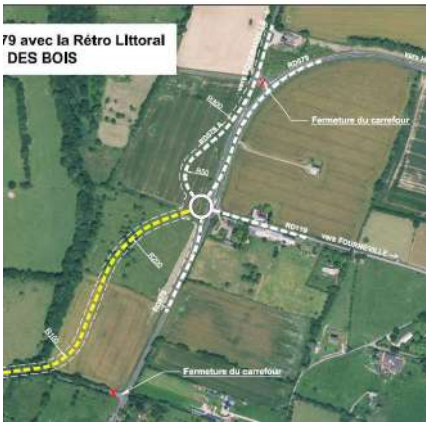
Par ailleurs, une étude circulatoire complémentaire a été réalisée par le porteur du projet. L'étude a permis de tester la capacité du futur giratoire à l'intersection du chemin du Pont de la Mue avec la RD288, en période normale comme en période événementielle. Il a été montré que le giratoire envisagé fonctionnera bien de manière optimale en toutes circonstances et permettra de sécuriser l'ensemble des mouvements tournants au droit de l'accès au site.

Concernant le carrefour entre les RD288 et 279, le Conseil Départemental considère que l'opération rend nécessaire son aménagement pour y permettre tous les mouvements de tourne-à-gauche de façon sécurisée.

Concernant le carrefour entre la RD288 et 579, un giratoire sera réalisé par le Conseil Départemental. Il permettra de raccorder à terme la voie rétro-littorale.

Ces deux aménagements contribueront à sécuriser, mais aussi à fluidifier la circulation.

Aperçu aménagement en giratoire testé (schéma de principe)



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Intérêt général du projet

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

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.

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

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

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

la forme d'impôts versés par les entreprises, de cotisations patronales et salariales et de fiscalité des ménages employés.

<u>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</u>

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).

(Source : ffgolf.org)

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.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

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.

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.

Un projet qui s'adresse à tous et à tous les âges

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,

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- 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.

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

<u>Un projet durable et respectueux de l'environnement</u>

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.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

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,

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- 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.

L'intérêt général du Projet répond aux orientations du SCoT, de La Communauté de Communes de Cœur Côte Fleurie et de la commune de Saint Gatien des Bois. C'est un Projet touristique structurant, rééquilibrant pour l'arrière-pays, créateur d'emplois directs et induits, poursuivant les pratiques d'un golf de convivialité, ouvert à tous et à tous les âges, dans un esprit de reconquête paysagère et patrimoniale.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

III-COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

Les objectifs et orientations identifiés au sein de ces documents sont à prendre en compte s'ils s'appliquent au périmètre du projet.

Le SRADDET Normandie

La région Normandie est couverte par un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), approuvé par le Préfet de Région le 2 juillet 2020. Le SRADDET comporte :

- Un rapport d'objectifs accompagné d'une carte de synthèse, contenant des éléments de diagnostic du territoire, 74 objectifs et 333 sous-objectifs à moyen et long termes,
- Un fascicule de « déclinaison des objectifs régionaux » (comportant 42 règles générales) avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles,
- Des annexes qui comportent notamment l'évaluation environnementale du SRADDET et des éléments issus des anciens schémas régionaux.

Dans la mesure où le SRADDET a été approuvé postérieurement au SCoT (qui n'est donc pas encore compatible avec lui), les 42 règles générales du SRADDET ont été examinées afin de déterminer celles susceptibles de concerner le projet de réaménagement du golf de Saint-Gatien. Ces règles s'appliquent aux documents d'urbanisme de rang inférieur, elles constituent donc pour le projet des points de vigilance. Elles sont reprises ci-dessous :

Thématique 4 Transports - Mobilités

Règle 10 : En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services…), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme

A titre indicatif, la traduction de ces objectifs peut prendre la forme suivante :

- Prévoir une desserte en transport en commun facilement accessible
- Prévoir les aménagements pour encourager le covoiturage, l'autopartage et l'intermodalité (parkings à proximité des arrêts de transports en commun, aires de covoiturage accessible en mobilité douce, rezopuce...)
- Aménager un réseau sécurisé et continu pour les modes de transport doux (pistes cyclables, trottoirs…)

Thématique 5 Qualité de vie

Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population

Règle 21 : Contribuer à l'objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 – 2015

Règle 26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique

Règle 27 : éviter et réduire l'imperméabilisation des sols

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Thématique 9 Energie

Règle 33 : Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences règlementaires en vigueur

Thématique 11 Biodiversité

Règle 35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets …)

Règle 36 : Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration

Thématique 12 Production d'énergies renouvelables

Règle 37 : Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50 % de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux

Règle 39 : Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking.

Le projet de réaménagement du golf de St Gatien répond par ailleurs à plusieurs objectifs et sous-objectifs du SRADDET :

Objectif 9 – Valoriser les atouts du littoral normand

Sous-objectif : Promouvoir un tourisme durable sur le littoral

- Valoriser, promouvoir et développer les potentialités et le savoir-faire du nautisme normand en menant des actions de démocratisation des pratiques nautiques.
- Préserver les sites, les paysages et le patrimoine culturel maritime normand, vecteurs d'une identité et d'un cadre de vie attractif notamment touristiques tout en améliorant l'accessibilité des territoires littoraux.
- Promouvoir les zones communes touristiques d'exception reconnues comme la Baie du Mont-Saint-Michel.
- Prendre en compte les mobilités résidentielles et touristiques afin de gérer l'attractivité littorale et retro-littorale
- Renforcer les lignes de transport touristiques maritimes.
- **Développer l'offre touristique et de loisir dans le respect des milieux naturels et du patrimoine historique, culturel et naturel.**
- Développer dans les communes littorales, en plus des services courants, une offre complémentaire d'équipements et de services intégrant la dimension touristique.

Objectif 60 - Territorialiser l'ambition économique régionale

Sous-objectif : Construire une offre touristique facteur d'équilibre des territoires

Le tourisme représente aujourd'hui un élément important de développement économique en lien avec l'équilibre des territoires. Quelques objectifs peuvent ici être cités :

- Concevoir et proposer une offre coordonnée en s'appuyant notamment sur les outils numériques,
- Limiter les impacts négatifs de la sur-fréquentation touristique de sites tels que le Mont Saint-Michel, Giverny, Étretat ou la côte fleurie (pressions fortes sur l'environnement et le marché immobilier…),

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- Favoriser le développement touristique en ce qu'il incite à l'aménagement des berges et accroît l'attractivité des territoires qui bordent les fleuves, contribue à l'aménagement paysager des centres-villes ou encore **favorise la diversification des activités en milieu rural**.

Le SCoT Nord Pays d'Auge

La commune de Saint-Gatien-des-Bois est comprise dans le périmètre du SCoT du Nord Pays d'Auge, approuvé le 29 février 2020. Il s'étend sur 92 000 ha pour plus de 100 700 habitants, et regroupe 118 communes et 4 EPCI :

- La CC du Pays de Honfleur-Beuzeville,
- La CC Cœur Côte Fleurie,
- La CC Normandie Cabourg Pays d'Auge,
- La CC Terre d'Auge.

Périmètre du SCoT Nord Pays d'Auge
(Source : SCoT Nord Pays d'Auge)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
Objectifs	**Pris en compte dans le projet**
1. Le positionnement et la stratégie du Nord Pays d'Auge (NPA)	
Le Nord Pays d'Auge se positionne comme un acteur majeur du renforcement et de la cohésion de l'espace métropolitain « Caen-Le Havre-Rouen » arrimé à l'Axe Seine	
(…) D'autre part, l'excellence patrimoniale, touristique et économique du Nord Pays d'Auge constitue l'objectif stratégique dans une perspective dynamique qui prend en compte les nouvelles attentes des populations et acteurs économiques.	Le projet de restructuration du golf de Saint-Gatien dans ses limites actuelles s'inscrit dans une logique de restauration des principes du bocage normand (qui ont pour partie été dénaturés à l'occasion de l'aménagement du golf actuel) et d'inscription harmonieuse dans un site particulièrement remarquable (en matière paysagère, patrimoniale, environnementale et architecturale).
Ainsi, au sein de l'espace métropolitain : » La qualité patrimoniale renouvelée du NPA, qu'elle soit associée à ses patrimoines littoral, naturel, bâti, paysager ou culturel, doit être l'élément de cohésion sociale (reconnaissance collective d'un espace de	

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

qualité) et de rayonnement, en s'appuyant sur sa notoriété ; » Les filières économiques d'excellence du territoire du SCoT (touristique, équine, agricole, industrielle) et les activités associées d'innovation, tertiaires et recherche ont vocation à participer à la lisibilité et à la performance économique de l'espace métropolitain. Enfin, ce réseau doit être le support pour le développement de coopérations et de projets en synergie animant l'espace métropolitain dans de multiples domaines : tourisme, culture, mobilité, économie, services et innovation recherche, écologie…	En accord total avec la volonté des élus, le patrimoine et l'identité du territoire seront traités de façon exemplaire. La programmation multiple prévoit de diversifier l'activité actuelle du golf, avec un complexe hôtelier, des espaces résidentiels, des espaces de loisirs complémentaires à l'activité golfique, un pôle bien-être, un restaurant gastronomique, une ferme pédagogique, etc., permettant de placer Saint Gatien des Bois au cœur d'une stratégie touristique de haute gamme, en secteur rétro-littoral, et de proposer la création d'un pôle attractif et vecteur de dynamique territoriale (car s'intégrant au tissu économique local), particulièrement en phase avec les attentes actuelles en matière d'offre touristique et de détente.
La connectivité revendiquée comme mode de Développement	
L'identité et le mode de développement du Nord Pays d'Auge sont indissociables de la qualité de ses espaces naturels et agricoles et de ses patrimoines (naturel, bâti, littoral, paysager). » En effet, cette qualité est intrinsèque aux filières économiques d'excellence, dont en particulier, le tourisme, l'agriculture et la filière équine. Elle l'est aussi pour la dimension culturelle du territoire, tant par la richesse et la diversité des patrimoines et paysages que par des ambiances de vies spécifiques que les populations s'approprient. Il s'agit aussi de répondre à la spécificité des contraintes spatiales pour l'aménagement dans le territoire qui s'imposent avec une intensité similaire dans le littoral et l'arrière-pays. La gestion de la capacité d'accueil et des pressions pour le futur doit donc prendre en compte cet aspect. La stratégie économique du territoire s'appuie tout d'abord sur ses filières d'excellence (touristique, agricole, équine et industrielle) où l'excellence touristique constitue en outre le socle pour une économie plus large.	Le projet répond aux objectifs du PADD du SCoT sur ces différents points (voir ci-dessus et ci-dessous).
Il est ainsi nécessaire de permettre des choix résidentiels pour des profils de ménages différents ainsi que l'accès à une offre en services aux populations d'autant plus renforcé que les attentes sont variées pour les services de proximité, mais aussi pour se cultiver, se divertir, télé-travailler, se former, se déplacer par des moyens de mobilités durables... L'offre résidentielle et en services aux populations doit pour cela s'organiser en impliquant les différents secteurs du territoire, dans une logique de réseau solidaire et interconnecté à l'espace métropolitain. Il s'agit ainsi de mieux répondre collectivement à la	La programmation du projet de restructuration du golf de Saint Gatien comporte une part de logements en accession sous la forme de 80 villas environ permettent de répondre à une offre différenciée. Cette programmation résidentielle est particulièrement pertinente au regard du mouvement de départs des métropoles en contexte Covid, non pas « vers la campagne » comme cela a souvent été dit un peu vite, mais vers des secteurs attractifs et équipés, afin de bénéficier d'un contexte peu dense, apaisant et agréable, permettant l'exercice d'une activité professionnelle délocalisée et de bénéficier de la proximité d'équipements, de services et de

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

diversité des besoins et de faciliter les pratiques de vies et de travail tant à l'échelle de proximité que celle impliquant les territoires de l'espace métropolitain, et notamment les agglomérations de Caen et du Havre.	commerces urbains (Deauville-Trouville, Honfleur, Lisieux) ou métropolitains (Le Havre, voire Caen), accessibles en moins d'une heure.
Ces moyens de mobilités doivent être adaptés à la configuration rurale du territoire. Leur développement aura à se saisir des possibilités d'innovation, via notamment le numérique et les nouvelles pratiques et technologies de déplacements alternatifs (covoiturage, modes doux, voiture autonome…). Il passera aussi par le développement des coopérations avec les territoires voisins (Le Havre, Caen, Lisieux…). L'objectif sera ainsi de développer des moyens de mobilités durables pour les différentes échelles de déplacements : de proximité, locales et dans l'espace métropolitain.	Le projet du domaine du Mont Saint Jean porte une volonté forte d'ouverture aux populations locales et se structure autour d'un axe de circulation nord-sud ouvert, intégrant les mobilités douces et ponctué d'espaces tout publics (promenade, vergers, potagers, placettes, jardins ouverts, promenades sportives et agrès). Par ailleurs, la clientèle ainsi que les occupants des villas qui se rendent au domaine en voiture seront incités via le règlement intérieur par exemple, à stationner leur véhicule et à se déplacer à l'intérieur du domaine par les modes actifs ou via des navettes de type électrique par exemple. Le projet de connexion naturelle entre le domaine et le village se prêtera à tous les modes doux, promenade, vélo, poussette… En accompagnement du projet, il est envisagé de : • Prioriser l'accès automobile au site depuis la RD579 par la RD288 afin d'éviter de créer un trafic de transit par les rues de Saint-Gatien-des-Bois ; • Mettre en place une navette entre le site et les principaux nœuds multimodaux proches (gare, aéroport…).
2. LES OBJECTIFS DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
2.1 Un maillage éco-paysager et patrimonial, valorisant durablement les facteurs d'excellence *cf. évaluation environnementale*	
2.2 L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain	
Le Nord Pays d'Auge doit s'appuyer sur ses **filières d'excellence** «touristique, équine, agricole et industrielle», **piliers d'un pôle économique à développer**. Ce déploiement valorise ainsi des domaines d'activités porteurs, ou « pôles d'activités » (cf. après) qui approfondissent la chaine de valeur ajoutée autour des filières d'excellence auxquelles peuvent se greffer d'autres secteurs d'activités (artisanat, services aux personnes…) et l'expérimentation. ***Pôle tourisme :*** *des services – innovation en lien avec le tourisme balnéaire, d'affaires, et la culture.* ***Pôle bien-être,*** *pour une approche multigénérationnelle de la silver économie : des services*	La programmation du complexe hôtelier haut de gamme, également doté d'un espace évènementiel et de plusieurs espaces de détente, permettent de répondre à un tourisme d'affaires, et de s'adapter au principe de silver économie, mais elle s'adresse également à la clientèle familiale ainsi qu'aux scolaires. Le projet témoigne du dynamisme local en termes d'excellence touristique et d'innovation, il apporte par ailleurs un signal fort de la volonté de développement pour répondre à l'évolution de la demande internationale liée aux activités du golf. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans un tissu économique local avec lequel il a vocation à créer des synergies, en valorisant par exemple des produits

