

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

N°25-007

SEANCE DU 1^{ER} FEVRIER 2025

Présents : Yves DESHAYES, Président; Sylvain NAVIAUX, 1^{er} Vice-Président, Olivier HOMOLLE, Roland JOURNET, Jean-François MARIN, Philippe AUGIER, Florence COTHIER, David POTTIER, Allain GUESDON, Vice-Présidents; Marie-Laure MATHIEU; Sophie GAUGAIN, Marie-Louise BESSON, Nadia BLIN ; Alexandre BOUILLON, Denise DAVOUST; Jacques MARIE, Jean-Michel BROGNIEZ, François PEDRONO ; Jacques VALLÉE, Martine MARTIN, Pierre CARREL; Pierre AVOYNE, Pierre BOUGARD ; Michel BAILLEUL, Michèle LEVILLAIN, Christian MINOT, Jean-François BERNARD, Michel ROTROU ; Martine PATOUREL ; Joël COLSON, Marie-France CHÂRON, délégués titulaires.

Absents excusés : Michel MARESCOT ; Géry PICODOT ; David MULLER ayant donné pouvoir à Philippe AUGIER ; François VANNIER ayant donné pouvoir à Olivier HOMOLLE ; Martine HOUSSAYE.

Absents : Gérard MARTIN, Patrick THIBOUT, Denis LELOUP, Armand GOHIER, Sylvie DE GAËTANO, Michel CHEVALLIER, Steve REYDELLET, Christophe CLIQUET, Xavier MADELAINE, Olivier PAZ, Alain GESBERT.

Secrétaire de séance : Alexandre BOUILLON.

COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS PROJET DU DOMAINE DU MONT SAINT-JEAN : CREATION D'UN LOTISSEMENT DE 86 LOTS MAXIMUM – CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE HÔTELIER AVIS

Par dépôt dématérialisé en date du 24 décembre 2024, le service instructeur de la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie a sollicité l'avis du Syndicat Mixte pour le SCoT du Nord Pays d'Auge en ce qui concerne une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement de 86 lots maximum sur le domaine du golf de Deauville-Saint-Gatien-des-Bois qui couvre une emprise de 110 hectares. Le projet d'aménagement prévoit la création d'un ensemble immobilier (complexe hôtelier) composé d'un hôtel, d'un clubhouse, de résidences hôtelières, de 30 villas hôtelières, d'un centre technique incluant des logements saisonniers et de lots à bâtir.

Ce projet est déjà bien connu et a fait l'objet de plusieurs présentations à la commission SCoT – suivi des dossiers en 2022. Les difficultés autour du dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau ont incité le Préfet du CALVADOS à demander au porteur du projet de le retirer afin de le retravailler. En parallèle, le projet a fait l'objet d'une vaste concertation des riverains et des diverses associations, permettant de recueillir leurs doléances et leurs inquiétudes. Tout cela a conduit à faire évoluer sensiblement le projet d'urbanisation, lequel a été de nouveau présenté à la commission le 13 janvier dernier.

.../...

.../...

Les principales évolutions portent sur la localisation de l'accès au projet, suite à de nouvelles acquisitions foncières, *via* le Chemin du Pont de la Mue débouchant sur la RD n°288, avec création d'un giratoire sécurisant les mouvements d'entrées et de sorties du site. Le déplacement de l'accès et la suppression de plusieurs des lots à bâtir pour les villas permet par ailleurs de préserver presque l'intégralité de la zone humide identifiée sur le site : il s'agissait là d'une des réserves formulées par le Comité Syndical du SCoT dans sa délibération du 17 septembre 2022.

Les autres réserves ainsi libellées demeurent :

- « *le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau devra présenter tous les éclaircissements nécessaires en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie générées par le projet et apporter toutes les garanties que les communes situées en aval, sur le même bassin versant, ne connaissent aucun désordre hydraulique consécutif à l'imperméabilisation due au projet ;*
- *un phasage strictement parallèle devra être assuré entre la concrétisation du projet et la sécurisation de la Route Départementale n°288, route particulièrement accidentogène et étroite, notamment, d'une part en ce qui concerne les deux accès au projet sur le Carrefour David et le Chemin de la Mue, d'autre part en ce qui concerne le carrefour entre les Routes Départementales n°288 et 579. »*

En effet, le déplacement de l'accès ne répond pas à lui seul à la problématique des flux de circulation générés par le projet sur la RD n°288, dans l'attente de décisions du Département quant à la réalisation de la route dite « rétro-littoral ».

