

# AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

## En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme POUR LE PROJET DE **MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU PAYS DE HONFLEUR APPLICABLE SUR LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS**

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 et notamment :

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

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.

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.

**La concertation préalable**, organisée selon les modalités ci-dessous exposées, **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.

Par délibération n°107 en date du 2 juillet 2021, le Président de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie a :

- approuvé 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
- défini les objectifs de la procédure tels qu'exposés ci-dessus.
- décidé 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 :

**La procédure de concertation préalable se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme**

Le dossier soumis à la concertation préalable du public comprend le dossier de déclaration de projet, l'évaluation environnementale, les plans de zonage, une notice explicative sur les zones humides et la délibération n°107 du conseil communautaire du 02 juillet 2021.

**L'ensemble des pièces du dossier est consultable**, pendant la durée de la procédure :

- sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie à l'adresse suivante : <https://www.coeurcotefleurie.org>
- sur le site internet de la ville de Saint-Gatien-des-Bois à l'adresse suivante : <https://www.saintgatiendesbois.fr>
- en version papier, à la mairie de Saint-Gatien-des-Bois à l'adresse suivante : 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 aux jours et horaires d'ouverture habituels.

**Les observations et propositions du public** pourront parvenir à la Communauté de Communes, pendant la durée de la procédure :

- par voie électronique à l'adresse suivante : [info@coeurcotefleurie.org](mailto:info@coeurcotefleurie.org) avec la mention : « Objet : Concertation préalable – réhabilitation golf Saint-Gatien-des-Bois » ;
- 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
- sur le registre mis à disposition du public à la Mairie de Saint-Gatien-des-Bois aux jours et horaires d'ouverture habituels.

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 ensuite 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.