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

marchands et tertiaires en lien avec le tourisme et la construction (écoconstruction, domotique, adaptation de l'hébergement au tourisme multigénérationnel…). Le projet d'aménagement vise enfin à rendre cette stratégie lisible et à la décliner par une offre immobilière et foncière économique également lisible à l'échelle du territoire, mais aussi agile. Il s'agit en effet de retrouver et maintenir dans la durée des capacités d'accueil économique de qualité, dans un contexte spatial contraint, notamment pour des activités de grands flux, portuaires et artisanales bien connectées à leur bassin économique.	agricoles et alimentaires locaux via une offre gastronomique, ainsi que de l'artisanat et des savoir-faire traditionnels ou innovants (réalisation ou entretien de toitures en chaume sur une partie des constructions, matériaux bois…), en employant de la main d'œuvre locale, etc. Enfin, l'ambition du projet est de mettre en œuvre une démarche volontariste de reconquête qualitative environnementale et paysagère sur un site qui a été fortement appauvri au fil du temps en ce domaine.
A / Une offre immobilière et foncière économique agile, de qualité et renforcée	
De l'immobilier tertiaire de qualité (avec une offre internet fixe et mobile efficace).	La volonté d'opter pour des volumes s'intégrant de manière qualitative dans le paysage, et pour une architecture travaillée, reprenant certains codes de l'architecture normande, permet de répondre aux exigences du PADD.
Le territoire se fixe aussi l'objectif à horizon 20 ans de ne pas consommer plus de 178ha pour le développement de l'offre foncière économique (et commerciale) en extension (hors parc Honfleur-Calvados).	Le golf fait partie des territoires artificialisés identifiés en 2012 sur la base des données Corine Land Cover, au titre des équipements sportifs et de loisirs (dont ils représentent 17%). (cf. Rapport de présentation Livre 5 : B- Analyse et justification de la consommation de l'espace et carte de l'occupation des sols du SCoT en 2012)
B / Des agricultures valorisées dans leurs filières longues et courtes et soutenues dans leurs signes de qualité : sans objet	
C / Un espace touristique qui se renforce, se renouvelle, rayonne et s'affirme aussi dans le rétro-littoral	
Il s'agit alors de développer ces synergies pour une offre touristique qui se diversifie, poursuit sa dessaisonalisation, fidélise et innove au regard des enjeux de mutation du tourisme. » En effet, la mutation des pratiques touristiques où la culture, le sport, l'accès à la nature, les pratiques nomades, le tourisme expérientiel, la gastronomie et l'agro-tourisme (tourisme vert) sont de nouvelles attentes des publics doit pouvoir trouver une réponse dans le NPA.	Le projet répond aux objectifs du PADD, tant sur la volonté affichée par le SCoT de complémentarité entre littoral et rétro-littoral, qu'en termes de réponse aux mutations des pratiques touristiques, avec une programmation qui associe pratique sportive, détente et bien-être, gastronomie, nature, dans une démarche de valorisation des produits et savoir-faire locaux.
Développer une offre touristique adaptée aux différents segments de marché Les aménités de qualité disponibles sur le territoire doivent l'amener à poursuivre et intensifier le développement de l'offre d'affaires. Ce développement s'appuie sur le couple Centre International de Deauville (CID) / Hôtellerie et sur un positionnement à la pointe du marché en termes d'innovation. Le réseau de liaisons douces est également à renforcer en s'appuyant sur des bouclages locaux à poursuivre et des itinéraires vélo à valoriser et étendre, en lien également avec le marqueur « santé-sport ».	Le projet vient par ailleurs apporter une réponse à la conjoncture suivante : • Une demande touristique en hausse constante (+2% par an), en particulier sur le segment haut de gamme • Une demande touristique répartie sur l'année, notamment grâce à une demande d'activités d'affaires • Un positionnement complémentaire de l'offre existante, grâce à un programme diversifié, et en particulier la présence d'un golf très qualitatif venant conforter une destination golf Cœur Côte Fleurie de trois resorts golf faisant figure d'exception au niveau national.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Enfin, l'offre d'hébergement est amenée à se diversifier tout en veillant à être positionnée dans le marché des différents secteurs du NPA. Il s'agit aussi de favoriser l'adaptation d'hébergements (et résidences secondaires) au vieillissement et au handicap en lien avec le développement d'une offre pour le tourisme multigénérationnel.	La dimension multi-générationnelle est également fortement présente dans le projet, qui s'adresse, au-delà de la clientèle traditionnelle du golf, à une clientèle locale et familiale, et aux enfants et scolaires (ferme pédagogique, activités d'initiation au golf…).
FOCUS : FACTEURS D'EXCELLENCE NUMÉRIQUE	
La desserte numérique THD est effective à Cœur Côte Fleurie (réseau Coeur de Fibre - Pôle numérique) et se poursuit activement dans les autres secteurs du territoire (Fibre Calvados). **Développement des fonctions d'expérimentation et d'innovation**, notamment en lien avec le numérique. Développement du Coworking. **Services aux pratiques touristiques et parcours** (mobilités, événementiel). **Nouveaux produits culturels et touristiques** (réalité augmentée, virtuelle, musée numérique, événementiel).	
FOCUS : OBJECTIFS CONTRIBUANT À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Dessaisonalisation et synergies touristiques littoral et rétro-littoral pour une gestion maîtrisée des flux littoraux et une utilisation mieux répartie des ressources dans le temps et dans l'espace.	Le projet va dans le sens de cet objectif du PADD. Il permet notamment à la commune d'être identifiée au carrefour des communes littorales et de l'espace retro-littoral et permet une activité tout au long de l'année.
2.3 Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale	
Cette structuration vise ainsi à : Faciliter la mixité résidentielle et élever le niveau de services accessibles, tout en ne perdant pas de vue que le territoire doit répondre aux besoins d'une population multigénérationnelle et entend favoriser l'accueil d'actifs et de jeunes.	Le projet n'est pas en contradiction avec cet objectif du PADD. Le golf est l'activité sport-loisir la plus multigénérationnelle, de 4 ans (kids club), aux tranches d'âges 70 et 80 ans qui sont très présentes et actives dans les clubs. Les femmes par ailleurs dépassent souvent 30% des membres. Par ailleurs, avec la création de près de 200 emplois directs, et avec des retombées indirectes, le projet permettra une articulation avec la commune et un développement de l'activité économique et sociale dans l'arrière-pays. Une partie des actifs locaux pourra ainsi envisager de vivre et travailler au pays, dans un cadre très qualitatif, sans recours aux déplacements pendulaires quotidiens vers les centres urbains du littoral. De plus, l'ambition pédagogique du projet (collaborations avec des établissements scolaires et des associations…) vient compléter la dimension solidaire de ce projet vis-à-vis du territoire dans lequel il s'inscrit.
La concentration des fonctions services, logements, mobilités au sein de bassin de vie, voire de micro bassins de vie, doit ainsi contribuer à soutenir des centralités urbaines dynamiques (bourgs et villages), tout comme une proximité profitable l'optimisation des déplacements (en temps et en nombre).	Le projet du domaine du Mont Saint Jean porte une volonté forte d'ouverture aux populations locales et se structure autour d'un axe de circulation nord-sud ouvert, intégrant les mobilités douces et ponctué d'espaces tout publics (promenade, vergers, potagers, placettes, jardins ouverts, promenades sportives et agrès).

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Développer les réseaux de mobilités en tenant compte des différentes échelles de déplacement des usagers et permettre ainsi d'optimiser les solutions alternatives à l'autosolisme.	Par ailleurs, la clientèle ainsi que les occupants des villas qui se rendent au domaine en voiture seront incités via le règlement intérieur par exemple, à stationner leur véhicule et à se déplacer à l'intérieur du domaine par les modes actifs ou via des navettes de type électrique par exemple. Le projet de connexion naturelle entre le domaine et le village se prêtera à tous les modes doux, promenade, vélo, poussette… En accompagnement du projet, il est envisagé de : • Prioriser l'accès automobile au site depuis la RD579 par la RD288 afin d'éviter de créer un trafic de transit par les rues de Saint-Gatien-des-Bois ; • Mettre en place une navette entre le site et les principaux nœuds multimodaux proches (gare, aéroport…).
A / Le projet de réseau territorial connecté : sans objet	
B / La politique de l'habitat	
Poursuivre une politique de diversification de l'offre de Logements » **Des profils cadres et employés,** en articulation avec le développement de l'emploi et les spécificités des pôles économiques : services à haute valeur ajoutée, postes qualifiés de l'artisanat, de l'industrie, de la filière équine… » **Des jeunes, familles et séniors**. La politique d'accueil d'actifs et de jeunes implique un objectif d'adaptation des produits immobiliers à ce type de profil et aux besoins divers des familles (par exemple les familles recomposées, les jeunes actifs…), tout en préservant une offre de qualité pour les séniors. » **Des résidents permanents, mais aussi temporaires et birésidents** en lien avec l'évolution des modes de vie et de travail. » **Des résidents secondaires,** en lien avec les fonctions du tourisme.	Le projet est en compatibilité avec cet objectif du PADD. La programmation du projet de restructuration du golf de Saint Gatien comporte une part de logements en accession sous la forme de 80 villas environ correspondant à une offre résidentielle de standing s'adressant à une cible d'actifs, familiale ou senior, et permettant d'accueillir des résidents permanents, des résidents secondaires ou des bi-résidents à la recherche d'un cadre apaisant et agréable, permettant l'exercice d'une activité professionnelle délocalisée (télétravail).
Des objectifs de logements découlant de la stratégie **A horizon 20 ans, le SCoT a pour objectif la création d'environ 20 000 / 21 000 nouveaux logements** (soit une moyenne autour de 1 000 logements /an) et envisage l'accueil d'environ 16 000 nouveaux habitants. **Cet objectif traduit :** Une baisse légère de la part de résidences secondaires dans le parc total (autour de 48 / 49%) par rapport à 2014 (50,7%), pour tenir compte notamment du prolongement de la bi-résidentialité.	La production de 80 villas environ en extension au sein de Saint Gatien constitue un nombre important de logements à l'échelle de la commune. Cette production permet de participer à l'effort général de construction de nouveaux logements. Cette offre de logements ne s'adresse pas uniquement à des résidents secondaires, mais également à des actifs résidents permanents ou bi-résidents. Par ailleurs, la création d'emplois directs (près de 200 estimés) et indirects permettra de « fixer » une partie de la population locale (jeunes actifs par exemple) parfois contrainte aujourd'hui de partir à la recherche d'une situation.
C / La politique commerciale	

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

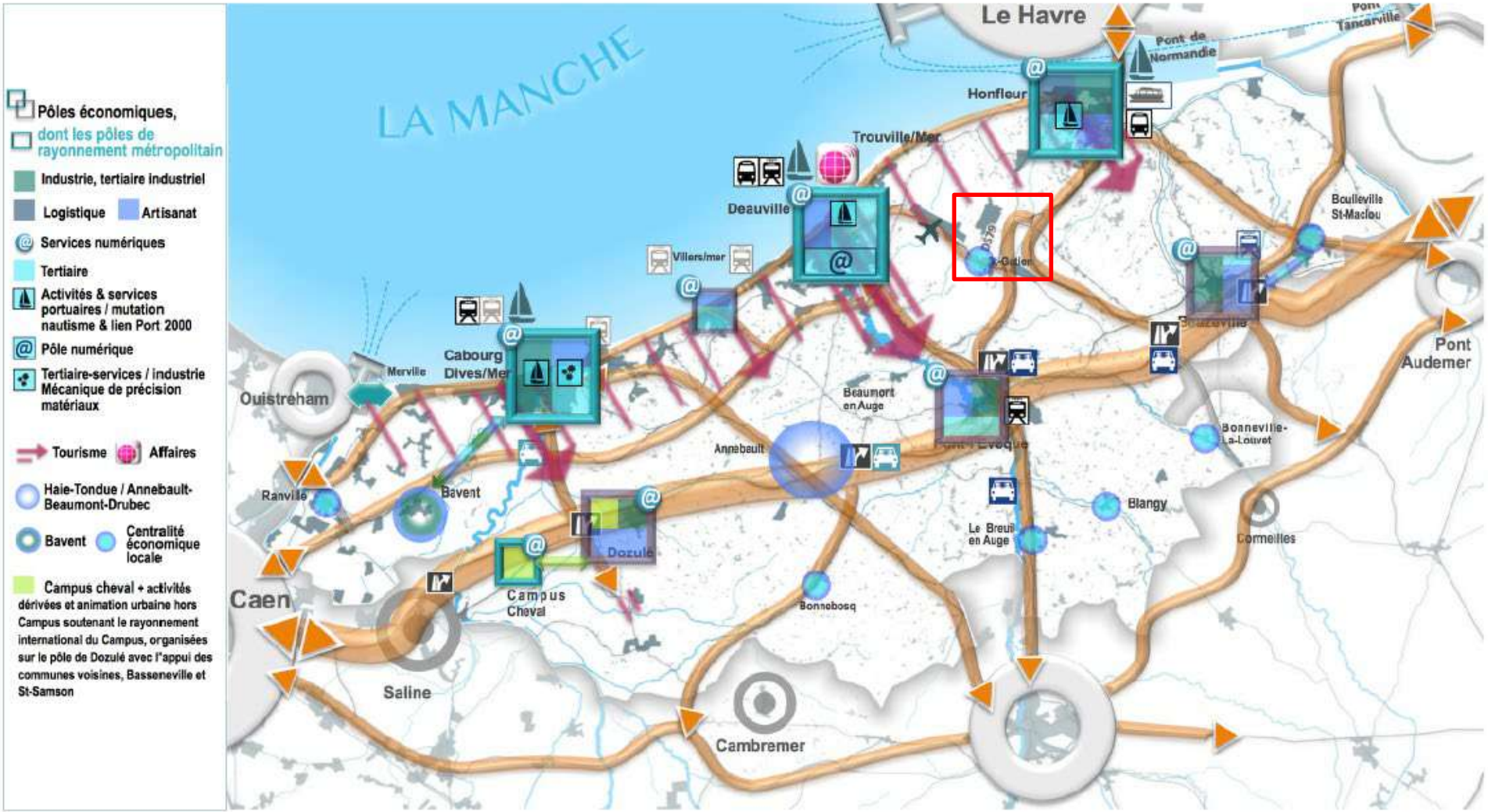
Le troisième objectif est de répondre aux besoins liés au tourisme et aux loisirs. Les besoins liés au tourisme et aux loisirs impliquent de ne pas s'interdire une réflexion de mixité fonctionnelle sur des sites économiques et touristiques qui peuvent nécessiter des services et commerces associés pour affirmer leur vocation.	La programmation du projet intègre déjà une vocation mixte, avec une pratique sportive, de détente, hotellière, de bien-être, résidentielle… Le tourisme golf irriguera les commerces et services au niveau du territoire de Saint Gatien, de Cœur Côte Fleurie, et de tout le pays. Le projet n'intègre volontairement pas de commerces afin de ne pas créer de concurrence avec ceux du bourg notamment, mais au contraire de permettre de les dynamiser.
2.4 Des mobilités au service de la connectivité	
A / Le développement de moyens de déplacements innovants, adaptés au territoire et interconnectés à l'espace métropolitain	
Le développement des moyens durables et innovants de déplacements pour l'organisation de l'offre de mobilité **Inciter et favoriser la pratique des modes actifs** (vélo, vélo électrique…). Cette pratique est à favoriser pour les déplacements quotidiens (…). Elle est également à favoriser pour les mobilités touristiques en lien avec le volet tourisme du PADD. **Anticiper et favoriser le développement des mobilités de demain** et les services numériques associés : Il s'agit de favoriser le développement de l'électrique (vélo, voiture, bus…) et/ou véhicule fonctionnant avec des carburants alternatifs, mais également de déployer des services numériques	Le projet du domaine du Mont Saint Jean porte une volonté forte d'ouverture aux populations locales et se structure autour d'un axe de circulation nord-sud ouvert, intégrant les mobilités douces et ponctué d'espaces tout publics (promenade, vergers, potagers, placettes, jardins ouverts, promenades sportives et agrès). Par ailleurs, la clientèle ainsi que les occupants des villas qui se rendent au domaine en voiture seront incités via le règlement intérieur par exemple, à stationner leur véhicule et à se déplacer à l'intérieur du domaine par les modes actifs ou via des navettes de type électrique par exemple. Le projet de connexion naturelle entre le domaine et le village se prêtera à tous les modes doux, promenade, vélo, poussette… En accompagnement du projet, il est envisagé de : • Prioriser l'accès automobile au site depuis la RD579 par la RD288 afin d'éviter de créer un trafic de transit par les rues de Saint-Gatien-des-Bois ; • Mettre en place une navette entre le site et les principaux nœuds multimodaux proches (gare, aéroport…).
B / L'amélioration et la valorisation du réseau d'infrastructures pour préserver durablement une accessibilité compétitive du territoire et anticiper le développement de moyens de mobilité du futur : sans objet	

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le parti d'aménagement du projet « la connectivité revendiquée comme mode de développement »

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Armature économique et stratégie de l'offre immobilière et foncière pour les entreprises



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Un espace touristique qui se renforce, se renouvelle, rayonne et s'affirme aussi dans le rétro-littoral

Un déploiement du maillage touristique soutenant le rayonnement du littoral et réaffirmant la place du tourisme dans le rétro-littoral :

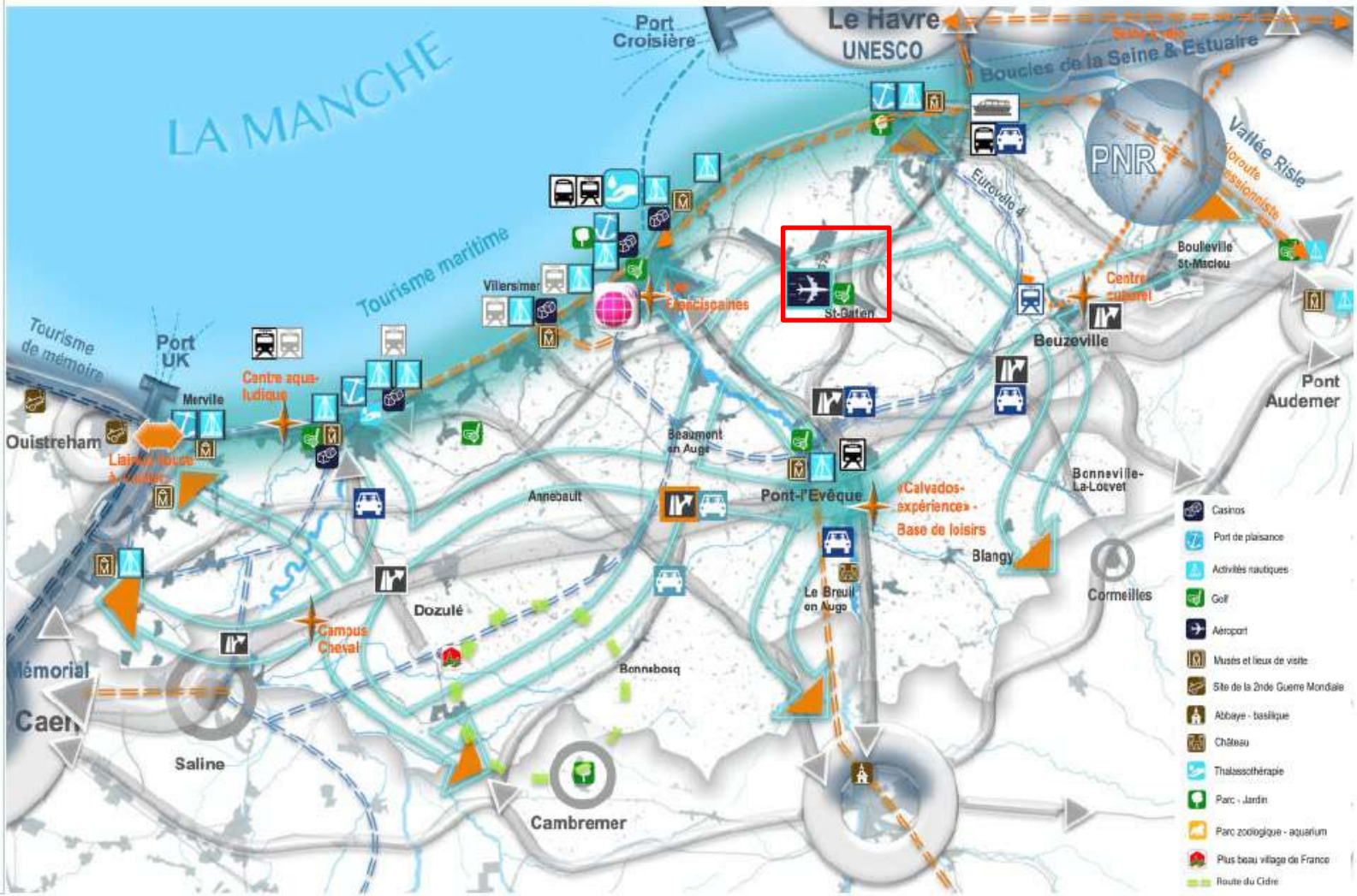
- En connectant tous les secteurs du NPA, pour une offre touristique qui se diversifie, poursuit sa dessaisonalisation, fidélise et innove
- Avec des accroches valorisées aux réseaux externes : Vallées de la Seine, la Risle, de l'Orne, PNR, Caen, Le Havre ...
- **Des projets en cours et envisagés**
- **Liaison douce à étudier : Merville / Ouistreham**

