

N<sup>os</sup> 2300136, 2301052

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

---

ASSOCIATION FRANCE NATURE  
ENVIRONNEMENT NORMANDIE  
et autre  
M. DE LAUBESPIN et autre

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

---

Mme Céline Ducos de Saint Barthélémy de Gélas  
Rapporteure

Le tribunal administratif de Caen  
(3<sup>ème</sup> chambre)

---

Mme Justine Remigy  
Rapporteure publique

---

Audience du 18 mars 2025  
Décision du 17 avril 2025

---

Vu les procédures suivantes :

I. - Par une requête et un mémoire, enregistrés sous le numéro 2300136 le 20 janvier 2023 et le 13 novembre 2024, l'association France nature environnement Normandie et l'association Estuaire Sud demandent au tribunal, dans le dernier état de leurs écritures :

1°) d'annuler la délibération du 18 novembre 2022 du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie approuvant la modification du plan local d'urbanisme de la communauté de communes du pays de Honfleur-Beuzeville et sa mise en compatibilité ;

2°) de mettre à la charge de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie une somme de 1 250 euros à verser à chacune d'elles en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- leur requête est recevable, étant des associations agréées pour la protection de l'environnement sur le territoire concerné, Mme Beral, juriste, ayant par ailleurs été dûment mandatée pour les représenter à l'instance ;

- le conseil communautaire n'était pas compétent pour approuver la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, faute pour celui-ci d'en avoir délibéré dans les deux mois suivant la réception de l'avis du commissaire-enquêteur ;

- l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est insuffisante, s'agissant des solutions de substitution raisonnables et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées à l'impact des travaux et du projet

sur les milieux aquatiques ; étant de nature à vicier la procédure d'élaboration de la délibération contestée, elle devra être annulée sans possibilité de régularisation ;

- la délibération litigieuse méconnaît les dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, faute de présenter des intérêts et avantages suffisants par rapport aux atteintes générées par le projet qu'elle autorise ;

- aucun des vices affectant la délibération querellée n'est régularisable ; les conclusions de la communauté de communes présentées sur le fondement de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme devront être rejetées.

Par des mémoires enregistrés le 7 février 2024, le 18 septembre 2024 et le 27 décembre 2024, la société City dev 23, représentée par Me Lefort, conclut au rejet de la requête et à ce qu'il soit mis à la charge des associations requérantes une somme de 4 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention volontaire est recevable, en sa qualité de porteuse du projet de réaménagement du golf de Saint-Gatien ;

- les associations requérantes sont dépourvues d'intérêt pour agir, faute pour la délibération litigieuse de porter atteinte aux intérêts qu'elles défendent ;

- les moyens soulevés par les requérantes ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 9 février 2024 et le 16 décembre 2024, la communauté de communes Cœur Côte Fleurie, représentée par Me Collet, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire au sursis à statuer pour régularisation, et à ce qu'il soit mis à la charge des associations requérantes une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés ne sont pas fondés et qu'à titre subsidiaire, les éventuels vices entachant la délibération attaquée sont régularisables ; il peut être sursis à statuer en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme.

II. - Par une requête et des mémoires, enregistrés sous le numéro 2301052 le 21 avril 2023, le 12 décembre 2024 et le 2 janvier 2025, M. Antoine de Laubespain et le groupement foncier agricole de Barneville-la-Bertran, représentés par Me Vital-Durand et Me Couturier, demandent au tribunal :

1°) d'annuler la délibération du 18 novembre 2022 du conseil communautaire de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie approuvant la modification du plan local d'urbanisme de la communauté de communes du pays de Honfleur-Beuzeville et sa mise en compatibilité, ensemble le rejet de leur recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie une somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761 1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- ils justifient de leur intérêt pour agir, en leur qualité d'habitant de la commune de Barneville-la-Bertran et de propriétaire de terrains et chemins d'exploitation situés sur la commune de Saint-Gatin-des-Bois à proximité immédiate du l'assiette du projet ou concerné par celui-ci ;

- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 18 septembre 2024, le 16 décembre 2024 et le 16 janvier 2025, la communauté de communes Cœur Côte Fleurie, représentée par Me Collet, conclut au rejet de la requête, à titre subsidiaire à ce qu'il soit sursis à statuer pour permettre la régularisation du projet, et à ce qu'il soit mis à la charge de M. de Laubespain et du groupement foncier agricole de Barneville-la-Bertran une somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que les moyens soulevés ne sont pas fondés et qu'à titre subsidiaire, il pourra être sursis à statuer afin de régularisation du projet, en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme.

