

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

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.

PROCES-VERBAL D’AFFICHAGE

COMPTE DE GESTION 2024 BUDGET PRINCIPAL

N°25-001

Le Comité Syndical,

Après s’être fait présenter le Budget Principal Primitif de l’exercice 2024, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux de titres de recettes et les bordereaux des mandats, le Compte de Gestion du Budget Principal du Syndicat Mixte dressé par Madame le Trésorier Principal,

Après s’être assuré que Madame le Trésorier Principal a repris dans ses écritures le montant de tous les titres de recettes émis et celui de tous les mandats de paiement ordonnancés et qu’elle a procédé à toutes les opérations d’ordre qu’il lui a été prescrit de passer dans ses écritures,

Statuant sur l’ensemble des opérations effectuées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024,

Siège : 12 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE

 02.31.14.65.85 - e-mail : scot.npa@wanadoo.fr – site : <https://www.scot-npa.fr>

Statuant sur l'exécution du Budget Principal de l'Exercice 2024,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés :

DECLARE que le Compte de Gestion dressé pour l'Exercice 2024 du Budget Principal par Madame le Trésorier Principal, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observations ni réserves de sa part.

N°25-002

COMPTE DE GESTION 2024 BUDGET ANNEXE « INSTRUCTION »

Le Comité Syndical,

Après s'être fait présenter le Budget Annexe Primitif de l'exercice 2024, le détail des dépenses effectuées et celui des mandats délivrés, les bordereaux de titres de recettes et les bordereaux des mandats, le Compte de Gestion du Budget Annexe « Instruction » du Syndicat Mixte dressé par Madame le Trésorier Principal,

Après s'être assuré que Madame le Trésorier Principal a repris dans ses écritures le montant de tous les titres de recettes émis et celui de tous les mandats de paiement ordonnancés et qu'elle a procédé à toutes les opérations d'ordre qu'il lui a été prescrit de passer dans ses écritures,

Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024,

Statuant sur l'exécution du Budget Annexe « Instruction » de l'Exercice 2024,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés :

DÉCLARE que le Compte de Gestion dressé pour l'Exercice 2024 du Budget Annexe « Instruction » par Madame le Trésorier Principal, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observations ni réserves de sa part.

N°25-003

COMPTE ADMINISTRATIF 2024 BUDGET PRINCIPAL

Le Comité Syndical, étant réuni pour examiner le Compte Administratif 2024 du Budget Principal du Président, procède d'abord à la nomination du Président de l'Assemblée, conformément à l'article L.2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Monsieur Sylvain NAVIAUX, 1^{er} Vice-Président, élu à l'unanimité des membres présents ou représentés, prend la présidence de l'Assemblée et dépose sur le bureau le Compte Administratif pour l'Exercice 2024 du Budget principal rendu par Monsieur Yves DESHAYES, Président.

Il s'élève à :

➤ pour la section de fonctionnement

- en recettes à	300.070,94 €
- en dépenses à	264.965,46 €

soit un excédent de fonctionnement

cumulé de 35.105,48 €

➤ <u>pour la section d'investissement</u>	
- en recettes à	97.382,86 €
- en dépenses à	11.282,30 €
soit un excédent d'investissement	
cumulé de	86.100,56 €

Ce Compte Administratif proposé par votre Commission « Finances » réunie le 6 janvier 2025 a été examiné par votre Commission Plénière réunie ce jour. Il a été reconnu exact et elle émet un **AVIS FAVORABLE** à son approbation.

Je mets aux voix l'approbation du Compte Administratif du Budget principal pour l'Exercice 2024 rendu par Monsieur le Président.

Le Comité Syndical,

VU le Compte Administratif du Budget principal pour l'Exercice 2024 rendu par Monsieur Yves DESHAYES, Président,

Sur proposition de sa Commission " *Finances* " réunie le 6 janvier 2025 et de sa commission plénière réunie ce jour,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés, Monsieur le Président ayant quitté la séance :

APPROUVE le Compte Administratif du Budget principal pour l'Exercice 2024 rendu par Monsieur Yves DESHAYES, Président.