Un renforcement du réseau de liaisons douces, s'appuyant sur des bouclages locaux à poursuivre et des itinéraires vélo à valoriser et à renforcer :

- Itinéraire vélo ouvert ou en cours
- Itinéraire vélo en projet (dont desserte à soutenir du NPA par le Véloroute impressionniste)
- Itinéraire et bouclage vélo à développer (accroche de Beuzevil aux Véloroutes n°4 et impressionniste en lien avec les vallées de la Risle et de la Seine)

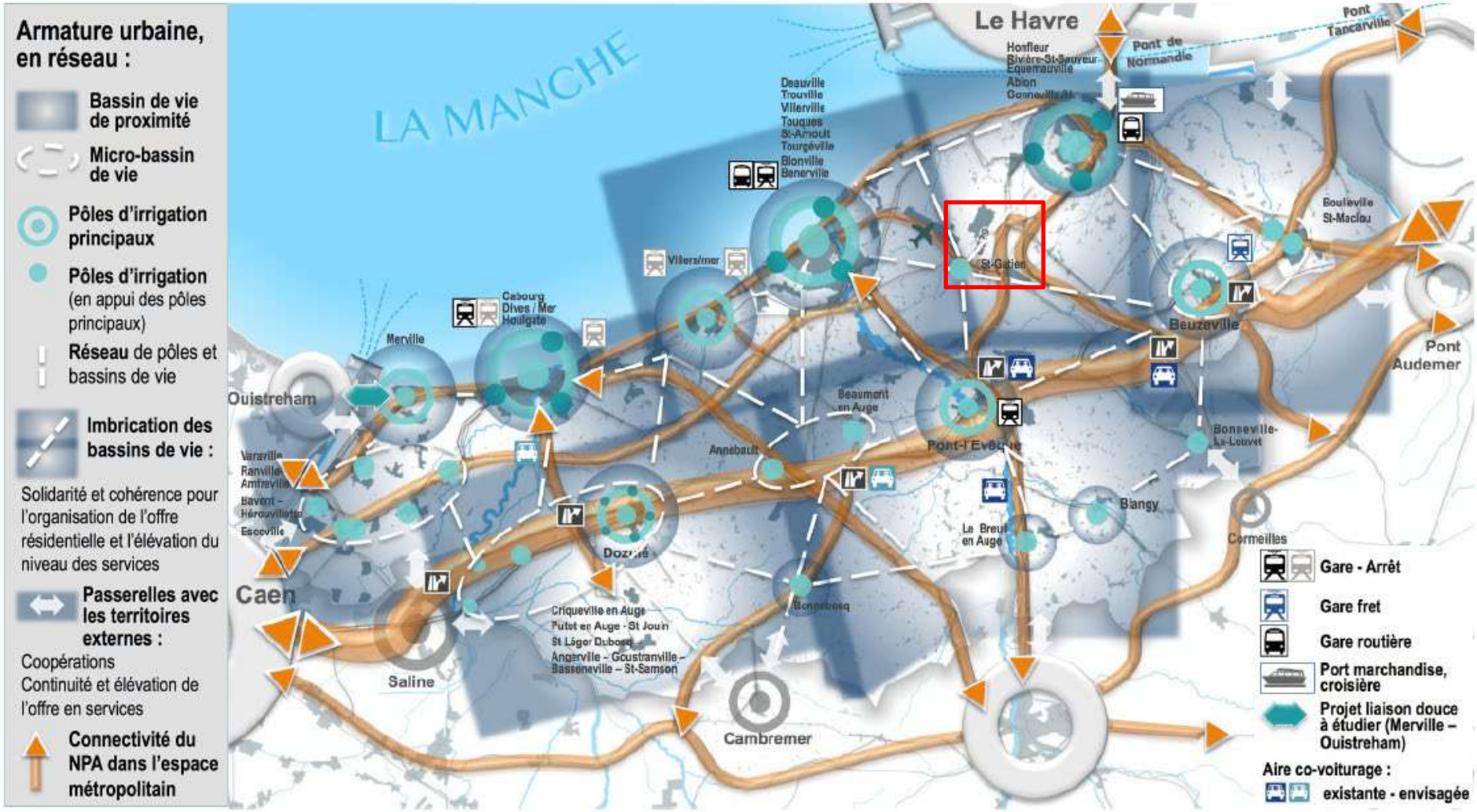
Une valorisation des patrimoines bâtis et naturels et des infrastructures de niveau métropolitain :

- l'aéroport
- les ports dont la dimension métropolitaine est à développer...
- ... en lien avec un renforcement des activités nautiques



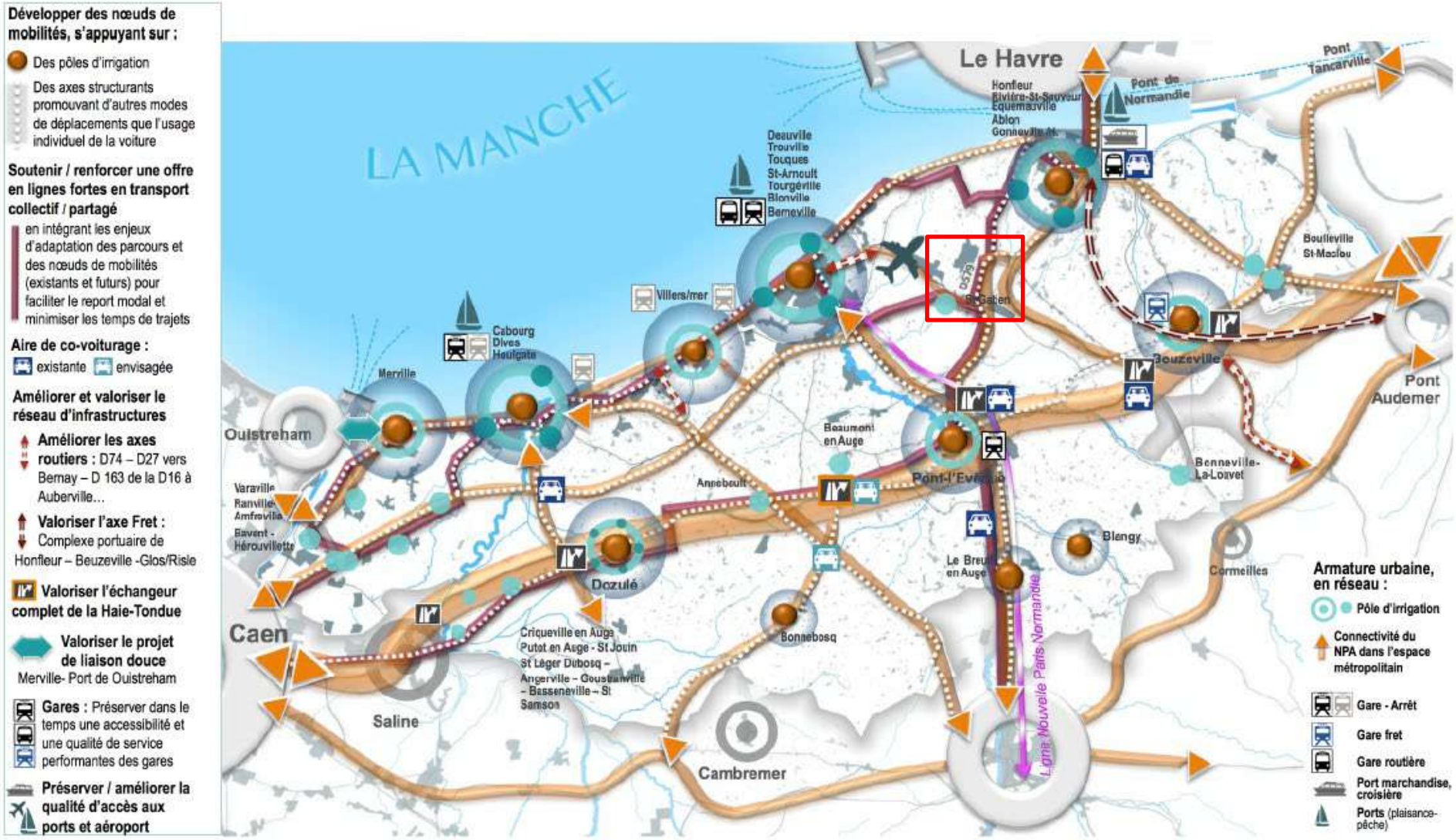
Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le projet de réseau territorial connecté (l'armature urbaine)



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le projet de mobilité au service de la connectivité



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)	
Orientations / objectifs	**Pris en compte dans le projet**
PARTIE I : LES GRANDS ÉQUILIBRES ENTRE LES DIFFÉRENTS ESPACES DU TERRITOIRE : DES FACTEURS D'EXCELLENCES VALORISÉS ET UNE CAPACITÉ D'ACCUEIL RENOUVELÉE DANS LE RÉSEAU MÉTROPOLITAIN	
ORIENTATION 1.1 : AFFIRMER UNE ARMATURE URBAINE EN RÉSEAU ET CONNECTÉE À L'ESPACE MÉTROPOLITAIN CAEN-LE HAVRE-ROUEN	
Objectif 1.1.2. : Valoriser les vocations de centralités et bassins de vie dynamiques et interconnectés, pour un développement global de qualité et solidaire. *> Les pôles d'irrigation locaux du territoire : Saint-Gatien-des-Bois*	
Prescription L'objectif est de préserver des pôles d'irrigation forts (pôles principaux et locaux), qui maintiennent ou renforcent durablement leurs poids résidentiels (et/ou démographiques) à l'échelle de leur EPCI. **Le pôle local de Saint-Gatien des Bois**. Il détient un double rôle : un rôle lié à l'Aéroport, infrastructure majeure à valoriser (offre tertiaire le cas échéant), mais aussi un rôle de centralité urbaine, touristique et servicielle à renforcer, qui contribue à irriguer le territoire et à valoriser l'économie littorale, vers l'arrière-pays, entre Deauville, Honfleur et Pont-l'Evêque. Son développement résidentiel répond donc à ce rôle de centralité urbaine locale à conforter et de centralité touristique à affirmer, dans une logique d'aménagement très qualitative, de gestion économe de l'espace et de soutien du maillage de mobilité du secteur.	Le projet permet de répondre à la prescription du DOO en renforçant le poids résidentiel de Saint Gatien. La production de 80 logements environ, la mise en valeur de golf, et l'arrivée d'un hôtel, permettent d'appuyer le rôle de centralité urbaine et touristique de la commune. Par ailleurs, avec la création de près de 200 emplois directs, et avec des retombées indirectes, le projet permettra une articulation avec la commune et un développement de l'activité économique et sociale dans l'arrière-pays. Le projet prévoit la réalisation sur site de 24 logements environ à destination des employés, et une réflexion est en cours pour réaliser des logements adaptés également dans le bourg de St Gatien. En outre, une partie des actifs locaux pourra bénéficier d'une action de formation ou de reconversion professionnelle et pourra ainsi envisager de vivre et travailler au pays, dans un cadre très qualitatif, sans recours aux déplacements pendulaires quotidiens vers les centres urbains du littoral. De plus, l'ambition pédagogique du projet (collaborations avec des établissements scolaires et des associations…) vient compléter la dimension solidaire de ce projet vis-à-vis du territoire dans lequel il s'inscrit. Enfin, l'ambition du projet s'inscrit dans l'objectif d'excellence touristique, tant au travers de sa programmation que de sa volonté de reconquête qualitative environnementale et paysagère sur un site qui a été fortement appauvri au fil du temps en ce domaine.
Prescription. Les objectifs chiffrés de population et de logements à 20 ans pour la mise en œuvre du maillage territorial décliné ci-avant (…) Les objectifs chiffrés de logement ne doivent pas constituer une limite, notamment du point de vue des pôles, à condition : - que la limite de consommation maximale d'espace fixée au DOO soit respectée ;	Le SCoT fixe des objectifs chiffrés de population et de nouveaux logements sur la période 2019-2039. Pour l'EPCI Cœur Côte Fleurie toutefois, l'objectif de population n'est pas quantifié (« 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 » Concernant l'objectif de nouveaux logements, il est affiché pour le pôle de Deauville-Trouville un objectif

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil et la structuration du territoire.

Pôle de DEAUVILLE-TROUVILLE

et communes associées : Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Saint-Arnoult, Touques, Tourgéville, Villers-sur-Mer, Saint-Gatien-des-Bois, Villerville

Objectif de population 2039 :

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.

Objectif de nouveaux logements total à 20 ans :

Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (Incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance)	
Nombre	Nb / an
4 117	206

de 4 117 nouveaux logements sur 20 ans (soit 206 par an). Cet objectif est toutefois nuancé **et ne doit « pas constituer une limite** (…) à condition :

- de respecter les possibilités maximales de consommation d'espace (le golf étant pris en compte comme espace déjà artificialisé en 2012, son réaménagement n'a pas d'impact en termes de consommation d'espace)
- que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil et la structuration du territoire : à titre de précision, la production d'environ 80 villas et de 24 logements environ destinés aux employés dans le cadre du projet représente environ 2,5% de la production autorisée au sein du pôle de Deauville-Trouville. Précisons que la commercialisation des villas ne se fera pas d'un bloc, mais il est estimé qu'elle s'échelonnera sur une période de 3 à 5 ans.

Le projet ne remet toutefois pas en question l'objectif général de production de logements.

ORIENTATION 1.2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE MAILLAGE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL DU NORD PAYS D'AUGE *(VOIR ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE)*

ORIENTATION 1.3 : PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE ET VALORISER LA VITALITÉ D'UNE RURALITÉ ACTIVE ET PATRIMONIALE

Objectif 1.3.3. : Limiter la consommation d'espace en extension

Objectif de nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine		Nombre de nouveaux logements en extension
70%	2 865	1 252

Le site du golf étant considéré comme déjà artificialisé en 2012 (voir rapport de présentation Livre 5), les 80 villas ne sont pas compatibilisées dans les nouveaux logements en extension. Le projet n'est donc pas en contradiction avec cette prescription.

ORIENTATION 1.4 : UN MODE D'AMÉNAGEMENT DU LITTORAL QUI PÉRENNISE LE CARACTÈRE D'EXCEPTIONNEL DU NORD PAYS D'AUGE : SANS OBJET

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

PARTIE II : L'INNOVATION ET L'EXPÉRIMENTATION POUR SOUTENIR UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE D'EXCELLENCE QUI CONTRIBUE AU RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN

ORIENTATION 2.1 : RENOUVELER ET DÉVELOPPER L'OFFRE IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE ÉCONOMIQUE : SANS OBJET

ORIENTATION 2.2 : DÉVELOPPER LES CONDITIONS POUR LA VALORISATION DES ACTIVITÉS ÉQUINES ET LES PRODUCTIONS PRIMAIRES : SANS OBJET

ORIENTATION 2.3 : UN ESPACE TOURISTIQUE QUI SE RENFORCE, RAYONNE ET S'AFFIRME AUSSI DANS LE RÉTRO-LITTORAL

Objectif 2.3.3. : Développer les projets touristiques et culturels pour renouveler l'offre et valoriser les complémentarités des espaces du NPA

Saint-Gatien des Bois a vocation à conforter son rôle de pôle urbain local et à affirmer ses fonctions touristiques dans une logique d'aménagement très qualitatif pour valoriser l'économie littorale, vers l'arrière-pays, tout en améliorant la couverture en services aux populations de ce secteur du territoire (entre Deauville, Honfleur et Pont-l'Evêque). Dans cette commune, la mise en place d'un pôle qualitatif autour d'un projet mixte touristique-résidentiel pour structurer une centralité complémentaire au bourg sera possible, en cohérence avec la DTA sous plusieurs conditions de faisabilité et d'aménagement :	Le projet de restructuration du golf de Saint-Gatien répond parfaitement à cette définition : pôle touristique sur un positionnement haut de gamme en secteur retro-littoral, projet très qualitatif à vocation mixte touristique et résidentielle.
✓ la mise en œuvre de la séquence « Eviter Réduire Compenser » qui devra justifier de l'absence d'autre alternative à l'échelle de l'EPCI pour un tel projet touristique et de l'absence d'autre alternative pour renforcer de manière combinée le pôle urbain local qu'est Saint-Gatien-des-Bois. ✓ D'une haute qualité environnementale de l'aménagement : régulation des eaux pluviales, préservation des zones humides, neutralisation des ruissellements, compositions architecturales et végétales pour une inscription du projet dans son contexte paysager ; ✓ D'une offre de mobilité alternative adaptée au site ; ✓ D'une offre d'hébergement touristique recherchant la qualité et l'innovation ; ✓ D'une offre sur site ou à proximité d'hébergement des personnes pouvant occuper les emplois créés, ✓ D'une programmation urbaine prévoyant l'accès aux services et commerces des bourgs et villes du secteur, et procurant une mixité fonctionnelle et générationnelle minimum. ✓ D'une gestion économe de l'espace dans le cadre d'un développement très maitrisé. ✓ De la capacité adaptée des infrastructures et réseaux desservant la centralité, notamment en matière d'eau potable.	Éviter : Ce projet, initié à l'occasion de la mise en vente du golf, constitue une opportunité unique d'intervenir sur un site d'ores et déjà occupé : il illustre pleinement la mise en œuvre d'une stratégie d'évitement à l'échelle du territoire, en évitant l'artificialisation et l'altération d'autres espaces aux caractéristiques plus naturelles qui potentiellement auraient pu accueillir l'ambition définie au SCoT d'affirmer les fonctions touristiques de la commune. Par ailleurs, au-delà de la mise en œuvre des volets « réduction et compensation » comme exposé ci-dessous, la stratégie d'évitement est déclinée tout au long du projet : évitement d'emprises de zones humides, évitement d'altération des habitats d'espèces protégées, etc. Réduire : tous les efforts ont été menés pour produire un projet d'aménagement très qualitatif valorisant l'économie locale, renforçant l'arrière-pays et améliorant la couverture en services aux populations de ce secteur, tout en limitant les impacts négatifs sur le site et l'environnement : haute qualité paysagère et environnementale du programme et des aménagements, caractéristiques architecturales alliant vocabulaire local et langage contemporain, ouverture du site, complémentarité économique et liaison avec le bourg de Saint Gatien, etc. En particulier, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation pour permettre la réalisation du projet ont été calibrés au plus près des besoins, permettant

