

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU VENDREDI 02 JUILLET 2021**

L'an deux mille vingt et un, le vendredi 02 juillet à 18 heures 30, les membres du Conseil communautaire, convoqués le 24 juin 2021, se sont réunis au siège de la Communauté de Communes et en visioconférence, sous la présidence de Monsieur Philippe AUGIER, Président.

Présents

Président : Philippe AUGIER

Vice-Présidents : Michel MARESCOT, Jacques MARIE, Sylvie DE GAETANO, François PEDRONO, Michel CHEVALLIER, Yves LEMONNIER, Philippe LANGLOIS, Régine CURZYDLO, Françoise LEFRANC

Membres : Didier PAPELOUX, Didier QUENOUILLE, Rebecca BABILOTTE, Delphine PANDO, Patrice BRIERE, David REVERT, Michel THOMASSON, Claude BENOIST, Sylvie RACHET, Hervé VAN COLEN, David MULLER, Fabienne LOUIS, Jean-Claude GAUDÉ, Patricia NOGUET, Dominique VAUTIER, Chhun-Na LENGART, Louis RONSSIN, Brigitte YVES dit PETIT-FRERE, Véronique BOURNÉ, Guillaume CAPARD, Christèle CERISIER-PHILIPPE et Jean-Guillaume d'ORNANO

Absents

Vice-Présidents : Colette NOUVEL-ROUSSELOT, pouvoir à M. GAUDÉ — Thierry GRANTURCO, pouvoir à Mme LENGART

Membres : Stéphanie FRESNAIS, pouvoir à M. THOMASSON — Patrice ROBERT, pouvoir à M. MULLER — Marie-France NUDD MITCHELL, pouvoir à M. PEDRONO — Caroline RACLOT-MARAIS, pouvoir à M. RONSSIN — Ihsane ROUX, pouvoir à M. LANGLOIS — Florence GALERANT, pouvoir à Mme BOURNÉ

Démissionnaire : Catherine VINCENT

Monsieur David REVERT est nommé Secrétaire de séance

-ooOoo-

Délibération n° 107

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE
DISPOSITIONS IMPACTANT LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS
PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi n° 1 ET DEFINISSANT LES OBJECTIFS
DE LA PROCEDURE ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION
Autorisation**

Le projet de réaménagement du golf dit « Domaine du Mont Saint-Jean » vise à renforcer l'offre immobilière, touristique et golfique du territoire intercommunal en réaménageant le golf existant de Deauville-Saint-Gatien situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois sur une superficie de 110ha.

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

- un golf de 18 trous, avec des aménagements à haute valeur environnementale et paysagère ;
- un complexe hôtelier (hôtel 5 étoiles, résidence de tourisme, espace évènementiel modulable, espace de détente)
- des espaces résidentiels (villas normandes) et des installations sportives de haut niveau pour le golf.

Les dispositions du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur s'appliquant à ce secteur (zones N et 2AU) ne permettent pas en l'état son urbanisation sans une procédure de mise en compatibilité qui vise à la mise en œuvre opérationnelle de ce projet s'inscrivant dans une logique d'attractivité économique et touristique pour le territoire.

C'est pourquoi, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi est menée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie sur demande du Maire de Saint-Gatien-des-Bois. En effet, le projet pour lequel la déclaration de projet est envisagée en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme relève du domaine de compétence de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie au vu de ses statuts (aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, élaboration et procédures d'évolution du document d'urbanisme, promotion du tourisme). La procédure sera alors menée selon l'article R. 153-15 du code de l'urbanisme.

Elle vise à adapter le zonage et le règlement sur le secteur du Domaine du Mont Saint Jean afin de permettre ce réaménagement, dans le périmètre figurant sur les plans annexés.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale du fait de la présence d'une zone Natura 2000 et nécessite donc de recueillir l'avis de l'autorité environnementale.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme modifiée par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les objectifs poursuivis et les modalités de concertation sont définis comme suit :

La procédure a pour objectif d'adapter le zonage et le règlement sur le secteur du Domaine du Mont Saint Jean afin de permettre le réaménagement du golf existant de Deauville-Saint-Gatien situé sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois sur une superficie de 110ha, dans le périmètre figurant sur les plans annexés.