COMPTE ADMINISTRATIF 2024 BUDGET ANNEXE « INSTRUCTION »

N°25-004

Le Comité Syndical, étant réuni pour examiner le Compte Administratif 2024 du Budget Annexe « Instruction » du Président, procède d'abord à la nomination du Président de l'Assemblée, conformément à l'article L.2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Monsieur Sylvain NAVIAUX, 1^{er} Vice-Président, élu à l'unanimité des membres présents ou représentés, prend la présidence de l'Assemblée et dépose sur le bureau le Compte Administratif pour l'Exercice 2024 du Budget Annexe « Instruction » rendu par Monsieur Yves DESHAYES, Président.

Il s'élève à :

➤ <u>pour la section de fonctionnement</u>	
- en recettes à	171.724,05 €
- en dépenses à	150.947,09 €
soit un excédent de fonctionnement	
cumulé de	20.776,96 €

➤ <u>pour la section d'investissement</u>	
- en recettes à	17.983,53 €
- en dépenses à	736,17 €
soit un excédent d'investissement	
cumulé de	17.247,36 €

Ce Compte Administratif proposé par votre commission « Finances » réunie le 6 janvier 2025 a été examiné par votre Commission Plénière réunie ce jour. Il a été reconnu exact et elle émet un **AVIS FAVORABLE** à son approbation.

Je mets aux voix l'approbation du Compte Administratif du Budget Annexe « Instruction » pour l'Exercice 2024 rendu par Monsieur le Président.

Le Comité Syndical,

VU le Compte Administratif du Budget Annexe pour l'Exercice 2024 rendu par Monsieur Yves DESHAYES, Président,

Sur proposition de sa Commission "Finances" réunie le 6 janvier 2025 et de sa commission plénière réunie ce jour,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés, Monsieur le Président ayant quitté la séance :

APPROUVE le Compte Administratif du Budget Annexe « Instruction » pour l'Exercice 2024 rendu par Monsieur Yves DESHAYES, Président.

N°25-005

RAPPORT SUR LES ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2025

L'article 107 de la **Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe)** a créé de nouvelles dispositions relatives à la transparence et la responsabilité financière des collectivités territoriales. Elle a modifié l'article L.2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose désormais que « *dans les [syndicats mixtes fermés comprenant au moins] une commune de plus de 3 500 habitants, le [Président] présente au Comité Syndical, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique* ».

De plus, « *pour les [Syndicats Mixtes fermés de plus de 10 000 habitants], le rapport [...] comporte, en outre, une présentation de la structure et de l'évolution des dépenses et des effectifs. Ce rapport précise notamment l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel, des rémunérations, des avantages en nature et du temps de travail. Il est transmis au représentant de l'Etat dans le département [...]; il fait l'objet d'une publication. Le contenu du rapport ainsi que les modalités de sa transmission et de sa publication sont fixés par décret.* »

Le décret d'application n°2016-841 du 24 juin 2016 en a précisé les modalités. Le Rapport sur les Orientations Budgétaires n'a aucun caractère décisionnel mais doit néanmoins faire l'objet d'une délibération afin que le représentant de l'Etat puisse s'assurer du respect des procédures.

En prévision du Rapport sur les Orientations Budgétaires, il a été demandé à la Commission « Finances » qui s'est réunie le 6 janvier dernier d'examiner l'état des dépenses actuelles.

Ainsi, il a été procédé à l'établissement d'un Compte Administratif de l'exercice qui s'est achevé : les chiffres sont désormais définitifs, aussi bien pour la section de fonctionnement que pour la section d'investissement. Ils vous ont été présentés lors de ce Comité Syndical.