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

	de réduire de 6ha la surface de la zone 2AU inscrite au PLUi en vigueur, par rapport aux secteurs 1AUg après mise en compatibilité, et d'augmenter d'autant la superficie du secteur Ngo par rapport à la zone N initiale. Compenser : le projet impacte, dans la partie sud du golf, des zones humides sur une superficie de 15 000m², qu'il n'a pas été possible d'éviter totalement. Le projet prévoit de compenser cet impact négatif en créant une zone humide d'une surface équivalente, figurant sur le règlement graphique et sur l'OAP du projet.
Objectif 2.3.4. Soutenir le développement d'une offre d'hébergement marchand de qualité en lien avec la stratégie touristique.	
Pour assurer le maintien, l'adaptation et le développement de cette offre, les documents d'urbanisme prendront en compte, en fonction de la situation géographique et du type de transport assurant son accessibilité, les besoins suivants : […] » De création de nouveaux types d'hébergements innovants liés à un tourisme durable et/ou au tourisme multigénérationnel. » De qualification, labellisation et promotion des hébergements et équipements touristiques de type gites, chambres d'hôtes, etc. (mise aux normes, labellisation)	La programmation du projet permet de répondre à cette prescription du DOO, notamment grâce à la haute valeur environnementale des nouvelles constructions (norme RE2020 et label E+/C-), en particulier par une faible consommation énergétique. Le golf sera éco-certifié et adhérera au programme FFgolf/ Muséum d'Histoire Naturelle pour la bio-diversité.
ORIENTATION 2.4 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT OU L'ADAPTATION DES INFRASTRUCTURES : SANS OBJET	

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

PARTIE III : UN RÉSEAU TERRITORIAL CONNECTÉ ET INTERDÉPENDANT, POUR UNE SOLIDARITÉ GLOBALE	
ORIENTATION 3.1 : LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT POUR LE COMMERCE : SANS OBJET	
ORIENTATION 3.2 : DES MOBILITÉS AU SERVICE DE LA CONNECTIVITÉ	
Objectif 3.2.1. Diffuser l'accès à des moyens de mobilités alternatifs, innovants et adaptés au territoire	
L'objectif est de déployer l'accès aux pôles urbains, d'emplois, touristiques, et espaces de vie du NPA, en lien avec les territoires voisins, par une offre de mobilités alternatives réduisant la pratique de l'autosolisme (usage individuel de la voiture). **Prescriptions** **Développer la pratique des modes actifs (marche, vélo, vélo électrique…)** **Anticiper et favoriser les modes de déplacements innovants et l'éco-mobilité.**	Le projet du domaine du Mont Saint Jean porte une volonté forte d'ouverture aux populations locales et se structure autour d'un axe de circulation nord-sud ouvert, intégrant les mobilités douces et ponctué d'espaces tout publics (promenade, vergers, potagers, placettes, jardins ouverts, promenades sportives et agrès). Par ailleurs, la clientèle ainsi que les occupants des villas qui se rendent au domaine en voiture seront incités via le règlement intérieur par exemple, à stationner leur véhicule et à se déplacer à l'intérieur du domaine par les modes actifs ou via des navettes de type électrique par exemple. Le projet de connexion naturelle entre le domaine et le village se prêtera à tous les modes doux, promenade, vélo, poussette… En accompagnement du projet, il est envisagé de : • Prioriser l'accès automobile au site depuis la RD579 par la RD288 afin d'éviter de créer un trafic de transit par les rues de Saint-Gatien-des-Bois ; • Mettre en place une navette entre le site et les principaux nœuds multimodaux proches (gare, aéroport…).
ORIENTATION 3.3 : DES ESPACES SOLIDAIRES POUR UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DE QUALITÉ ET QUI S'ADAPTE AUX NOUVELLES ATTENTES D'UNE POPULATION MULTIGÉNÉRATIONNELLE ET PLUS ACTIVE	
La programmation résidentielle à l'échelle du SCoT aura pour objectif de traduire une politique de diversification des logements en faveur des actifs, familles et besoins particuliers (saisonniers, étudiants, personnes âgées...), tout en s'articulant avec une offre de résidences secondaires dont la part dans le parc total diminue, mais légèrement, afin de tenir compte de la fonction touristique et du prolongement des tendances de bi-résidentialité.	Le projet n'entre pas en contradiction avec cette prescription du DOO.
Les collectivités favoriseront une approche de la densité par la morphologie des compositions urbaines qui contribuent à la diversité des formes de logements. La densification doit prendre en compte les enjeux de fonctionnement environnemental, de qualité patrimoniale et paysagère.	

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

ORIENTATION 3.4 : DÉVELOPPER UNE CULTURE DU RISQUE ET UNE GESTION SOLIDAIRE DES RESSOURCES, EN ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE *(VOIR ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE)*
ORIENTATION 3.5 : VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET LES MATIÈRES AU BÉNÉFICE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE *(VOIR ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE)*

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

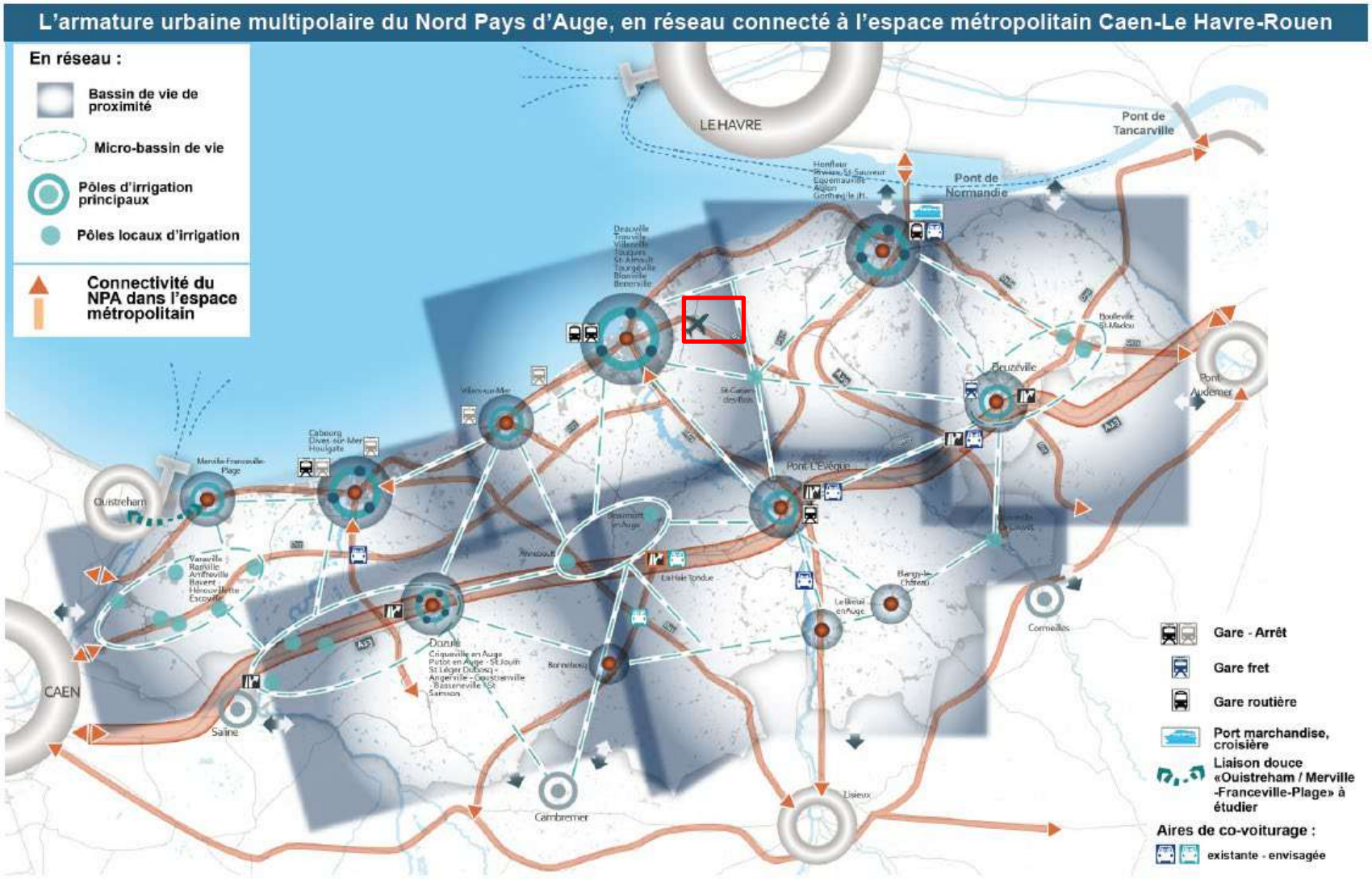
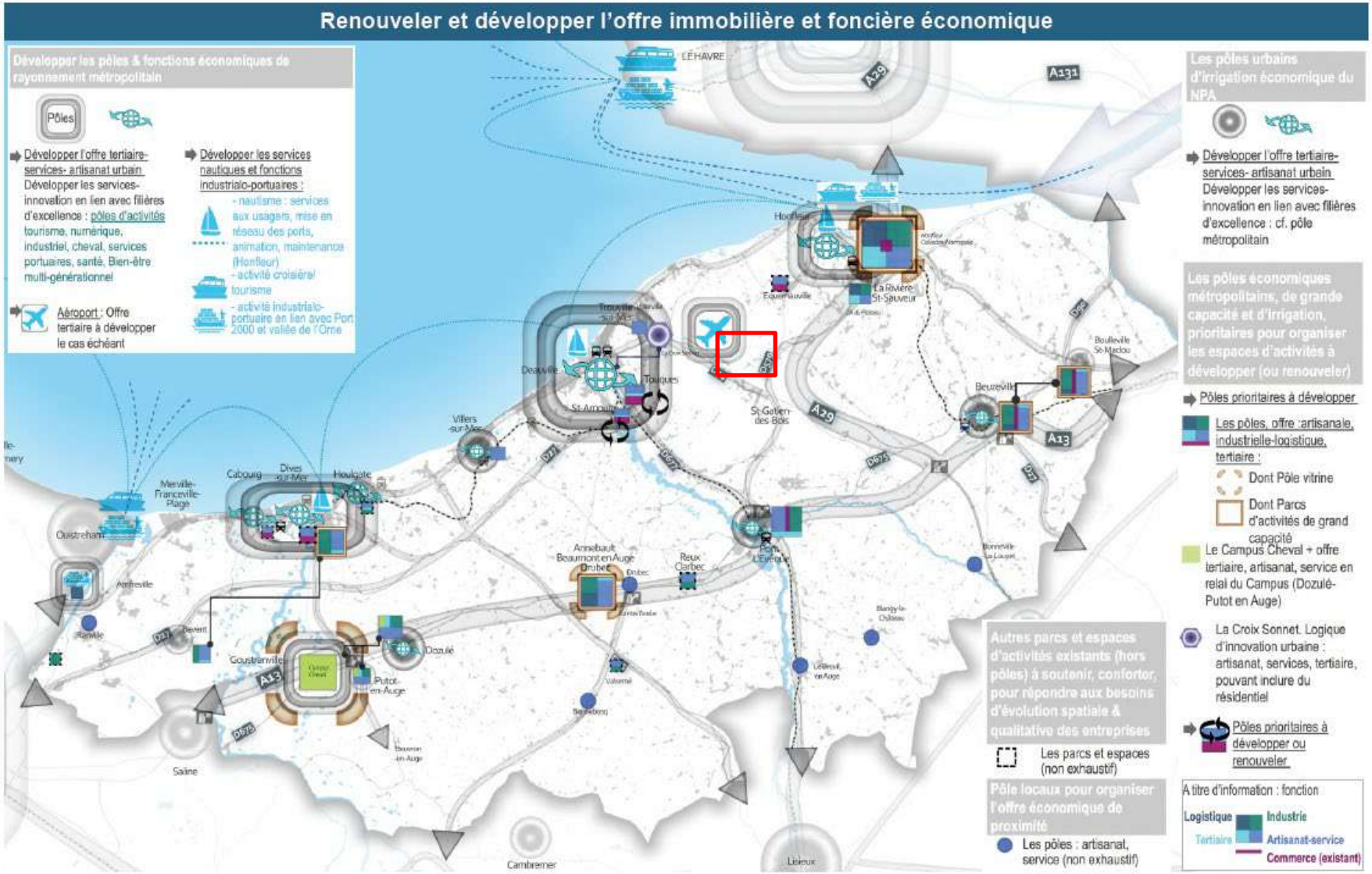


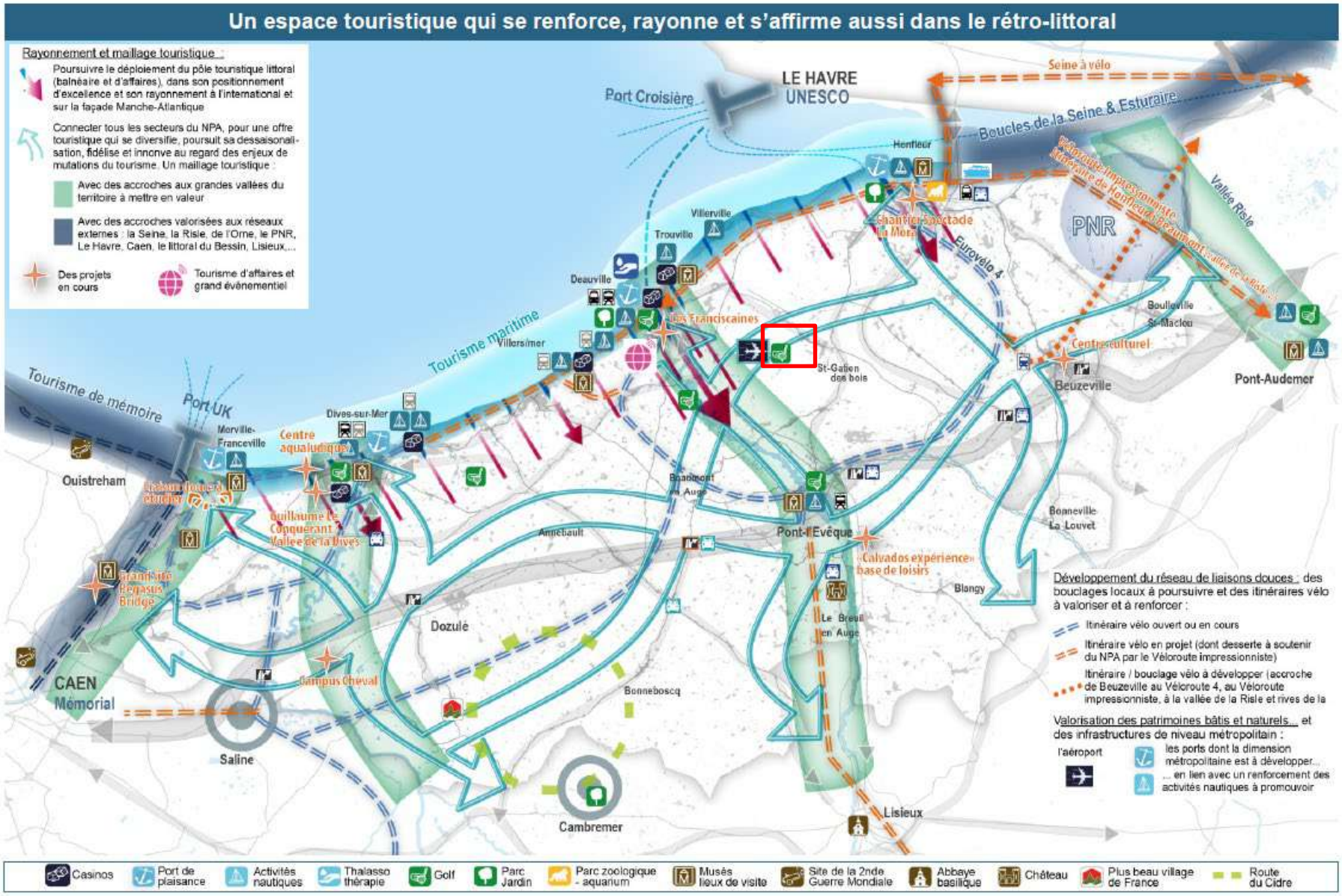
Schéma de cohérence territoriale – Document d'Orientation et d'Objectifs