Ce projet vise à renforcer l'offre immobilière, touristique et golfique du territoire intercommunal et s'articule autour des 3 composantes complémentaires et interdépendantes décrites ci-dessus.

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

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

Cette ouverture à l'urbanisation se justifie au regard des capacités d'urbanisation restantes dans le tissu aggloméré pour un projet de cette ampleur. En effet, la zone urbanisée a été délimitée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Cœur Côte Fleurie afin de contenir l'urbanisation dans cette lisière urbaine. L'urbanisation se fait principalement par le renouvellement urbain et peu en extension. Les seules zones 1AU délimitées au plan de zonage font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de

Programmation et d'études de pré-programmation d'une part pour un développement de l'habitat et d'un secteur commercial (12,4ha) et d'autre part pour une zone mixte habitat-activité (environ 30ha).

Sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, la délimitation du secteur urbain se concentre dans le bourg qui ne peut accueillir un tel projet que ce soit en termes de superficie que de qualité paysagère et environnementale. De plus, le golf reste au cœur du projet ainsi que la reconstitution et la réinterprétation du bocage normand, le développement des vergers et du maraîchage... De tels aménagements et cultures ne pourraient trouver une place suffisante dans le centre-bourg de Saint-Gatien-des-Bois ni même dans d'autres secteurs classés U ou 1AU des PLUi couvrant les 12 communes.

Enfin, l'objectif n'est pas de proposer une nouvelle offre hôtelière à proximité du littoral, mais bien de s'implanter sur un terrain déjà dédié à la pratique du golf et dans une commune de l'arrière-pays pour rééquilibrer l'offre touristique comme le prévoit le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge.

Les dispositions du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur s'appliquant à ce secteur (zones N et 2AU), seul en mesure d'accueillir le projet, ne permettent pas en l'état son urbanisation sans une procédure de mise en compatibilité qui vise à permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet s'inscrivant dans une logique d'attractivité économique et touristique pour le territoire.

La concertation porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme du Pays de Honfleur, pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois, qui en est la conséquence.

Le dossier sera disponible pendant toute la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité :

- sous format papier à la Mairie de Saint-Gatien-des-Bois (18, rue Brioleurs - 14130 Saint Gatien des Bois) aux jours et heures habituels d'ouverture :

-Lundi : 16h00-19h00

-Mercredi : 14h00-17h00

-Vendredi (uniquement sur rdv) : 14h00-17h00

- sous format numérique sur le site internet de la Ville de Saint-Gatien-des-Bois (<https://www.saintgatiendesbois.fr>) et sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (www.coeurcotefleurie.org) accompagné d'un article explicatif sur chacun des deux sites.

Les observations du public pourront être :

-consignées dans le registre d'observations en Mairie de Saint-Gatien-des-Bois

-transmises par courrier à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, à l'attention du service Aménagement du Territoire à l'adresse suivante : 12 rue Robert Fossorier – 14800 DEAUVILLE

-transmises par mail à l'adresse suivante : info@coeurcotefleurie.org – mention de l'objet du mail : Concertation préalable – Réhabilitation golf Saint-Gatien-des-Bois.

Un article présentant le projet et ses objectifs et informant de la concertation préalable sera publié dans le journal municipal de Saint-Gatien-des-Bois.

La presse locale (Journaux Ouest France et Pays d'Auge) sera également mise à contribution sous forme d'un communiqué de presse pour informer le public du projet, de ses objectifs et de la concertation préalable.

Conformément à l'article L153-54 2° du code de l'urbanisme, cette concertation préalable sera suivie d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Le maire de Saint Gatien des Bois, commune intéressée par le projet, sera invité à participer.

Le projet sera également soumis à enquête publique unique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme du Pays de Honfleur qui en est la conséquence.

VU les articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L153-54 à L153-59 – L300-2 et L300-6 – R153-15 du code de l'urbanisme ;

VU l'article R104-9 du code de l'urbanisme sur l'évaluation environnementale liée à la présence d'un site Natura 2000 ;

VU les articles L120-1 et L121-15-1 du code de l'environnement ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge approuvé le 29 février 2020 ;

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

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

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

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

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

VU les dispositions de l'article L 153-6 du code de l'urbanisme qui mentionnent qu'en cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, y compris lorsqu'il est issu d'une fusion, ou de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou de transfert de cette compétence à un tel établissement public, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés restent applicables.