S'agissant des engagements pluri annuels, la révision du SCoT étant désormais achevée, les frais d'études ont été soldés. Désormais que le SRADDET modifié a été adopté, il a été prescrit en novembre dernier une modification simplifiée du SCoT afin d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espace dans le cadre de la trajectoire ZAN (« Zéro Artificialisation Nette »). En parallèle, il est prévu deux modifications du SCoT, l'une pour l'élaboration d'un

Siège : 12 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE

☎02.31.14.65.85 - e-mail : scot.npa@wanadoo.fr - <https://www.scot-npa.fr>

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, l'autre pour réajuster les modalités d'application de la Loi LITTORAL inscrites au Document d'Orientation et d'Objectifs, notamment en réponse à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de NANTES du 7 juin 2024 (n°23NT01002), annulant la délivrance d'un permis d'aménager sur la commune de VILLERS-SUR-MER.

En 2024, nous avons reçu une aide exceptionnelle de l'Etat en vue d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espace à notre SCoT. Cette dotation de 18.000 euros explique, en partie, un résultat reporté plus important que l'année précédente, ce qui permet d'équilibrer le budget en maintenant la cotisation par habitant versée par chaque Intercommunalité au même niveau que celui de l'an dernier, à savoir 0,99€/habitant. Pour mémoire, la population de référence est calculée, conformément aux statuts, pour moitié DGF et pour moitié INSEE (chiffres 2015) : cela représente un produit total estimé à 123.907 €. La Commission « Finances » réétudie chaque année l'opportunité de maintenir ou de réévaluer cette charge par habitant, en fonction des besoins.

S'agissant du Budget annexe « instruction », ce sont, pour mémoire, 50 communes qui adhèrent au service mutualisé du SCoT. La charge de travail demeure très intense avec un nombre d'actes instruits en 2024 orienté à la hausse (+10% environ), qui fait suite à deux baisses enregistrées en 2022 (-18%) et 2023 (-6%), témoignant, peut-être, d'un début de sortie de crise immobilière, malgré un coût des matériaux et des taux de prêts bancaires toujours élevés. Cette nouvelle hausse reprend la dynamique de croissance du nombre d'actes instruits qui avait été enregistrée durant les années précédentes, notamment du fait de l'effet « post COVID » (+17% en 2018, +11% en 2019, +17% en 2020, +32% en 2021). Grace à l'excédent cumulé du dernier exercice (atteignant un peu plus de 20 000 €), et du décalage du recrutement d'un ETP pour réaliser un archivage numérique des actes d'urbanisme traités depuis juillet 2015, il est possible de maintenir le produit des cotisations pour les communes adhérentes actuelles au service à un montant de 161.000 €, identique à celui de l'an dernier ; cela correspond à un prix à l'acte pondéré (Equivalent permis de construire) entre 160 et 170 € TTC. Les variations individuelles de cotisation seront également liées, comme chaque année, à la variation de la moyenne du nombre d'actes pondérés instruits sur les 5 dernières années (2020-2024 inclus). En 2024, ce sont **1261 actes d'urbanisme** qui ont été instruits (+9,8%), comprenant **452** permis (stable) et **690** déclarations préalables (+12%). En 2024, ont également été instruites une vingtaine de demandes concernant la publicité extérieure (installation d'enseignes principalement).

Il est important de rappeler également que le dernier remboursement de l'emprunt pour l'élaboration du SCoT approuvé en 2007 était intervenu en 2014 ; le SCoT ne possède aucune dette actuellement.

La structure des dépenses du budget principal (pour partie remboursées par le budget annexe) est la suivante :

Chapitres	Libellés	Montants BP 2024	Taux d'exécution	Evolution prévisionnelle BP 2025
011	Charges à caractère général	38.900 €	69,89 %	+4,65 % ¹
012	Charges de personnel	217.840 €	93 %	+1,74 % ²
042	Dotation aux amortissements	35.608,97 €	98,8 %	-1,71 %

¹ Cette augmentation légère s'explique par l'inflation, avec essentiellement augmentation des frais de maintenance et d'assurances.