7

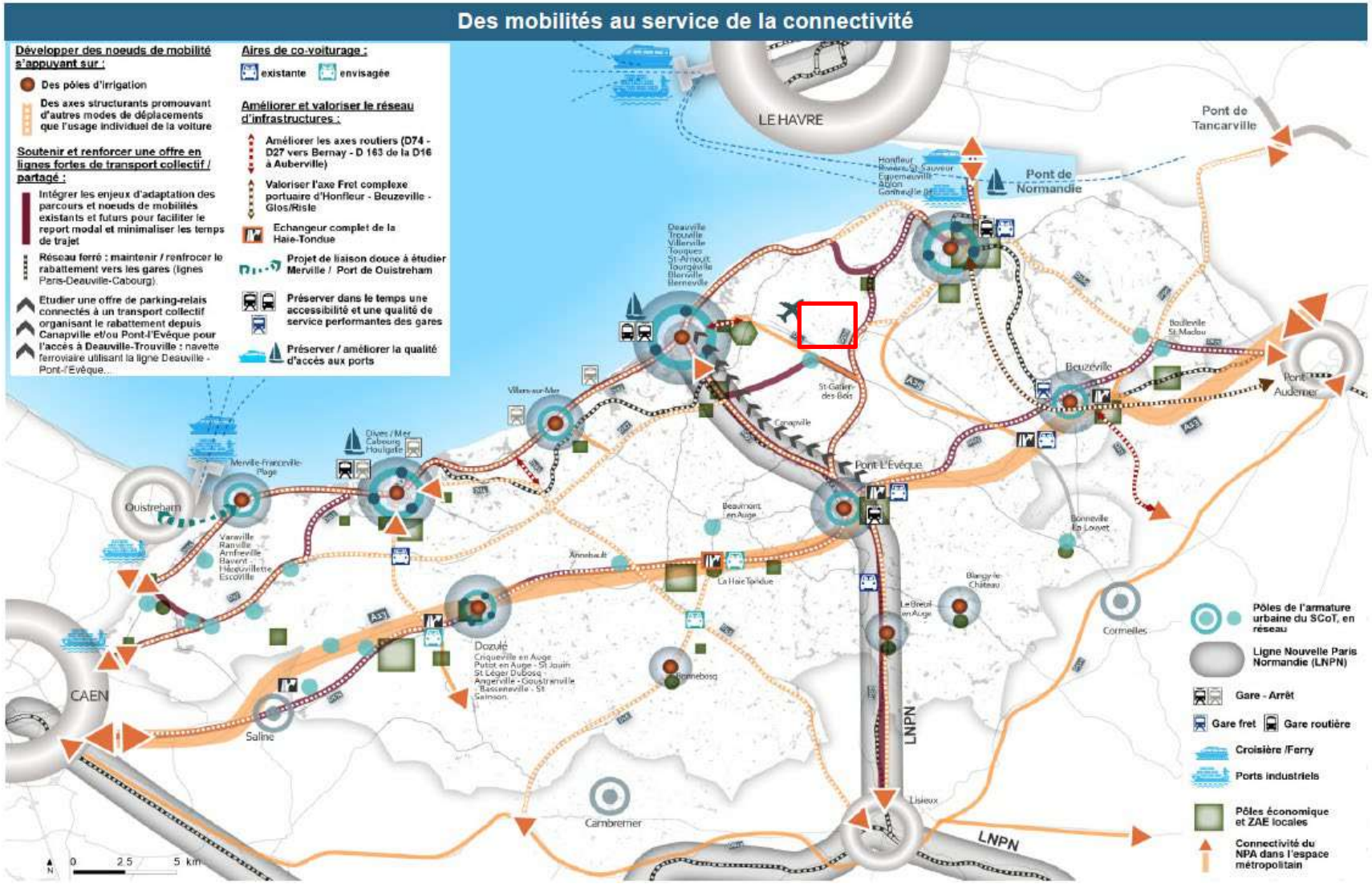
Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

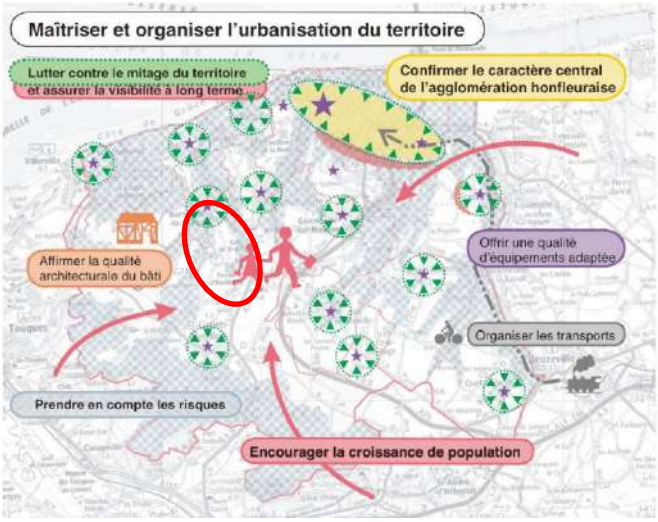
Le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH)

Le PADD du PLUi de la CC du Pays de Honfleur affiche 3 axes, accompagnés chacun d'une carte, et déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques au territoire :

1. Maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire
2. Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral
3. Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

Le premier axe « Maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire » correspond aux principes généraux qui doivent guider l'organisation et la structuration du territoire, ainsi que la stratégie du territoire en matière d'habitat. Il de décline en 5 orientations relatives :

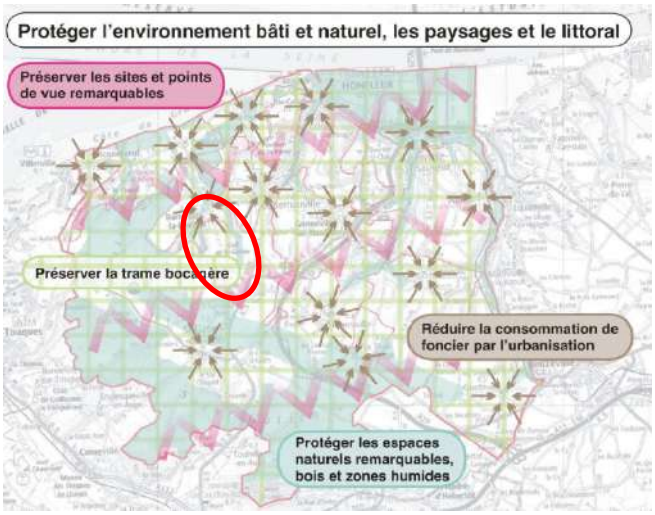
- aux objectifs de croissance de population (22 500 habitants à long terme sur le territoire de la CC du Pays de Honfleur),
- à la prise en compte de la mixité sociale,
- à la limitation du mitage du territoire par la maîtrise de la consommation foncière,
- à la confirmation du caractère central de l'agglomération honfleuraise,
- à la prise en compte des risques.



Si le projet de restructuration du golf de Deauville-Saint Gatien n'est pas concerné par ces orientations, le premier axe comprend 3 orientations complémentaires (« affirmer la qualité architecturale du bâti », « offrir une qualité d'équipements adaptée » et « organiser les transports ») dont les 2 premières comprennent des actions avec lesquelles le projet est en phase : **promouvoir une architecture de qualité respectueuse de l'identité du territoire** (à travers un parti pris architectural alliant modernité et tradition normande avec par exemple les toits en chaume), et **maintenir le niveau d'offre d'équipements culturels, sportifs, de loisirs et sanitaires**.

Le deuxième axe « Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral » définit 4 grandes orientations :

- Réduire la consommation de foncier par l'urbanisation,
- Protéger les espaces naturels remarquables, bois et zones humides,
- Préserver la trame bocagère,
- Préserver les sites et points de vue remarquables.

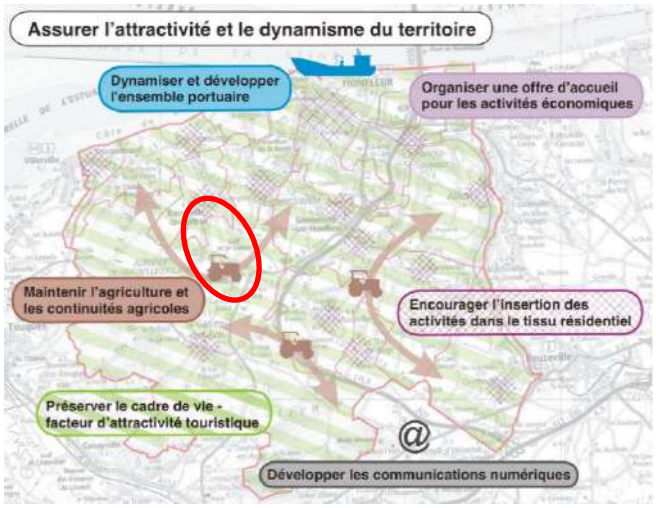


Le projet de restructuration du golf s'inscrit dans les limites actuelles du golf créé en 1988 et ne prévoit dans pas d'extension hors du domaine actuel sur des espaces naturels ou agricoles. Par ailleurs, les constructions envisagées le sont soit dans un principe de compacité (hôtel et résidence hôtelière) permettant de limiter l'emprise au sol des bâtiments, soit dans un principe d'intégration au cadre paysager (villas hôtelières et résidentielles). D'une façon générale, le projet se caractérise par une forte volonté d'intégration du site dans le paysage normand, en termes de structuration paysagère (bocage, dénivellations, différentes échelles du projet, impact visuel des constructions…).

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Le troisième axe « Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire » regroupe 5 orientations dont seule la première concerne le projet :

- Renforcer les pôles économiques faisant la réputation du territoire
- Dynamiser et développer l'ensemble portuaire
- Organiser une offre variée pour l'accueil des activités économiques
- Encourager l'insertion des activités au tissu résidentiel
- Développer les communications numériques



La première orientation souligne l'importance en matière de réputation du territoire du maintien de l'agriculture et des continuités agricoles, et de la préservation du cadre de vie, facteur de l'attractivité touristique. Les actions qui en découlent sont d'arrêter la tendance au morcellement des territoires agricoles, de promouvoir les qualités du bâti, d'assurer la protection du littoral et des continuités paysagères et de favoriser l'offre touristique qualitative. Le projet étant réalisé sur l'emprise actuelle du golf, il n'aura aucune incidence en termes de morcellement des terres agricoles. Par ailleurs, l'ambition portée en termes de qualité paysagère et environnementale, et de qualité architecturale vont dans le sens d'une offre touristique de qualité.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI DE LA CC DU PAYS DE HONFLEUR AVEC LE PROJET

I- MODALITÉS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PROJET

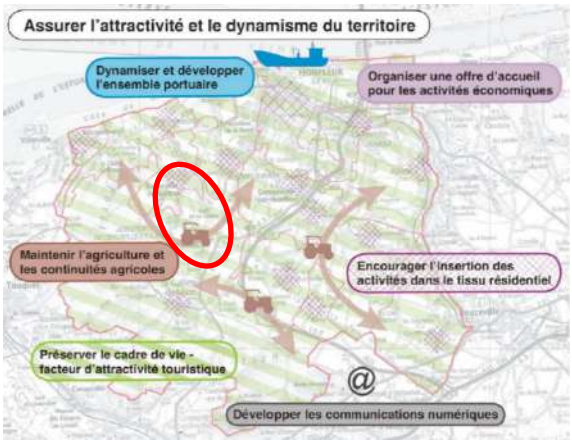
Le projet de réaménagement du golf de Saint-Gatien est d'ores-et-déjà identifié dans le PLUi par une zone 2AU inscrite au plan de zonage, et le rapport de présentation le mentionne à plusieurs reprises, précisant que le projet répond aux objectifs du SCoT.

Le projet étant aujourd'hui en phase pré-opérationnelle, le document d'urbanisme nécessite d'être mis en compatibilité afin d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation en créant une zone 1AU aux contours adaptés au périmètre du projet, avec un règlement spécifique dédié aux caractéristiques du projet, et une Orientation d'Aménagement et de Programmation venant préciser les intentions d'aménagement sur ce site. Il est également à noter que si le PLUi prévoit le projet dans ses pièces réglementaires, il apparait également opportun de le mentionner explicitement dans le PADD afin d'en assurer la lisibilité et la sécurisation juridique.

II- MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI

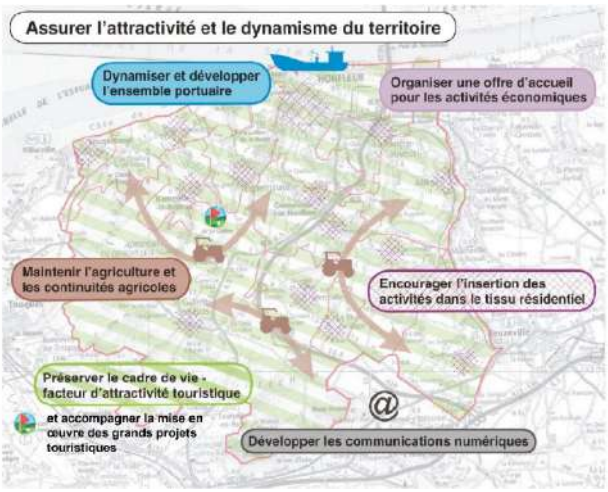
Les modifications apportées au PADD

L'axe 3 du PADD « *Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire* » a notamment comme premier objectif de « *renforcer les pôles économiques faisant la réputation du territoire* » et de « *préserver le cadre de vie, facteur de l'attractivité touristique* ». Pour y parvenir, plusieurs moyens de mise en œuvre sont listés, dont la volonté de « favoriser l'offre touristique qualitative ».



> Cette disposition sera complétée ainsi : « *et accompagner la mise en œuvre des grands projets touristiques (réaménagement du golf de Saint-Gatien…)* ».

> La carte représentant les grandes orientations sur ce thème sera complétée en indiquant la localisation du projet.



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

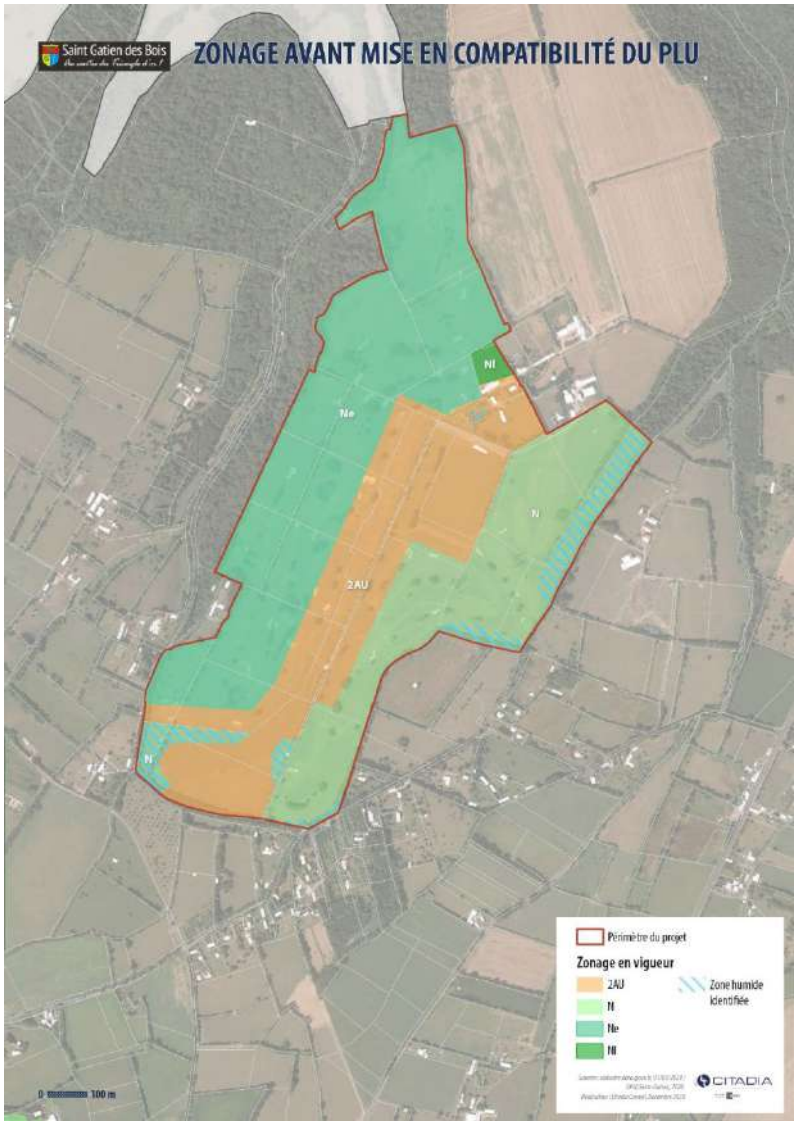
Les modifications apportées au plan de zonage

Le périmètre du golf de Saint-Gatien prend place sur plusieurs zones et secteurs au plan de zonage du PLUi en vigueur :

- **Une zone N** : zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.
- **Un secteur Ne**, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.
- **Un secteur Nl**, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- **Une zone 2AU**, zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

L'ensemble de ces secteurs sont aujourd'hui occupés par un terrain de golf. Seule la partie nord de la zone 2AU comprend quelques bâtiments destinés à l'accueil des golfeurs.

Le plan de zonage indique également la présence de plusieurs **zones humides**, sur lesquelles toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible d'en compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique, est strictement interdite.