Par des mémoires en intervention enregistrés le 18 septembre 2024 et le 27 décembre 2024, la société SCCV City dev 23, représentée par Me Lefort, conclut au rejet de la requête et à ce que soit mises à la charge des requérantes une somme de 4 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- son intervention volontaire est recevable, en sa qualité de porteuse du projet de réaménagement du golf de Saint-Gatien ;
- les requérants ne disposent pas d'un intérêt pour agir suffisant pour contester la délibération litigieuse ;
- le moyen tiré de l'incompatibilité du projet avec les règles de la propriété privée est inopérant ;
- les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- le code de l'environnement ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Ducos de Saint Barthélémy de Gélas,
- les conclusions de Mme Remigy, rapporteure publique,
- les observations de Mme Béral, représentant l'association France nature environnement Normandie, et de M. Versavel, représentant l'association Estuaire Sud,
- les observations de Me Couturier, représentant M. de Laubespain et le groupement foncier agricole de Barneville-la-Bertran,
- les observations de Me Collet, représentant la communauté de communes Cœur Côte Fleurie,
- et les observations de Me Lefort, représentant la société SCCV City dev 23.

Deux notes en délibéré présentées par la société SCCV City dev 23 ont été enregistrées le 21 mars 2025.

Une note en délibéré présentée par l'association France nature environnement Normandie a été enregistrée le 21 mars 2025.

Deux notes en délibéré présentée par la communauté de communes Cœur Côte Fleurie ont été enregistrées le 24 mars 2025.

Considérant ce qui suit :

1. Le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie a prescrit, le 2 juillet 2021, le lancement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour les dispositions impactant la commune de Saint-Gatien-des-Bois, pour adapter ce plan au projet de réaménagement et modernisation du golf existant sur la commune, d'une superficie de 110 hectares. Le projet prévoit ainsi la transformation du golf, passant de 26 à 18 trous, l'extension et la modernisation du complexe hôtelier et la réalisation d'espaces résidentiels et d'installations sportives golfiques. Par délibération du 18 novembre 2022, le conseil de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie a déclaré ce projet d'intérêt général et a mis en compatibilité avec celui-ci les dispositions du plan local d'urbanisme concernant la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

En ce qui concerne les fins de non-recevoir opposées en défense :

2. En premier lieu, aux termes de l'article 2 des statuts de l'association France nature environnement Normandie, fondée le 23 septembre 2000 et agréée au titre de la protection de l'environnement par arrêté du préfet de la région Normandie du 3 mai 2018 : « *A/ La fédération a pour objet la protection, la conservation, la restauration et l'étude de la nature, de la faune, de la flore, des espaces naturels, du patrimoine, de la diversité et des équilibres écologiques fondamentaux, de l'eau, de l'air, des sols, des sites, du patrimoine normand, de l'urbanisme, des paysages naturels et bâtis et du cadre de vie de Normandie et d'autres régions voisines. (...) C/ Elle peut ester en justice, défendant par ce moyen son objet devant les instances juridiques, départementales, régionales, nationales, européennes ou internationales. (...) F/ Elle exerce ses activités sur l'ensemble du territoire de la région Normandie et sur les régions limitrophes lorsque des incidences sont perceptibles en région Normandie. D'une manière générale, son objet est également d'agir pour la sauvegarde de ses intérêts dans le domaine de l'environnement, ainsi que pour la défense en justice de l'ensemble de ses membres, y compris la défense de tous leurs intérêts notamment ceux résultant de l'objet de chaque association fédérée ou définis par l'agrément délivré au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement et des droits et obligations relatifs à l'agrément d'association agréée de protection de l'environnement au titre des articles L. 141-1 et L. 141-3 du code de l'environnement.* ». Aux termes de l'article 2 des statuts de l'association Estuaire Sud, fondée le 4 février 2001, déclarée en préfecture le 8 août 2001 et également agréée au titre de la protection de l'environnement par arrêté du préfet de la région Normandie du 7 décembre 2018 : « *ESTUAIRE SUD a pour objet de : - protéger l'environnement et la qualité de la vie dans l'estuaire de la Seine, plan local d'urbanismes particulièrement sur la rive gauche ; - sauvegarder les espaces naturels et éviter toute dégradation des écosystèmes en préservant la biodiversité ; - participer à la maîtrise des aménagements humains afin de respecter les équilibres nécessaires au développement durable ; - développer une communication adaptée afin de mieux informer et sensibiliser le public ; (...)* ». Et aux termes de l'article 3 de ces mêmes statuts : « *Ses moyens d'action sont les suivants : - participer à toute concertation auprès des instances locales, départementales, régionales, nationales et*