² Cette augmentation est due au besoin d'un nouvel ETP sur 7 mois pour réaliser un archivage numérique des actes d'urbanisme avec remboursement par le budget annexe

La structure des dépenses du budget annexe « instruction » est la suivante :

Chapitres	Libellés	Montants BP 2024	Taux d'exécution	Evolution prévisionnelle BP 2025
011	Charges à caractère général	37.050 €	75,55 %	+ 1,63 %
012	Charges de personnel	130.000 €	91,20 %	+ 6,15 % ³
042	Dotation aux amortissements	4.674,88 €	93,94 %	-24,66 % ⁴

³ Cette hausse est due au besoin d'un ETP sur 7 mois pour réaliser un archivage numérique des actes d'urbanisme.

⁴ Le calcul s'effectue au *pro rata temporis* depuis le 1^{er} janvier 2024.

Au 1^{er} janvier 2025, le Personnel du SCoT est composé de 6 agents représentant 5,26 ETP à raison de 35 heures par semaine, dont un agent temporaire à temps plein pour 7 mois. Les agents bénéficient d'une adhésion au CNAS. Aucun avantage en nature n'est versé.

Il vous est demandé de bien vouloir prendre acte de la présentation du rapport sur les orientations budgétaires pour l'exercice 2025 et de la tenue du débat.

Le Comité Syndical,

ENTENDU l'exposé du Rapporteur, Monsieur Philippe AUGIER, Vice-Président délégué à la Commission « Finances »,

Sur proposition de la Commission « Finances », réunie le 6 janvier 2025 et de sa commission plénière réunie ce jour,

Après en avoir débattu,

PREND ACTE que le débat sur le rapport sur les orientations budgétaires 2025 a bien eu lieu.

COMMUNE DE SALLENELLES
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ARRÊT DU PROJET
AVIS

N°25-006

Par courrier en date du 10 octobre 2024 reçu le 24 octobre suivant, Monsieur Laurent LEMARCHAND, Maire de la commune de SALLENELLES, nous a transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 10 septembre 2024.

La commission « SCoT-suivi des dossiers » s'est réunie le 6 décembre 2024 afin de procéder à l'examen de ce dossier.

En s'appuyant sur un diaporama de synthèse illustré, Monsieur Laurent LEMARCHAND a indiqué que le projet de PLU est une révision de celui approuvé en 2006. Les objectifs poursuivis sont principalement d'intégrer les dispositions du Plan de Prévention Multi-Risques de la Basse Vallée de l'Orne, de se mettre en compatibilité avec le SCoT approuvé en février 2020 et de se dégager de nouvelles possibilités de développement, mesurées, afin de répondre à un besoin de logements.

SALLENELLES est une commune littorale de l'extrémité Ouest du territoire du SCoT, nichée sur la rive droite de l'Orne, en face du port d'Ouistreham ; elle est identifiée par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comme « commune non pôle », au sein de la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. Ce type de commune doit pouvoir, selon le DOO, « *maintenir, voire augmenter légèrement sa population, et soutenir son rôle de proximité en termes de services, tout comme ses spécificités locales* ». Dans le cas de Sallenelles, le développement doit donc demeurer modeste, en lien avec ses capacités d'accueil, en prenant en compte les contraintes environnementales, les risques naturels prévisibles, la protection des espaces naturels et agricoles ainsi que ses richesses paysagères et patrimoniales.

Sur les 205 hectares que compte la commune, plus de la moitié sont couverts par des espaces maritimes ou de plaines alluviales, identifiés au DOO du SCoT comme espaces naturels remarquables de la Basse Vallée de l'Orne au titre de la Loi LITTORAL. Les 300 habitants qui peuplent la commune se concentrent pour plus des trois quarts au sein du bourg, établi en lisière de la plaine alluviale, aux portes de l'estuaire de l'Orne et traversé par la RD 514, qui permet de rejoindre l'agglomération caennaise, principal pôle d'attractivité de la commune. Le reste de la population est réparti au sein d'espaces à caractère diffus, le long de la Rue de Troarn, et du lotissement de la Perruque situé en limite avec la commune

Siège : 12 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE

☎02.31.14.65.85 - e-mail : scot.npa@wanadoo.fr - <https://www.scot-npa.fr>

d'Amfréville, urbanisé sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » au sens de la Loi Littoral, résultant de l'approbation du précédent PLU (environ 2 hectares). Sur la dernière décennie, la consommation d'espace est mineure, et n'excède pas 1000 m² ...