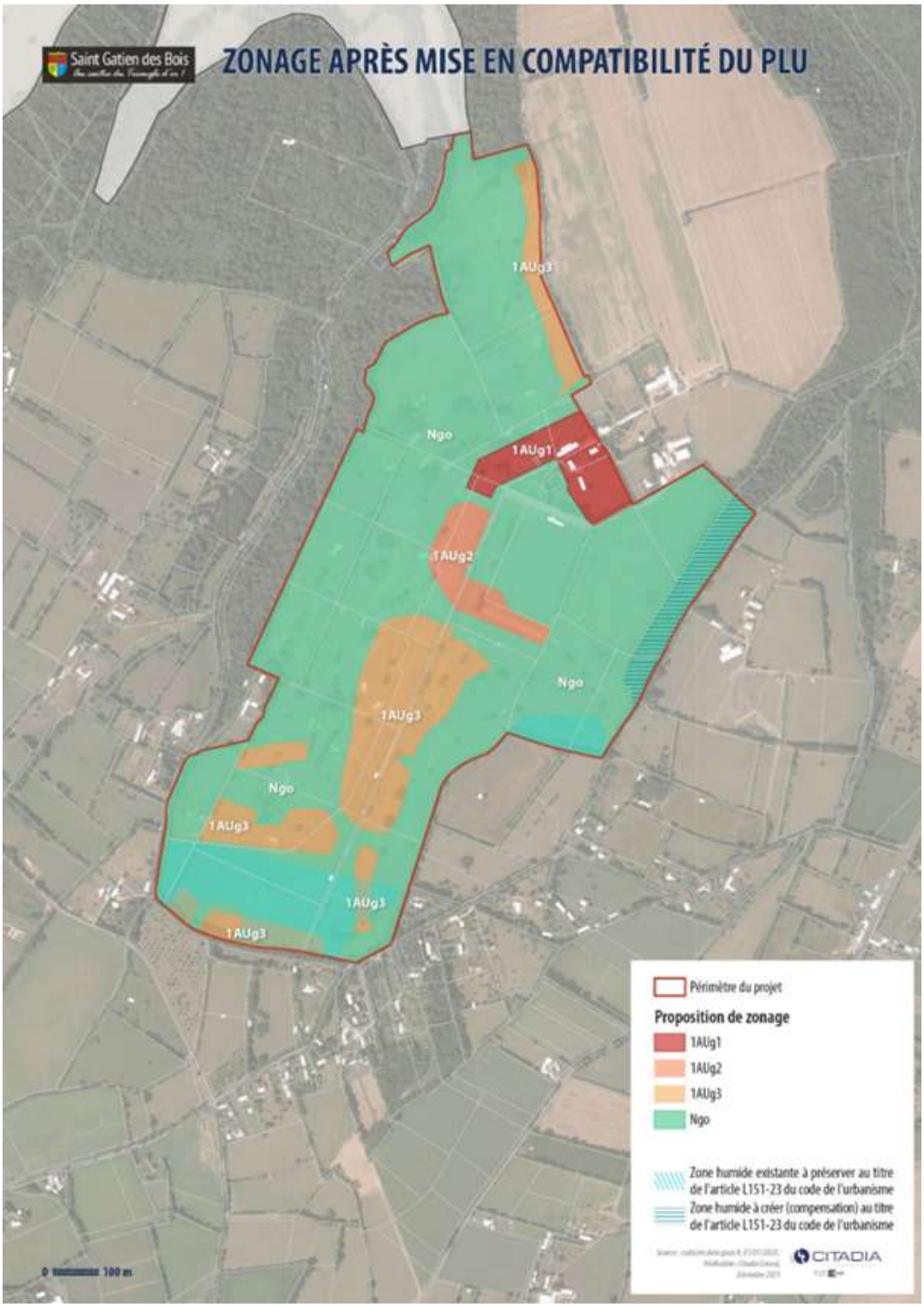
Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Plusieurs modifications sont apportées à ce zonage :

- Classement de la zone 2AU en zone 1AUg afin de permettre son ouverture à l'urbanisation et adaptation de son périmètre :
  - Découpage de la nouvelle zone 1AUg en plusieurs sous-secteurs, afin d'adapter la constructibilité de chacun aux différentes typologies bâties du projet :
    - 1AUg1 : l'hôtel, la résidence hôtelière et le club house, ainsi que les emplacements de stationnement associés ;
    - 1AUg2 : les villas hôtelières, un bâtiment technique et les installations liées au fonctionnement du golf, des logements ;
    - 1AUg3 : les villas normandes.
  - Création d'une bande constructible 1AUg1 en bordure nord-est du périmètre de projet, afin d'y permettre la construction de villas normandes.
  - Réduction des secteurs 1AUg1, 1AUg2 et 1AUg3 par rapport à 2AU au plus près des emprises nécessaires pour les constructions.
  - Dans la partie sud, réduction importante de la zone 2AU de manière à préserver le plus possible la zone humide identifiée.
- Classement de la zone N et de la zone Ne en secteur **Ngo**, et adaptation du périmètre, afin de permettre les aménagements destinés à la pratique du golf (aménagement d'un practice, d'un pitch & putt, d'un golf 18 trous) et la réalisation d'une station d'épuration.
- Suppression du secteur Nl au profit du secteur 1AUg1 et du secteur Ngo
- Inscription graphique de 2 zones humides existantes à protéger et d'une zone humide à créer pour compensation, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement impose un principe de protection des zones humides existantes repérées ; toutefois, si le projet nécessitait à la marge l'artificialisation d'une partie de ces zones humides, celles-ci devraient être intégralement compensées dans l'espace repéré au titre de zone humide à créer.

Dans l'optique de réduire le plus possible l'artificialisation de terres par le bâti, les emprises des zones 1AUg ont été déterminées au plus juste possible pour permettre la réalisation du projet opérationnel, tout en garantissant la protection maximum des espaces naturels sensibles et/ou végétalisés telles que les zones humides, les ouvertures jouant le rôle de corridor écologique et d'ouvertures visuelles, etc.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE



Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Tableau de redistribution des superficies :

Zone	Secteur	Superficies avant mise en compatibilité	Superficies après mise en compatibilité	Évolution
N	N	2ha (sud-ouest) 29,5ha	-	
	Ne	47,1ha		
	Ngo		86,4ha	
	Nl	0,8ha	-	
Total zones N		**79,4ha**	**86,1ha**	**+6,7ha**
AU	2AU	32ha	-	
	1AUg1	-	4,2ha	
	1AUg2	-	3,4ha	
	1AUg3	-	17,7ha	
Total zones AU		**32ha**	**25,3ha**	**-6,7ha**

Les modifications apportées au zonage induisent donc **une réduction de 6,7ha de la zone 2AU au profit des zones N.**

Les modifications apportées au règlement

La mise en œuvre du projet nécessite les modifications de règlement suivantes :

La rédaction d'un règlement pour la zone 1AUg créée et ses trois sous-secteurs

La zone 1AUg correspond aux parties construites du projet, qui se déclinent en trois typologies bâties différentes, associées à des fonctions et besoins différenciés :

1AUg1 correspond à la partie hôtelière, comprenant

- un **hôtel (« le château »)** de 140 chambres environ comprenant espaces d'accueil et de réception, bars, restaurants, cuisines, locaux de service, bureaux d'administration, salles de réunions et de séminaires, ballroom, spa, fitness, piscine intérieure et environ 160 places de stationnement en sous-sol ;
- une **résidence hôtelière (« la ferme »)** qui regroupe environ 90 appartements 1 et 2 chambres, espaces d'accueil et salle multifonction, et environ 110 places de stationnement en sous-sol ;
- un club house comportant environ 50 places de stationnement en sous-sol et environ 50 places de stationnement en surface (en matériaux perméables).

1AUg2 correspond à la partie destinée à accueillir environ 30 villas hôtelières (« le hameau »)

Les villas sont réparties sur le terrain de façon à privilégier les vues exceptionnelles. L'implantation de ces villas offre une expérience bucolique et paysagère aux usagers, dans l'esprit d'un hameau ; l'accès se faisant au travers de petits sentiers au tracé organique dont les ramifications mènent à chaque villa.

Afin de minimiser l'impact des véhicules, les voies carrossables se terminent au niveau des trois parkings répartis dans la zone du hameau et ne se prolongent pas jusqu'aux villas.

Toutes ces constructions proposent des volumétries simples de maisons avec toiture à deux pans faisant référence à l'architecture normande avec des toitures et jouées extérieurs en ardoise. L'imbrication de volumes simples (plus ou moins grands) entre eux permet de créer différentes typologies et d'offrir une variété de typologies d'habitation (1, 2 ou 3 chambres).

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

La volumétrie de chaque unité est adaptée aux typologies proposées, permettant d'intégrer une diversité dans le programme mais aussi dans l'architecture et l'expérience visuelle. L'échelle des villas est similaire à celle des maisons traditionnelles de la région. Ce sont des constructions de plain-pied ou avec un seul étage.

Esquisse des villas hôtelières réalisée pour le projet *(source : Atelier COS)*

Le secteur 1AUg2 comprend également un bâtiment technique et les installations nécessaires au fonctionnement du golf, ainsi qu'environ 25 appartements (type studios) destinés au logement des employés du domaine.

<u>1AUg3 : Les villas normandes</u>, 80 chaumières normandes réinventées environ (de 250 à 300m² de surface habitable environ) en accession à la propriété sont prévues au programme. De faible hauteur (RdC + comble habitable, soit 8m environ), correspondant à cette typologie d'habitat individuel, elles sont destinées à se fondre dans le paysage par une faible densité bâtie et une architecture sobre. En termes d'architecture, il s'agira de créer un jeu de contraste des matériaux pour allier « l'esprit normand », avec des lignes alliant modernité et architecture vernaculaire : toits de chaume réinterprétés, bois, transparence, toiture en pente, toits terrasse etc. Une attention particulière sera portée sur le traitement des sols et sur le positionnement des terrasses avec le contexte paysager de chaque parcelle (jardin spacieux, arbres hautes tiges etc.).

Références pour les villas normandes *(source : Otton Sanchez Architectes)*

Le règlement de la zone 1AUg comprend ainsi les spécificités suivantes :

Nature de l'occupation du sol : seuls les équipements collectifs, les installations sportives et les constructions à usage d'hôtel et d'hébergement hôtelier seront autorisés au sein de l'ensemble de la zone, conformément à la vocation générale du projet. Le terrain dans sa globalité ayant vocation à être remodelé, le règlement autorise également les exhaussements et affouillements de sol liés à ce réaménagement. Les secteurs 1AUg1 et 1AUg2 fonctionnent selon une logique de macro-lots. En 1AUg3, les constructions à usage d'habitation sont autorisées en plus de celles citées précédemment, le projet visant à accueillir des villas en accession à la propriété Ce secteur fonctionne selon une logique de parcelles individuelles.

Le règlement impose un principe de protection des zones humides existantes repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; toutefois, si le projet nécessitait à la marge l'artificialisation d'une partie de ces zones humides, celles-ci devraient être intégralement compensées dans l'espace repéré au titre de zone humide à créer.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Conditions de l'occupation du sol : le règlement de la zone 1AUg s'inscrit dans les mêmes exigences que pour les autres zones 1AU du PLUi en termes de desserte par les voies d'accès et par les réseaux d'eau potable. Le système d'assainissement sera autonome et n'a pas vocation à être raccordé au réseau public.

En ce qui concerne les implantations bâties vis-à-vis des voies et emprises, ainsi que vis-à-vis des limites séparatives, une grande latitude a été laissée afin de permettre au projet de s'exprimer et de s'adapter au mieux au site et à l'intention paysagère très forte du projet ; à l'exception de la bande de villas normandes en 1AUg3 située au nord du site, où s'applique une bande de recul de 20m par rapport à la limite de propriété du golf correspondant à une distance de sécurité par rapport à des terres agricoles traitées par produits phytosanitaires.

En termes de limitation de l'emprise au sol constructible, l'ensemble de la zone se veut peu bâtie et réserve une place importante au végétal, afin de garantir la qualité de l'insertion visuelle et paysagère des constructions dans un site remarquable. Ainsi, un coefficient d'emprise au sol de 35% en 1AUg1 et 25% en 1AUg2 par rapport à la superficie totale du secteur concerné est établi (logique de macro-lots), et de 20% par rapport à la superficie de chaque unité foncière en 1AUg3 (logique de parcelles individuelles).

Les hauteurs maximales autorisées viennent ici encore distinguer les trois typologies bâties présentées précédemment, avec un secteur 1AUg1 autorisant des hauteurs plus importantes (17m maximum) liées aux équipements hôteliers projetés (hôtel et résidence hôtelière) et des hauteurs plus faibles pour les secteurs 1AUg2 (7m maximum pour les villas hôtelières, 12m pour le bâtiment technique et les logements en R+1) et 1AUg3 (8m maximum) ayant vocation à accueillir des villas.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions s'inscrit dans une logique de qualité architecturale, alliant modernité et identité normande, au travers de l'aspect des matériaux, de leur couleur et de leur mise en œuvre.

Le règlement de la zone 1AUg encadre également le nombre de places de stationnement à réaliser pour chacune des destinations autorisées dans la zone, avec la volonté d'adapter le nombre de places aux besoins et à la fréquentation du site, tout en veillant à limiter les espaces imperméabilisés sur les parcelles (matériaux perméables imposés).

Dans cette même perspective, en complément du coefficient d'emprise au sol maximum fixé à l'article 9, un coefficient d'espaces vert minimum vient assurer la végétalisation du site et l'infiltration des eaux dans le sol.

La modification du règlement de la zone N pour créer un secteur Ngo

La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions. Cette zone comporte plusieurs secteurs, auxquels est ajouté **un secteur Ngo**, correspondant aux aménagements paysagers et sportifs nécessaires à l'activité golfique du domaine du Mont Saint-Jean à St Gatien, ainsi que la station d'épuration du domaine.

Le règlement du secteur Ngo comprend ainsi les spécificités suivantes :

Nature de l'occupation du sol : les occupations et utilisations du sol admises sont déterminées de façon très restrictives, puisque seule la construction d'une station d'épuration en secteur Ngo est autorisée.

Le règlement impose un principe de protection des zones humides existantes repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; toutefois, si le projet nécessitait à la marge l'artificialisation d'une partie de ces zones humides, celles-ci devraient être intégralement compensées dans l'espace repéré au titre de zone humide à créer.

Conditions de l'occupation du sol : le règlement du secteur Ngo s'inscrit dans les mêmes exigences que pour le reste de la zone N du PLUi en termes de desserte par les voies d'accès et pour l'alimentation en eau potable. En

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

revanche, la situation du domaine est particulière en ce qui concerne l'assainissement (le projet nécessite en effet la mise en place d'un assainissement spécifique par le biais d'une station d'épuration par boues activées de 1 500 à 1 800 éq hab, et prévoit une prise en compte spécifique et ambitieuse en matière d'infiltration, de recueil et de réutilisation des eaux pluviales, à usage de réserves d'eau et d'arrosage du golf).

Les constructions autorisées en Ngo étant particulièrement limitées, mais soumises à des contraintes spécifiques (station d'épuration), il n'a pas été utile de fixer des règles en matière d'implantation pour les articles 6, 7 et 8, ni en matière d'aspect extérieur des constructions (article 11).

Pour ce qui concerne les règles d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10), de stationnement (article 12) et d'espaces libres et de plantations (article 13), des règles spécifiques ont au contraire été définies afin de tenir compte des particularités du projet.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Règlement de la zone 1AUg créée

Description : La zone 1AUg est une zone peu ou non équipée à vocation dominante touristique, sportive et résidentielle, correspondant au golf de St Gatien

La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est composée de trois secteurs :

- 1AUg1 destinée à accueillir un hôtel, une résidence hôtelière, un club house
- 1AUg2 accueillant des villas hôtelières, un bâtiment technique et les installations nécessaires au fonctionnement du golf, ainsi que des logements destinés aux employés du domaine,
- 1AUg3 accueillant des villas d'habitation.

Il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les aménagements, constructions et installations doivent respecter les prescriptions.

Les zones humides existantes repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ; toutefois, si le projet nécessitait à la marge l'artificialisation d'une partie de ces zones humides, celles-ci devraient être intégralement compensées dans l'espace repéré au titre de zone humide à créer.

Une partie du secteur 1AUg3 située au Sud-Ouest du projet est impactée par la zone D du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien. Selon l'article L112-10 alinea 4 du code de l'urbanisme, "Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12", qui précise que "Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUg 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toute construction et installation est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUg2.

Article 1AUg 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans les secteurs 1AUg1, 1AUg2, 1AUg3 :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le domaine (golf, activités de loisirs, hôtellerie, hébergement hôtelier, habitations…)
- les aires de stationnement, à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage et qu'elles soient constituées d'un matériau perméable,
- Les voies destinées à la circulation automobile, à condition que leurs eaux de ruissellement soient recueillies et traitées selon les normes en vigueur,
- Les voies destinées aux modes doux, à condition qu'elles soient constituées d'un matériau perméable,
- la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche,
- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés (et réalisés de façon simultanée) à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur 1AUg1 : sont également admises les constructions et installations à usage d'hôtel et d'hébergement hôtelier.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Dans le secteur 1AUg2 : sont également admises les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier et d'habitation.

Dans le secteur 1AUg3 : sont également admises les constructions et installations à usage d'habitation.

En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- Un système de défense extérieure contre l'incendie déconnectée du réseau d'eau potable (plateformes d'aspiration, réserves à ciel ouvert ou enterrées)
- le renforcement du réseau d'eau potable
- un système d'assainissement autonome et la gestion sur site des eaux pluviales par stockage et/ou infiltration
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUg 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

L'organisation des voies devra respecter le schéma principe de l'OAP. Les voies en impasse devront être évitées autant que possible. Dans les cas où une voie en impasse serait nécessaire, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

L'ensemble des voiries devra être réalisé dans un revêtement permettant le recueil et le traitement des eaux pluviales avant infiltration.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article 1AUg 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement spécifiques adaptés, conformes à la réglementation.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- Eaux pluviales

En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière en intégrant des techniques dites alternatives tel que le stockage ou l'infiltration, afin de favoriser une gestion des eau pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant recueil dans un bassin de stockage des eaux pluviales.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltrée est rejeté dans le réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

1AUg 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

1AUg 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Dans toute la zone, les annexes et dépendances diverses (garage, atelier familial, abri de jardin, véranda …), ne pourront être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant mais devront être édifiées soit à l'alignement de la façade de la construction principale, soit à l'arrière de la construction principale.

En outre, en secteur 1AUg3, uniquement dans la bande de villas normandes située au nord du site, les constructions autorisées devront s'implanter avec un recul minimum de 20m par rapport à la limite de propriété du golf.

Article 1AUg 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUg 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUg 9 - Emprise au sol

- **En secteur 1AUg1 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface totale du secteur 1AUg1.
- **En secteur 1AUg2 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface totale du secteur 1AUg2.
- **En secteur 1AUg3 :** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de chaque unité foncière.

Article 1AUg 10 - Hauteur des constructions

Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise étant exclus.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel avant aménagement, pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres, celle fixée ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Limitation des hauteurs

- **En secteur 1AUg1 :** 17 mètres
- **En secteur 1AUg2** : 7 mètres pour les villas, 12m pour le bâtiment technique et pour les logements .
- **En secteur 1AUg3 :** 8 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les constructions et installations d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les ouvrages techniques de faible dimension.

Article 1AUg 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différentes constructions devront mettre en œuvre une architecture de qualité, garante de l'identité du lieu (couleurs et matériaux adaptés, mise en œuvre contemporaine et noble).

Parements extérieurs

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux représentatifs et destinés à rester apparents (aspect pierre de Caen, pierre blanchie, silex, verre, métal, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, ardoise agrafée, colombages, essentages). A défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 60°. Toutefois les toits à la Mansart pourront être autorisés. Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de l'ardoise naturelle de teinte noire, soit du chaume.

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics.

Les couvertures en terrasse sont autorisées si elles sont intégrées dans une conception architecturale de qualité et contemporaine et à condition d'être végétalisées au moins en partie.

Annexes et dépendances

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan sont autorisées. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Clôtures

Les clôtures sont autorisées uniquement en limite du domaine, ainsi qu'autour du bâtiment technique et des installations nécessaires au fonctionnement du golf (secteur 1AUg2). Elles doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage. Seules les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être composées d'essences locales et adaptées au réchauffement climatique. Elles pourront comporter un grillage à maille souple sur 2m de hauteur, intégré partout où c'est possible dans les lisières bocagères, pour éviter l'intrusion des sangliers tout en laissant passer la petite faune et favoriser ainsi les continuités écologiques.

A l'intérieur du domaine, les terrains resteront ouverts vers le golf, les maisons faisant partie intégrante du paysage. Entre les constructions et à proximité, la végétalisation devra être conforme aux types figurant sur le schéma n°2 de l'OAP : talus et fossés entre les villas, haies bocagères, boisements et alignements d'arbres encadrant les constructions. Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptées au réchauffement climatique.