Elles peuvent faire l'objet d'une procédure de révision, en application de l'article L. 153-34, de modification ou de mise en compatibilité, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

Par conséquent, les seules dispositions applicables sur le territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois peuvent faire l'objet d'une procédure de mise en compatibilité, tant que la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie n'a pas approuvé de révision de son PLUi couvrant l'intégralité de son territoire, intégrant ainsi le territoire de la nouvelle commune.

Suite à la modification du périmètre, cette dernière qui a la compétence PLU, est substituée de plein droit à l'ancien EPCI compétent.

Il en résulte que la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville n'est plus compétente pour modifier les dispositions du PLUi applicables sur le territoire de la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Vu l'avis des membres de la Commission Aménagement du Territoire en date du 22 avril 2021 et suite à l'avis favorable du Bureau des Maires réuni le 16 juin 2021, il est demandé au Conseil de bien vouloir :

- approuver la prescription de la procédure de mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur l'aménagement du Domaine du Mont Saint-Jean à Saint-Gatien-des-Bois ;
- définir les objectifs de la procédure tels qu'exposés ci-dessus ;
- décider que la concertation permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente, se déroulera selon les modalités définies par la présente délibération, pendant la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité ;
- habiliter son Président, ou le Vice-président le représentant, à signer toutes pièces se rapportant à cette affaire ;

Le Conseil est invité à en délibérer

Le Conseil Communautaire

Après en avoir délibéré

Et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

Moins 2 abstentions : Monsieur Pedrono et Madame Nudd MITCHELL (pouvoir)

APPROUVE la prescription de la procédure de mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville dans le cadre d'une déclaration de projet portant sur l'aménagement du Domaine du Mont Saint-Jean à Saint-Gatien-des-Bois

DEFINIT les objectifs de la procédure tels qu'exposés ci-dessus.

DECIDE que la concertation permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente, se déroulera selon les modalités suivantes, pendant la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité :

Le dossier sera mis à disposition du public :

- sous format papier à la Mairie de Saint-Gatien-des-Bois (18, rue Brioleurs - 14130 Saint Gatien des Bois) aux jours et heures habituels d'ouverture :

-Lundi : 16h00-19h00

-Mercredi : 14h00-17h00

-Vendredi (uniquement sur rdv) : 14h00-17h00

- sous format numérique sur le site internet de la Ville de Saint-Gatien-des-Bois (<https://www.saintgatiendesbois.fr>) et sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie (www.coeurcotefleurie.org) accompagné d'un article explicatif sur chacun des deux sites.

Les observations du public pourront être :

-consignées dans le registre d'observations en Mairie de Saint-Gatien-des-Bois

-transmises par courrier à la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie, à l'attention du service Aménagement du Territoire à l'adresse suivante : 12 rue Robert Fossorier – 14800 DEAUVILLE

-transmises par mail à l'adresse suivante : info@coeurcotefleurie.org – mention de l'objet du mail : Concertation préalable – Réhabilitation golf Saint-Gatien-des-Bois.

Un article présentant le projet et ses objectifs et informant de la concertation préalable sera publié dans le journal municipal de Saint-Gatien-des-Bois.

La presse locale (Journaux Ouest France et Pays d'Auge) sera également mise à contribution sous forme d'un article de presse pour informer le public du projet, de ses objectifs et de la concertation préalable.

HABILITE son Président, ou le Vice-Président le représentant, à signer toutes pièces se rapportant à cette affaire.

Le Président :

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

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

POUR EXTRAIT CONFORME



Philippe AUGIER
Président

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE - DISPOSITIONS IMPACTANT LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS - PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi n. 1 ET DEFINISSANT LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION - Autorisation

Date de transmission de l'acte : 06/07/2021

Date de réception de l'accusé de réception : 06/07/2021

Numéro de l'acte : D107-02-07-21 (voir l'acte associé)

Identifiant unique de l'acte : 014-241400415-20210702-D107-02-07-21-DE

Date de décision : 02/07/2021

Acte transmis par : Francoise POUCHIN

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte :
2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme
2.1.2. PLU