La population est relativement stable depuis une vingtaine d'années, marquée par la prédominance des tranches d'âges d'actifs (30-60 ans). Plus des trois quarts des 174 logements recensés sont des résidences principales, confirmant à la commune son statut de territoire périurbain attractif. Le bourg renferme encore quatre commerces et activités de services, qui sont des lieux de lien social particulièrement précieux pour la commune : une boulangerie, un bar tabac presse, un salon de coiffure, qui fait aussi office d'agence postale, et un commerce de vente de produits locaux. SALLENELLES est également renommée pour la Maison de la Nature et de l'Estuaire, propriété du Département du Calvados, établie sur un promontoire artificiel au cœur de l'estuaire et qui vient de fermer ses portes pour une vaste opération de restructuration visant à accroître ses capacités d'accueil et développer ses missions pédagogiques. Pour le reste, la plupart des services de proximité sont assurés par les communes limitrophes de Merville-Franceville-Plage et d'Amfréville. La majorité des logements sont desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées dépendant de la station d'épuration de Merville tandis que l'adduction en eau potable est gérée par le SIVOM des Rives de l'Orne.

Enfin, la commune est recouverte par toute une série d'inventaires et de « couches » de protections environnementales (zones NATURA 2000, ZNIEFF, espaces naturels sensibles, ...) et le bourg est fortement contraint sur toutes ses franges Nord et Ouest par une vaste zone inondable par submersion marine. Situé en bas des coteaux, il est également sujet à des ruissellements et des remontées de nappes. Il ne subsiste qu'un seul siège d'exploitation agricole, au nord du lotissement de la Perruque, qui pratique la polyculture et l'élevage ainsi que la vente directe à la ferme.

Monsieur le Maire explique que, au vu de l'ensemble des contraintes règlementaires et environnementales qui pèsent sur sa commune, il n'a pas été aisé de sélectionner un espace approprié pour accueillir de nouveaux logements. Il a également été confronté à la rétention foncière de la part des propriétaires de terres situées sur la frange Sud du bourg. L'équipe municipale a donc opté pour une ouverture à l'urbanisation d'un herbage de 0,6 hectare situé à l'extrémité Sud de la commune, de part et d'autre du Chemin du Moulin d'Eau, limitrophe à la commune d'Amfréville. Du fait du principe de continuité inscrit dans la Loi Littoral, l'urbanisation de ce terrain ne pourra intervenir qu'après l'accomplissement du lotissement prévu sur le secteur de l'Arbre au Canu. L'on pourra malgré tout regretter que le choix d'une ouverture à l'urbanisation ne se soit pas plutôt porté sur un terrain situé en périphérie Sud du bourg, d'autant que la voie qui dessert la zone AU est relativement étroite et conserve un caractère rural affirmé.

Outre ce développement résidentiel modéré, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit notamment de préserver et de mettre en valeur l'écrin naturel et paysager dans lequel s'insèrent les quartiers urbanisés de la commune, de réorganiser les circulations et espaces de stationnement au sein de la baie, de veiller à ne pas priver les constructions existantes des vues sur la baie et de prendre en compte les risques liés au changement climatique et, en particulier, à la montée des eaux.