Divers

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article 1AUg 12 - Stationnement des véhicules

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les emplacements de stationnement en extérieur, qu'il s'agisse de stationnement groupé ou de stationnement individuel, doivent être réalisés dans des matériaux perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur 5m x largeur 2,30m.

Les emplacements destinés aux PMR présenteront les caractéristiques minimum suivantes : longueur 5m x largeur 3,30m.

Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé
Logement (villas normandes)	2 places par logement
Hôtel	1 place minimum par chambre (en sous-sol)
Hébergement hôtelier : • résidence hôtelière • villas hôtelières	 • 1 place minimum par chambre (en sous-sol) • 1 place par villa
Autres destinations	A estimer en fonction des besoins

Les stationnements à créer en application de l'estimation des besoins et des prescriptions ci-dessus devront faire l'objet d'une mutualisation.

Article 1AUg 13 - Espaces libres et plantations

Le réaménagement paysager et la reconquête du bocage normand ambitionnée pour le projet devront être réalisés dans le respect des principes affichés dans l'OAP : talus et fossés, haies bocagères, boisements, alignements d'arbres, vergers. Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptées au réchauffement climatique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les haies bocagères existantes figurant sur le schéma seront préservées.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Coefficient d'espaces verts minimum :

- **En secteur 1AUg1**, une superficie minimum de 50% de la superficie totale du secteur1AUg1 sera traitée en espaces verts (incluant cheminements et voies douces).
- **En secteur 1AUg2**, une superficie minimum de 60% de la superficie totale du secteur1AUg2 sera traitée en espaces verts (incluant cheminements et voies douces).
- **En secteur 1AUg3**, une superficie minimum de 70% de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (incluant cheminements et voies douces).

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Règlement de la zone N modifiée

[*Les modifications qui ont été apportées au règlement de la zone N apparaissent en rouge*]

Description : La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Elle comporte quelques constructions.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Na, correspondant à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur Nb, correspondant à une activité de coopérative agricole,
- un secteur Nc, réservé au camping,
- un secteur Ncn, réservé à une aire naturelle de camping,
- un secteur Nhc correspondant à des développements possibles dans des secteurs ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité
- un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux
- un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.
- un secteur Ne', correspondant à des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.
- un secteur Ng, correspondant à des constructions existantes isolées à usage hôtelier ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Nl, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Np correspondant à une zone à protéger de toute construction ou installation
- un secteur Nr, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre de l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme,
- un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires,
- Un secteur Ngo, correspondant aux aménagements paysagers et sportifs nécessaires à l'activité golfique du domaine du Mont Saint-Jean à St Gatien, ainsi que la station d'épuration du domaine.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Submersion marine, Débordements des cours d'eau, Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Retrait-gonflement des argiles et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Les zones humides existantes repérées au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ; toutefois, si le projet nécessitait à la marge l'artificialisation d'une partie de ces zones humides, celles-ci devraient être intégralement compensées dans l'espace repéré au titre de zone humide à créer.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans le secteur Np toutes les constructions et installations sont interdites.

Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2m de hauteur ou de profondeur, et de plus 100m², est interdit, à l'exception d'une part, de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, et d'autre part des carrières pour chevaux.

Dans le secteur Ngo :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
- Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2m de hauteur ou de profondeur, et/ou de plus 100m², est interdit, à l'exception de ceux indispensables aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, aux aménagements et ouvrages du golf (bassins de retenue notamment), aux activités du golf et aux espaces de loisirs complémentaires à l'activité golfique.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

I - Rappel

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié au document graphique en application de la loi Paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La destruction de ces éléments est interdite.

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

II - Sont autorisés :

Dans toutes les zones naturelles, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables à condition qu'ils ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Dans toutes les zones naturelles à l'exclusion du secteur Nr et du secteur Ngo, les constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante :

Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLU (le 20 novembre 2014) :

- les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;
- les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m2 par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 40m² ;
- sont autorisés uniquement sur les unités foncières d'une superficie de 5000m² ou plus, les abris dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par abri ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris existants et à créer sur l'unité foncière ne pourront excéder 50m² par tranche d'un hectare ;
- une seule piscine non couverte, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m². Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

Les annexes et abris ne peuvent être transformés en nouveaux logements.

La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m².

Dans toutes les zones naturelles, le changement de destination des constructions existantes repérées :

Le changement de destination des constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage et à condition que ce changement soit à destination d'habitation, d'équipement, de bureau ou de commerce, et qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Uniquement dans le secteur Na, à condition qu'il soit indispensable au fonctionnement des constructions existantes, l'aménagement des constructions à usage d'industrie ou d'artisanat existantes et une extension de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U., y compris les dépendances.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nb, les constructions à usage agricole, de commerce et d'entrepôt.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les terrains de camping et leurs équipements.

Uniquement dans le secteur Ncn, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les aires naturelles de camping et leurs équipements conformes à la législation (voir glossaire)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Ne, les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Uniquement dans le secteur Ne' : les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

La densité* de l'ensemble des constructions de l'unité foncière, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m².

Uniquement dans le secteur Nj, les abris de jardins dans la limite de 6 m2 par abri.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Ng, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- l'extension des constructions à usage hôtelier - ainsi que les bureaux et les commerces s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière- dans la limite de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nhc :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement ;
- la réalisation de 40m² de dépendances au total,
- les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Uniquement dans le secteur Nl, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement :

- l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U.

Uniquement dans le secteur Nr,

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Uniquement dans le secteur Nx, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et/ou à destination de bureaux.

Sont également autorisés, les aménagements et constructions à destination agricole et ceux relatifs au développement des énergies renouvelables sous réserve de ne pas compromettre ou rendre plus difficile les activités aéroportuaires.

Uniquement dans le secteur Ngo : les aménagements paysagers et sportifs nécessaires à l'activité golfique du domaine du Mont Saint-Jean à St Gatien, et les constructions et installations nécessaires à la station d'épuration du domaine, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voiries

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules. Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

En outre, **dans le secteur Ngo**, l'ensemble des voiries devra être réalisé dans un revêtement permettant le recueil et le traitement des eaux pluviales avant infiltration.

Dans le secteur Nh situé à La Rivière Saint Sauveur, en cas de division d'une propriété bâtie, l'accès existant devra assurer la desserte de l'unité foncière créée.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque ce raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Uniquement en secteur Ngo :

Les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement spécifiques adaptés, conformes à la réglementation.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Uniquement en secteur Ngo : En l'absence de contraintes naturelles ou techniques particulières, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière en intégrant des techniques dites alternatives tel que le stockage ou l'infiltration, afin de favoriser une gestion des eau pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau non infiltrée est rejeté dans le réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant recueil dans un bassin de stockage des eaux pluviales.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Dans toutes les zones naturelles, à l'exception du secteur Ne' et de secteur Ngo :

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Dans le secteur Ne', les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Dans le secteur Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique.

En Nj, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 1 m.

Dans le secteur Ngo : il n'est pas fixé de règle

Dans toutes les zones naturelles :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au SCoT, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Exception pour les extensions des constructions existantes, **dans toutes les zones naturelles** :

Des dispositions différentes que toutes celles ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones naturelles, à l'exception des secteurs Nc et Ne' et du secteur Ngo :

MARGES DE RETRAIT

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :
- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

En Nc, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Ne', les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Dans le secteur Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

En Nj, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 mètre.

Dans le secteur Ngo : il n'est pas fixé de règle.

Dans toutes les zones naturelles :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux devront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles :

Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à destination d'habitation :

- les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- les abris seront entièrement implantés à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation.

Pour toutes les autres constructions et installations :

Non fixé.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- **Nc, Ne et Nr** : 10 % de la surface du secteur concerné.
- **Nj** : 10 % de la surface de chaque unité foncière.
- **Na, Nb, Ne', Nl, Ng et Nt** : 30% de la surface de chaque unité foncière.
- **Na' et Nhc** : l'emprise maximum de la construction délimitée au document graphique de règlement.
- **Nx** : 60% de la surface de chaque unité foncière.

Dans le secteur Ncn, les constructions seront conformes à la législation (voir glossaire)

Dans le secteur Ngo : la seule emprise au sol autorisée est celle nécessaire aux constructions liées à la station d'épuration du domaine.

Article N 10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

Elle ne pourra excéder 11 mètres.

Elle est portée à 20 mètres **en Nb**.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Elle est limitée à 3,50 mètres **en Nc et Ncn**.

La hauteur des installations est limitée à 10 mètres **en Ne**.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres **en Nj**.

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage.

Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles bas peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale.

La hauteur des annexes et des abris est limitée à 3,5m à l'égout et 5,5m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Elles devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Des dispositions plus permissives que celles ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

Règles applicables aux secteurs Na et Nb

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées dans les angles des constructions.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- -soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- -soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive,
- -soit d'une haie vive en Nb.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.3 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visible depuis l'espace public.

11.4 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables aux secteurs Nhc, Nl et Ng

11.5 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.6 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois…), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.7 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.8 - LES ANNEXES ET ABRIS

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

11.9 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.11 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables au secteur Ngo

CLOTURES

Les clôtures sont autorisées uniquement en limite du domaine, ainsi qu'autour de la station d'épuration. Elles doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage. Seules les clôtures végétales sont autorisées, elles devront être composées d'essences locales et adaptées au réchauffement climatique. Elles pourront comporter un grillage à maille souple sur 2m de hauteur, intégré partout où c'est possible dans les lisières bocagères, pour éviter l'intrusion des sangliers tout en laissant passer la petite faune et favoriser ainsi les continuités écologiques.

A l'intérieur du domaine, la végétalisation devra être conforme aux types figurant sur le schéma n°2 de l'OAP : talus et fossés entre les villas, haies bocagères, boisements et alignements d'arbres encadrant les constructions. Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptées au réchauffement climatique.

Règles applicables au secteur Nj

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel.

Elles pourront être peintes.

Article N 12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres

En outre, **en secteur Ngo**, les emplacements de stationnement en extérieur, qu'il s'agisse de stationnement groupé ou de stationnement individuel, doivent être réalisés dans des matériaux perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	**Nombre de place imposé**
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher

Dans le secteur Ngo : il n'est pas fixé de règle pour la station d'épuration.

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les

travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Leur destruction est interdite.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ngo :

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales et adaptées au réchauffement climatique.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

A l'exception du secteur Nx, une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Dans le secteur Ngo :

Le réaménagement paysager, la reconquête du bocage normand et la restructuration complète du golf de St Gatien ambitionnées pour le projet devront être réalisés dans le respect des principes affichés dans l'OAP : talus et fossés, haies bocagères, boisements, alignements d'arbres, vergers, clairières, prairies fauchées... Cette végétalisation mettra en œuvre une palette végétale issue de la flore caractéristique de Normandie et adaptée au réchauffement climatique.

Les haies bocagères existantes figurant sur le schéma seront préservées.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à préciser les principes d'aménagement, de fonctionnement et d'intégration dans le site du projet de restructuration du Golf de Saint Gatien.

Le projet prévoit de constituer dans la limite actuelle du golf existant (110ha) un véritable pôle touristique, sportif et de loisirs avec une forte volonté qualitative sur le plan environnemental, paysager et architectural. Il s'agit en effet de contribuer à la reconquête des paysages mixtes, agricole et forestier, en respectant et en mettant en valeur le patrimoine écologique caractéristique du Pays d'Auge et notamment en reconstituant l'esprit de la trame bocagère traditionnelle qui existait avant la création du golf.

Il s'agit également de s'appuyer sur la renaissance d'un site historique (le site inscrit de la Côte de Grâce) avec des vues plongeantes sur la vallée qui s'ouvre au loin sur la mer et le port du Havre. Tout le projet souhaite se construire autour du respect de ce territoire rural en cherchant à minimiser l'impact architectural des bâtiments et l'impact environnemental et paysager des aménagements.

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITE FONCTIONNELLE

Il s'agit de développer une programmation de qualité associant 3 composantes :

Composante hôtelière et résidentielle

- un hôtel de 140 chambres environ comprenant espaces d'accueil et de réception, bars, restaurants, cuisines, locaux de service, bureaux d'administration, salles de réunions et de séminaires, ballroom, spa, fitness, piscine intérieure et environ 160 places de stationnement en sous-sol ;
- Une résidence hôtelière (« la Ferme ») : environ 90 appartements 1 et 2 chambres, espaces d'accueil et salle multifonction, et environ 110 places de stationnement en sous-sol ;
- Des villas hôtelières (« le Hameau ») : environ 30 chaumières indépendantes de 1 à 3 chambres avec 1 place de stationnement chacune en matériau perméable, locaux techniques ;
- Environ 80 villas normandes de 250 à 300m² de surface habitable dotées de 2 places de stationnement en matériau perméable + garage ou carport, sur des terrains de 1 300m² à 4 000m² environ ;
- Environ 25 logements (type studios) pour les employés du domaine.

Composante sport et loisirs

- un parcours de golf de 18 trous ;
- une académie dédiée à l'initiation et à l'entrainement (6 trous compacts + ateliers sur petits jeux) ;
- un practice pour 90 joueurs avec des départs couverts ;
- un club house comportant environ 50 places de stationnement en sous-sol et environ 50 places de stationnement en surface ;
- Un parcours Sport-Santé et Découverte ;
- 2 parkings de surface en matériaux perméables (de 40 et 50 places environ dans la partie nord du projet).

Composante paysagère et écologique

- Dispositif ambitieux et très qualitatif de reconquête paysagère et environnementale du site, avec la reconstitution et la réinterprétation du bocage normand initial, à la fois garant de la valeur écologique du site et écrin des futures constructions ;
- Des jardins potagers et des vergers ainsi qu'une mini ferme (en lien direct avec le restaurant de l'hôtel) afin de développer la culture maraîchère autour d'une production raisonnée et responsable : agriculture biologique, permaculture, etc. ;

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

- Système de récupération des eaux pluviales via un réseau de noues et fossés végétalisés (en accompagnement des voiries notamment) et différents bassins afin de drainer les sols et stocker l'eau pluviale pour plusieurs utilisations (arrosage notamment) ;
- Création d'une station d'épuration de 1 500 à 1 800 eq hab.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Accès

- Déplacer l'accès actuel au Golf par le sud depuis la RD288 pour permettre un accès par l'est, afin de permettre un accès sécurisé (l'accès actuel étant situé dans un secteur particulièrement accidentogène). Dans l'attente de la réalisation de l'accès à l'est, l'accès au golf continuera de se faire par le sud.
- Marquer l'entrée principale du domaine par une mise en scène digne d'un domaine de haut de gamme, du végétal structurant, une signalétique de haut de gamme qui s'affirme, etc.

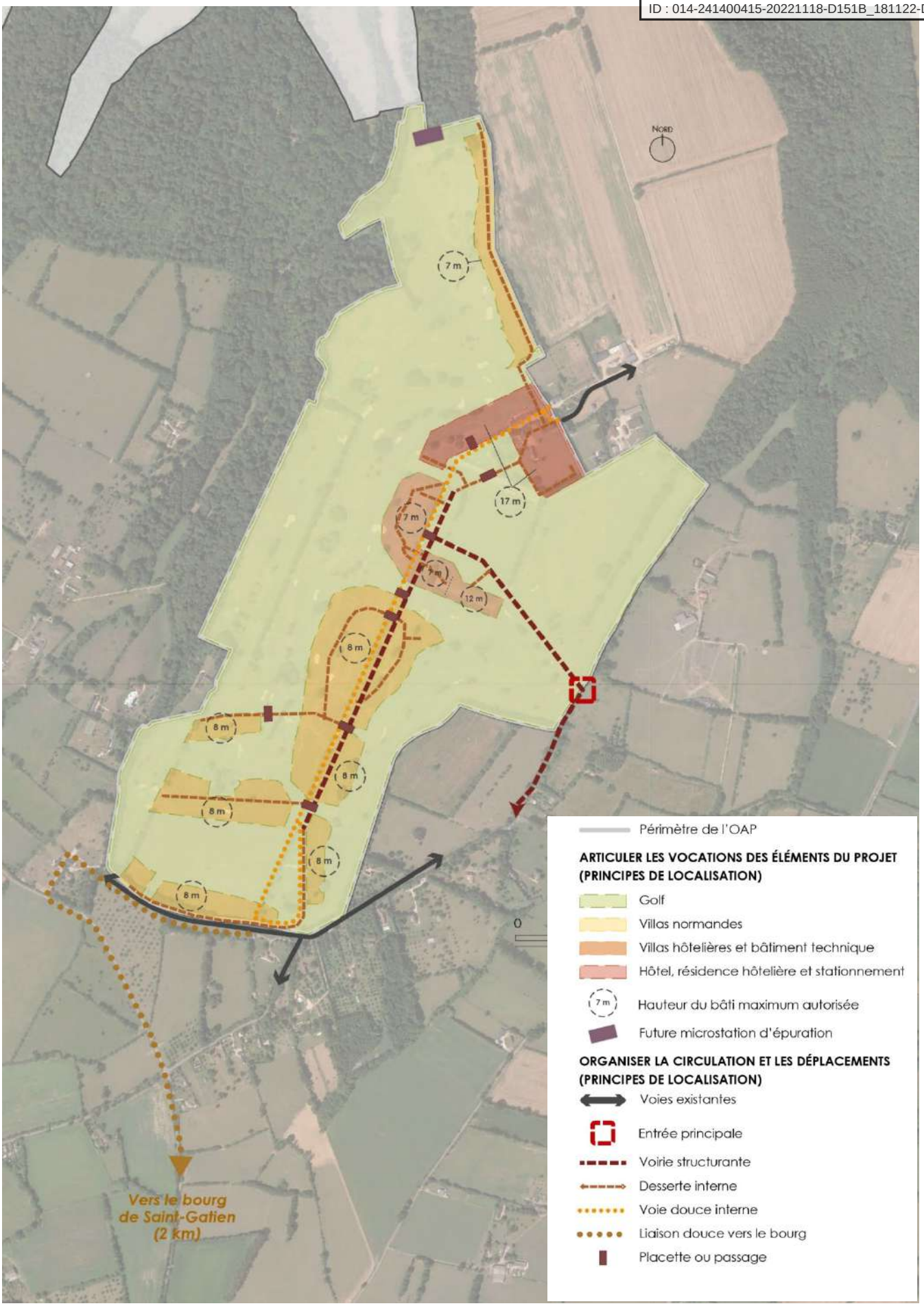
Voirie

- Apporter un rythme pour casser la trop grande régularité du cheminement d'accès, prévoir des refuges, des évènements et carrefours pour le croisement de deux voitures.
- Traiter les carrefours d'accès futurs aux différents programmes (placettes de petites dimensions, croisement avec des allées cavalières,
- Traiter les jonctions avec les cheminements piétons, les allées de promenade, les accès des joueurs au golf, etc.
- Traiter une signalétique spécifique pour bien repérer les lieux, les mobiliers de conforts, l'éclairage extérieur.
- Accompagner le réseau viaire d'alignements d'arbres ;
- L'ensemble des voiries devra être réalisé dans un revêtement permettant le recueil et le traitement des eaux pluviales avant infiltration.
- Traiter les futures allées (piétonnières, cavalières…) et liaisons douces dans des matériaux adaptés et perméables ;
- Relier le domaine au cœur du bourg de St Gatien (à 2km) par une liaison douce aménagée.
- Si nécessaire, une voie de desserte interne supplémentaire à celles figurant sur le schéma de l'OAP pourra être créée.