*internationales ; - mener toute action en justice, se constituer partie civile, réclamer des dommages et intérêts en faveur de la concertation des espaces estuariens et plan local d'urbanismes particulièrement sur la rive gauche ; (...) ».*

3. Le projet de réaménagement et de modernisation du golf de Saint-Gatien-des-Bois, qui implique notamment l'ouverture à l'urbanisation d'espaces classés précédemment en zone N du plan local d'urbanisme et aura un impact sur les zones humides présentes sur le golf, est susceptible de porter atteinte aux intérêts que défendent les associations requérantes conformément à leurs statuts – lesquels, contrairement à ce que soutient le porteur de projet, sont précis et concernent un territoire délimité. Les associations requérantes ont, dès lors, un intérêt leur donnant qualité pour demander l'annulation de la délibération du 18 novembre 2022 déclarant ce projet d'intérêt général et mettant en compatibilité avec lui les dispositions du plan local d'urbanisme qui concernent la commune de Saint-Gatien-des-Bois.

4. En second lieu, le groupement foncier agricole de Barneville-la-Bertran, dont M. de Laubespain est le gérant, justifie, notamment, être propriétaire de la parcelle cadastrée A143 située sur la commune de Saint-Gatien-des-Bois, le chemin de son exploitation agricole, qui traverse le golf du Nord-Est au Sud-Ouest, étant directement concerné par le projet en litige, qui prévoit, notamment, sa transformation en voie douce. Ces requérants justifient donc d'un intérêt à agir suffisant pour demander l'annulation de la délibération du 18 novembre 2022.

En ce qui concerne l'intervention de la société City dev 23 :

5. La société City dev 23, porteuse du projet, a intérêt au maintien de la délibération attaquée. Ainsi, son intervention est recevable.

En ce qui concerne la légalité de la délibération du 18 novembre 2022 :

*S'agissant de l'évaluation environnementale :*

6. Aux termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. / Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. (...) Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) ».* Aux termes de l'article R. 151-3 du même code : « *Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : / (...) 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les*

*interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ; / 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ; / 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; (...)* ».

7. En premier lieu, l'évaluation environnementale du 18 novembre 2022 jointe à la déclaration de projet retient, dans sa partie 6, une seule solution de substitution à la réalisation du projet en cause, à savoir l'absence de projet. L'analyse qu'elle développe souligne les incidences négatives de cette absence de projet, en particulier la dégradation des aménagements golfiques et des infrastructures existantes, la poursuite de la dégradation de la qualité écologique et paysagère du site, le maintien en l'état des aménagements hydrauliques actuels, la perte de population et le vieillissement de la commune de Saint-Gatien-des-Bois. Une telle analyse ne saurait être regardée, compte tenu des objectifs de protection de l'environnement, comme une solution de substitution raisonnable au sens de l'article R. 151-3 du code de l'environnement, ainsi que l'avait d'ailleurs signalé la mission régionale d'autorité environnementale de la région Normandie dans son avis rendu le 1<sup>er</sup> avril 2022, préconisant que d'autres solutions de substitution raisonnables soient envisagées, non sur l'implantation géographique du projet mais sur son ampleur. Or, malgré ces recommandations, la communauté de communes n'a pas expliqué son choix au regard de solutions de substitution raisonnables alors, pourtant, qu'il est constant que le projet a évolué à plusieurs reprises, notamment s'agissant de son développement au regard des dispositions du plan local d'urbanisme existant ou encore du remaniement du parcours golfique. En décrivant ainsi un seul scénario envisageable, consistant en l'absence de réalisation du projet, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est insuffisant, vice qui a nui à la bonne information du public.