Sur le règlement graphique (plan de zonage), les espaces urbanisés du bourg bénéficient d'une zone urbaine (secteur Uh), tandis que le secteur d'extension limitrophe à Amfréville est classé en zone AUh. Les secteurs Nh couvrant les zones d'habitat diffus sont simplement dédiés à l'extension limitée des constructions existantes et à la construction d'annexes de très petite taille (moins de 20 m²) au sein du périmètre délimité. Un secteur Ne (Nature – Equipement) est établi sur la Maison de la Nature afin d'en accompagner la restructuration. Il n'y a pas de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL) au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Enfin, cinq bâtiments situés en zones A et N ont été identifiés au règlement graphique pour en permettre le changement de destination. Les délégués rappellent que, pour justifier ce recensement, la commune doit produire des photographies permettant de confirmer leur intérêt patrimonial et architectural, en compatibilité avec l'orientation du DOO du SCoT en la matière.

Enfin, les membres de la commission se sont montrés satisfaits par le travail de recensement au titre de la Loi Paysage ou de la Loi Littoral du maillage de haies bocagères, des mares, mais aussi de quelques espaces boisés et jardins et parcs remarquables, permettant d'éviter la densification de propriétés d'intérêt patrimonial, ou bien, au sein du bourg, de conserver certaines vues panoramiques sur la baie.

Avec ces objectifs, Sallenelles s'inscrit pleinement dans le respect de l'armature urbaine telle qu'elle a été pensée dans le SCoT révisé. Les élus suggèrent, pour finir, afin de soutenir l'attractivité et la spécificité de Sallenelles, de prévoir une mesure réglementaire empêchant le changement de destination vers l'habitation des quelques commerces et activités de services du bourg de la commune.

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

« Le Comité Syndical,

PREND ACTE du choix de prévoir une zone de développement résidentiel à l'extrémité Sud du territoire communal et RAPPELLE que son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation de zone AUa de l'Arbre au Canu sur la commune limitrophe d'Amfréville, dans le respect du principe de continuité de la Loi LITTORAL,

APPRECIE le travail minutieux de recensement et de protection des éléments du paysage et du patrimoine naturel communal, ainsi que des vues sur la baie,

VALIDE la compatibilité du projet de PLU avec les modalités d'application de la Loi LITTORAL définies dans le DOO du SCoT,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SALLENELLES **avec les RÉSERVES suivantes** :

- interdire au sein de la zone Uh le changement de destination vers l'habitation des commerces et activités de services ;
- produire des photographies justifiant le caractère architectural et patrimonial des cinq bâtiments identifiés en zones Agricole et Naturelle comme pouvant changer de destination.

Il vous est demandé de bien vouloir en délibérer.

Le Comité Syndical,

VU les articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,

VU la délibération prise par le Conseil municipal de Sallenelles en date du 10 septembre 2024 ayant prononcé l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU le dossier arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme,

ENTENDU l'exposé du rapporteur, Monsieur Jean-François BERNARD, délégué titulaire désigné pour suivre le dossier,

Sur proposition de sa commission « SCoT-suivi des dossiers » réunie le 6 décembre 2024 et de sa commission plénière réunie ce jour,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

PREND ACTE du choix de prévoir une zone de développement résidentiel à l'extrémité Sud du territoire communal et RAPPELLE que son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation de zone AUa de l'Arbre au Canu sur la commune limitrophe d'Amfréville, dans le respect du principe de continuité de la Loi LITTORAL,

APPRECIE le travail minutieux de recensement et de protection des éléments du paysage et du patrimoine naturel communal, ainsi que des vues sur la baie,

VALIDE la compatibilité du projet de PLU avec les modalités d'application de la Loi LITTORAL définies dans le DOO du SCoT,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SALLENELLES **avec les RÉSERVES suivantes** :

- interdire au sein de la zone Uh le changement de destination vers l'habitation des commerces et activités de services ;
- produire des photographies justifiant le caractère architectural et patrimonial des cinq bâtiments identifiés en zones Agricole et Naturelle comme pouvant changer de destination.

Siège : 12 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE

02.31.14.65.85 - e-mail : scot.npa@wanadoo.fr - <https://www.scot-npa.fr>

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

N°25-007

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 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.

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,



ves DESHAYES

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.