Stationnement

- Mutualiser les stationnements entre les différents éléments de programme (résidence hôtelière, club house…),
- traiter les futurs stationnements de surface (villas, club house, bâtiment technique, résidence hôtelière…) avec des matériaux adaptés et perméables,
- éviter les effets de grandes masses de voitures,
- habiller les poches de stationnements avec du végétal haut et bas pour cacher les arrières de voitures, etc.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

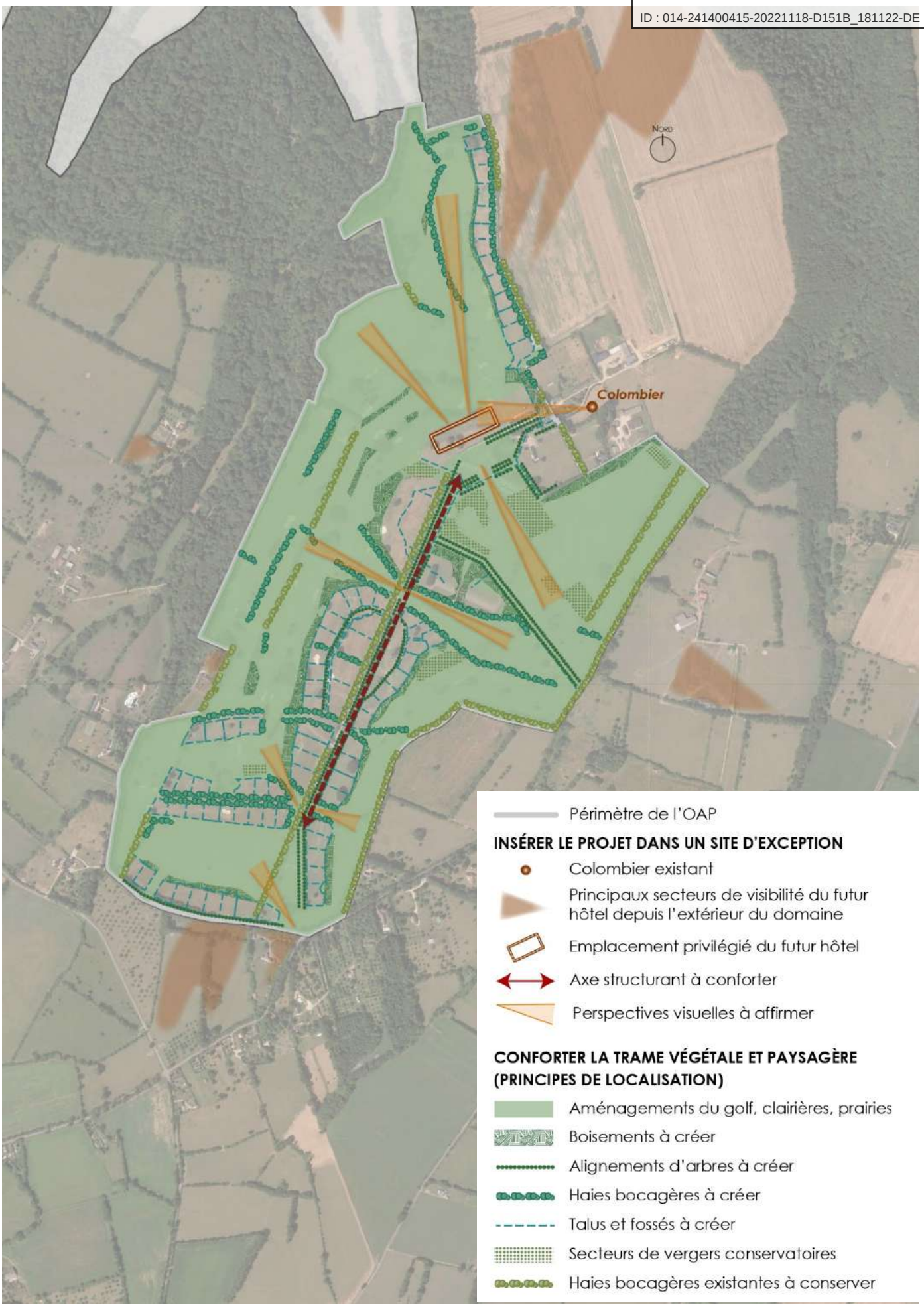


Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

ORIENTATIONS EN MATIERE D'INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Porter une attention particulière à la co-visibilité depuis le Havre et les alentours, de jour comme de nuit, ainsi que depuis le colombier classé monument historique au nord du domaine ;
- Préserver les perspectives visuelles pour garantir une bonne insertion du site dans son environnement ;
- Créer des cadrages avec des premiers plans et des arrières plans pour plus de confort visuel et mettre en exergue le point de vue dominant sur Le Havre en travaillant sur les strates arbustives basses qui sont aujourd'hui quasi inexistantes ;
- Réfléchir le paysage dans le temps en ayant plusieurs vitesses de paysage au vu des grandes surfaces à traiter :
    - Préparer les opérations de construction par une large opération de pré-verdissement mettant en œuvre des arbres de longue pérennité, signe d'une volonté de définir le programme dans une ligne de développement durable et de qualité.
    - Gérer plusieurs tailles d'arbre pour gérer les lieux : arbre tout venant pour les masses, arbres de taille moyenne pour les infrastructures, arbre de belle dimension pour les jardins de l'hôtel, etc.
    - Traiter les masses boisées par une certaine densité de plantation pour faire jouer la concurrence des essences vers la lumière et avoir un paysage rapidement « poussant »
    - Traiter les premiers plans et les arrières plans par des lisières, des massifs arbustifs, des massifs herbacés qui prendre rapidement de la présence et du volume.
- Concernant l'hôtel 5 étoiles (« le château ») :
    - Prévoir son installation dans l'alignement de la voie historique en position idéale pour bénéficier des vues vers la vallée et la ville du Havre, à l'emplacement de l'ancien club-house
    - Accompagner l'hôtel de jardins d'accueil et de confort, ainsi que de jardins potagers et de vergers pour la qualité de la restauration en rapport avec les chefs cuisiniers.
    - Déterminer les sols d'accueil extérieurs, les terrasses de café, les lieux de conférences, etc. selon les éléments de programme de l'hôtel.
    - Traiter les terrasses « jardin » avec différentes vues en belvédères sur l'embouchure de la Seine vers le Havre.
    - Veiller à la mise en œuvre d'une architecture de qualité, garante de l'identité du lieu (couleurs et matériaux adaptés, mise en œuvre contemporaine et noble) ;
    - Privilégier un traitement végétalisé des toitures, en lien avec le socle végétalisé ;
    - Limiter la hauteur des bâtiments à 17m environ ;
- Concernant la résidence hôtelière (« la ferme ») :
    - L'insérer dans un cadre paysager de façon à traiter l'échelle du bâtiment avec ses abords ;
    - Traiter les jardins privatifs en cohérences avec les autres programmes.
    - Limiter la hauteur des bâtiments à 15m environ ;
- Concernant les villas hôtelières (« le hameau ») et les villas normandes :
    - Il pourra être recherché une ouverture des jardins privés vers les aplats verdoyants du golf.
    - Définir un type de clôture qui permettra d'avoir une image homogène et soignée.
    - Traiter les vis-à-vis de façon à isoler les maisons.
    - Limiter la hauteur des villas hôtelières à 7m environ, et celle des villas normandes à 8m environ ;
    - Répondre à la norme RE2020 afin de construire des bâtiments moins énergivores ;
    - Pour les villas situées au nord du projet : respect d'une zone de non-traitement (ZNT) de 20m mesurés entre la limite parcellaire extérieure du projet et la limite parcellaire des futures villas, englobant la haie qui bordera le golf et la voie de desserte des maisons qui sera réalisée sur l'emprise du projet.
- Concernant les autres constructions :
    - Club house golf : limiter la hauteur à 8m environ,
    - Bâtiment technique / logements : limiter la hauteur à 12m environ.

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE



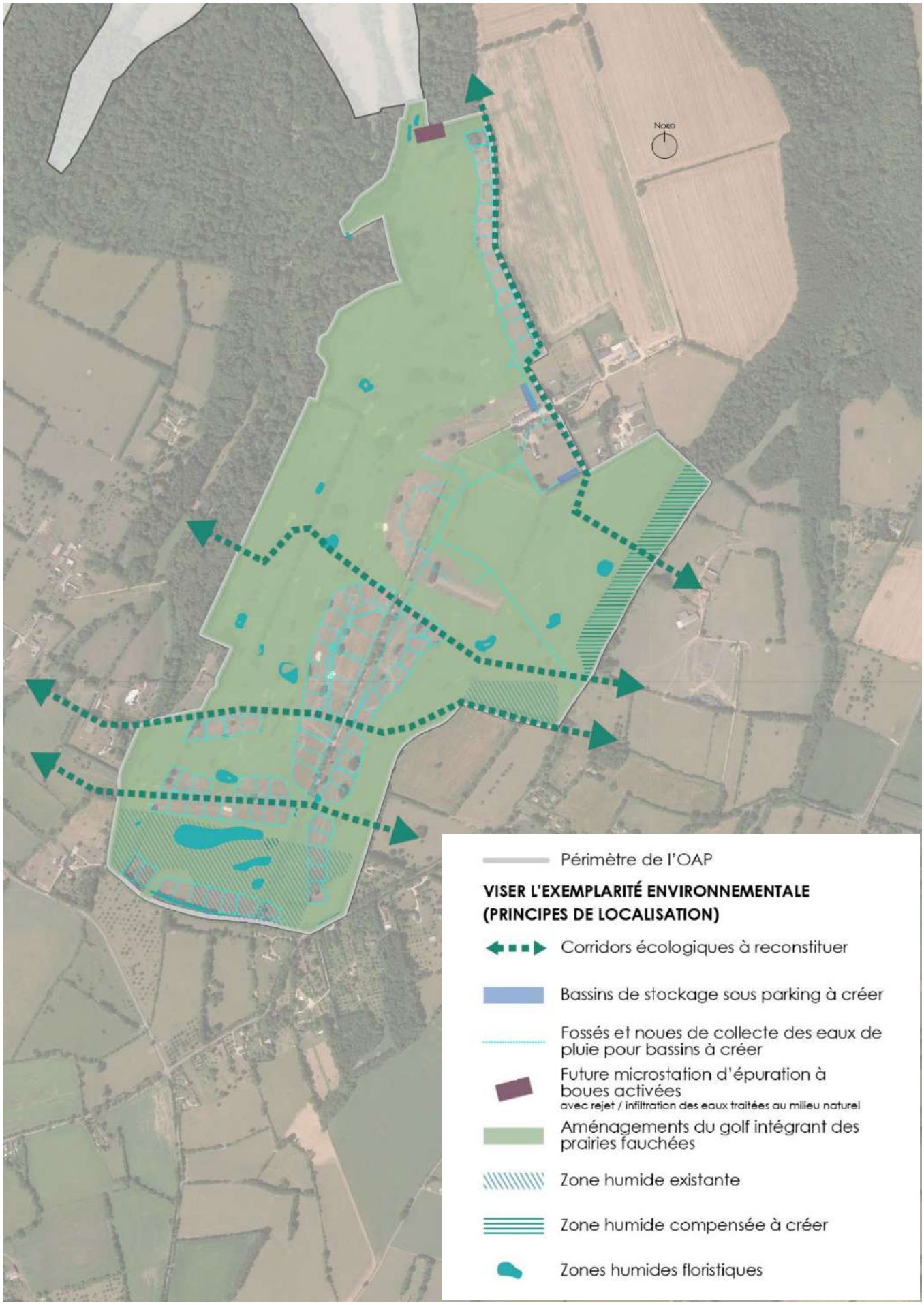
Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

ORIENTATIONS EN MATIERE DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE BIODIVERSITÉ

- Créer une trame paysagère comme support de la volonté de développement durable : haies bocagères et grandes structures boisées situées parallèlement au parcours de golf et aux courbes de niveaux qui permettront de :
    - Créer les filtres nécessaires à la bonne intégration du golf ;
    - Assurer la gestion des ruissellements ;
    - Constituer des « masses vertes » propices au développement de biocénoses actives et riches ;
    - Constituer un relais entre les différents écosystèmes de talus et les écosystèmes pouvant se constituer autour des milieux humides du futur golf ;
    - Constituer un élément fort de la gestion climatique, en assurant « un confort » général aux lieux investis ;
    - Assurer l'ossature d'un paysage attrayant, équilibré et calme, souhaité par tous les golfeurs et les résidents, les futurs utilisateurs du lieu ;

  Ces haies libres ou boisements seront issus de l'écosystème chênaie/charmaie et de ses adaptations au milieu (plus sec : érable - plus humide : frêne et le cortège de bord d'eau) vont créer un velum assurant une couverture végétale abondante et permanente.
- Créer des pièces d'eau qui mettront en scène les parcours : plusieurs mares écologiques ou grenouillères accompagnant les greens, plusieurs bassins d'agrément et bassins de rétention ;
- Créer un maillage boisé par grandes masses pour atténuer les grandes profondeurs afin qu'il se dégage une ambiance plus intime du golf ;
- Faire un éclaircissement des massifs de pins pour faire rentrer la lumière et créer des strates herbacées intéressantes visuellement Et du point de vue écologique/de la biodiversité
- Jouer avec les densités importantes de plantations sur les layons pour obtenir des effets de masse rapidement en accélérant leurs pousses ;
- Gérer la qualité des sols avec un drainage adapté et une terre végétale à traiter sur le temps de l'opération ;
- Récupérer les eaux pluviales via un système de noues et fossés végétalisés (en accompagnement des voiries notamment) et différents bassins afin de drainer les sols et stocker l'eau pluviale pour plusieurs utilisations,
- Respecter et étendre les zones humides existantes.
- Anticiper la gestion des risques et nuisances sur le secteur et notamment :
    - Prendre en compte le risque liés au retrait-gonflement des argiles
    - Gérer le passage de la canalisation de gaz générant une servitude I3 sur le site de projet
    - Identifier les incidences de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport et prévoir, pour les futures constructions concernées, les mesures d'isolation acoustique qui s'imposent (conformément à l'article L112-12 du code de l'urbanisme)
    - Prendre en compte le risque de remontée de nappe
- Penser la réduction des sources de pollutions lumineuses afin de favoriser une trame noire
- Mettre en place une station d'épuration commune à l'ensemble du secteur pour traiter les eaux usées

Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE



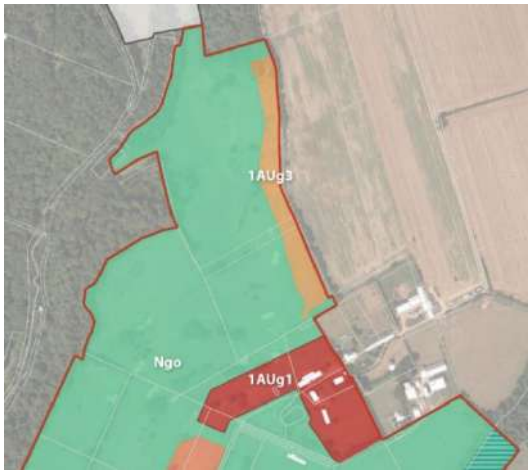
Envoyé en préfecture le 24/11/2022
Reçu en préfecture le 24/11/2022
Publié le
ID : 014-241400415-20221118-D151B_181122-DE

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

Les 3 phases décrites ci-dessous démarrent de façon simultanée, et s'achèvent de façon échelonnée.
Les travaux et aménagements listés ci-dessous incluent la réalisation des voiries et réseaux divers, ainsi que du stationnement liés.

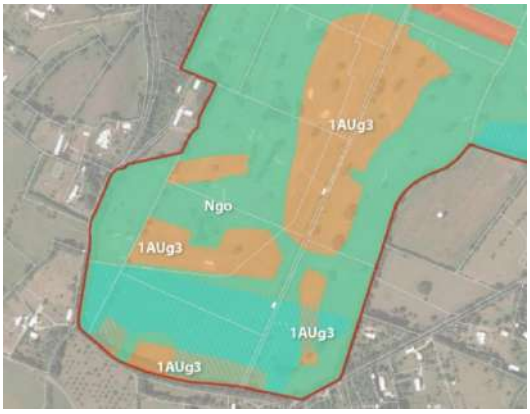
PHASE 1 : 0 à 3 ans

- Réalisation du giratoire d'entrée, de la voirie de desserte et de la station d'épuration
- Aménagement du golf et des espaces verts (Ngo)
- Construction de l'hôtel, de la résidence hôtelière et du Club house (1AUg1)
- Réalisation des villas normandes situées au nord du projet (1AUg3)



PHASE 2 : 0 à 3 ans et 6 mois

- poursuite de la voirie de desserte
- construction du bâtiment technique et des villas hôtelières (1AUg2)

PHASE 3: 0 à 4 ans

- poursuite de la voirie de desserte
- Réalisation des villas normandes en partie sud du projet (1AUg3)