Compte tenu de ces éléments, la commission « SCoT-suivi des dossiers » propose l'avis suivant :

« Le Comité Syndical,

PREND ACTE de l'évolution du projet, notamment avec déplacement de l'accès principal au site et suppression des lots à bâtir empiétant sur la zone humide délimitée, permettant de lever l'une des réserves émises dans la délibération du Comité Syndical en date du 17 septembre 2022,

S'EN RÉFÈRE AUX CONCLUSIONS de la délibération du Comité Syndical en date du 17 septembre 2022 et **MAINTIEN** les **RÉSERVES** suivantes :

- **le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau devra présenter tous les éclaircissements nécessaires en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie générées par le projet et apporter **toutes les garanties que les communes situées en aval, sur le même bassin versant, ne connaissent aucun désordre hydraulique consécutif à l'imperméabilisation due au projet ;****
- **un phasage strictement parallèle devra être assuré entre la concrétisation du projet et la sécurisation de la Route Départementale n°288, route particulièrement accidentogène et étroite, notamment, d'une part en ce qui concerne les deux accès au projet sur le Carrefour David et le Chemin de la Mue, d'autre part en ce qui concerne le carrefour entre les Routes Départementales n°288 et 579.**

Je vous demande de bien vouloir en délibérer.

Le Comité Syndical,
VU les articles L.142-1 7^{ème} alinéa et R.142-1 3^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme,
VU le dossier de demande de permis d'aménager n°014 578.24.R0001 : création d'un ensemble immobilier (complexe hôtelier) composé d'un hôtel, d'un clubhouse, de résidences hôtelières, de 30 villas hôtelières, d'un centre technique incluant des logements saisonniers et de lots à bâtir (86 au maximum),
ENTENDU l'exposé de Monsieur le Président,
VU l'avis favorable de la commission SCoT-suivi des dossiers réunie le 13 janvier 2025 et de sa commission plénière réunie ce jour,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés :

PREND ACTE de l'évolution du projet, notamment avec déplacement de l'accès principal au site et suppression des lots à bâtir empiétant sur la zone humide délimitée, permettant de lever l'une des réserves émises dans la délibération du Comité Syndical en date du 17 septembre 2022,

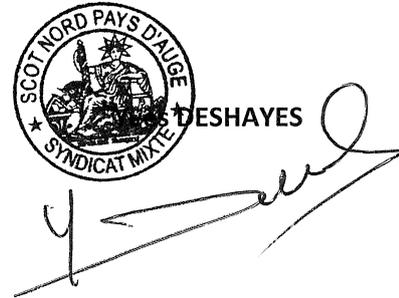
.../...

.../...

S'EN RÉFÈRE AUX CONCLUSIONS de la délibération du Comité Syndical en date du 17 septembre 2022 et **MAINTIENT les RÉSERVES suivantes :**

- **le dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau devra présenter** tous les éclaircissements nécessaires en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie générées par le projet et apporter **toutes les garanties que les communes situées en aval, sur le même bassin versant, ne connaissent aucun désordre hydraulique consécutif à l'imperméabilisation due au projet ;**
- **un phasage strictement parallèle devra être assuré entre la concrétisation du projet et la sécurisation de la Route Départementale n°288**, route particulièrement accidentogène et étroite, notamment, d'une part en ce qui concerne les deux accès au projet sur le Carrefour David et le Chemin de la Mue, d'autre part en ce qui concerne le carrefour entre les Routes Départementales n°288 et 579.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,



Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération qui sera affichée au siège du Syndicat Mixte
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du Président du Syndicat Mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. L'absence de réponse vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, fait naître un nouveau délai de deux mois au cours duquel peut être saisi le Tribunal Administratif.