8. En second lieu, il ressort des termes mêmes de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet en litige que, tout en rappelant la nécessité de protection des zones humides présentes sur le site, la communauté de communes et l'aménageur ont étudié les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement « en fonction de l'intérêt à urbaniser ou non ces parties humides ». Cette évaluation, qui fait état de l'évolution du projet et de la démarche itérative mise en œuvre en phase d'étude, se borne toutefois à mentionner que l'atteinte aux zones humides « constitue une incidence négative majeure n'ayant pu être complètement évitée » et à conclure à la seule nécessité de compenser la surface de 12 600 m<sup>2</sup> impactée par la création d'une nouvelle surface de 25 000 m<sup>2</sup> identifiée au Nord-Est du site, sans faire état des mesures adoptées d'évitement ou de réduction, ou de l'impossibilité de mettre en œuvre de telles mesures. Cette carence a été de nature à nuire à la bonne information du public quant aux mesures étudiées pour éviter et réduire les conséquences dommageables pour la protection de l'environnement.

9. Dans ces conditions, le moyen tiré de l'insuffisance de l'évaluation environnementale doit être accueilli.

*S'agissant de l'intérêt général du projet :*

10. Aux termes de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, dans sa version applicable au litige : « *L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. / (...) Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer. / (...) Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. / Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article* ». Aux termes de l'article L. 101-2 du même code, dans sa version applicable : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : (...) b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (...) 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; (...) 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; (...)* ».

11. Pour l'application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme précité, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de l'opération constituant l'objet de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée.

12. Il ressort des pièces du dossier que le golf de Saint-Gatien-des-bois, d'une superficie de 110 hectares, comporte actuellement un parcours de golf de 27 trous en « green » peu boisé et un club-house, situé au Nord-Est du site, dédié à la réception et la restauration des clients. En outre, située dans l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur, dans un environnement paysager de bocages, de boisements et d'espaces agricoles, la commune de Saint-Gatien-des-Bois est peu dense (26,6 habitants/km<sup>2</sup>). Par ailleurs, le schéma de cohérence territoriale Nord Pays d'Auge a posé comme objectif le développement de l'offre touristique en rétro-littoral, lequel est également porté par l'établissement public de coopération intercommunale, en visant spécifiquement la commune de Saint-Gatien-des-Bois. Le projet objet de la délibération attaquée vise à réaménager, moderniser et urbaniser le golf actuel, qui passera de 27 à 18 trous, pour accueillir également un complexe hôtelier, qui comportera un hôtel de 140 chambres environ, une résidence hôtelière avec 90 appartements, des villas hôtelières pour un total de 30 « chaumières indépendantes », ainsi que des espaces résidentiels se composant de 80 villas normandes et environ 25 logements type studio pour les employés du domaine. Le projet prévoit également des places de stationnement en nombre pour satisfaire les besoins du projet, qui est présenté comme « un levier pour l'emploi et l'économie locale », un projet « structurant pour l'arrière-pays du pôle Deauville-Trouville-Honfleur » et comme un outil de dynamisation du secteur, permettant, en particulier, de diversifier et compléter l'offre touristique déjà présente, de créer des emplois pour l'équipement hôtelier et le golf et pour inverser la stagnation démographique de la commune et son vieillissement. Toutefois, il ressort des pièces du dossier que le territoire intercommunal comprend déjà une offre touristique importante et variée, avec des équipements haut-de-gamme, en particulier deux golfs avec des hôtels 4 et 5 étoiles, le besoin de proposer une nouvelle offre touristique et immobilière, « prestigieuse » selon le commissaire enquêteur, n'étant, par ailleurs, pas justifié par le dossier de déclaration de projet. En outre, s'agissant des emplois, si un nouveau complexe sera nécessairement créateur d'emplois, il ressort des pièces du dossier que la majorité des emplois créés, dont le nombre n'est, au demeurant, pas justifié dans le dossier de déclaration, sera des emplois saisonniers, aucun élément ne permettant, par ailleurs, d'établir que l'offre d'emplois sera à destination des résidents locaux. De même, si le porteur du projet fait état d'une « démarche d'ouverture à tous » et se prévaut des prix de l'actuel golf pour rendre accessible son accès et accueillir un large public, il ne ressort pas des pièces du dossier que l'objectif consistant à poursuivre la démocratisation de l'accès au golf sera compatible avec les caractéristiques haut-de-gamme du projet. Enfin, il ressort des pièces du dossier que le réaménagement projeté implique une artificialisation importante des sols alors qu'il ressort de l'évaluation environnementale que le site se trouve « à l'interface de nombreux réservoirs jouant le rôle de corridor écologique » et que le projet est susceptible d'avoir des incidences indirectes sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire des sites Natura 2000, des connexions écologiques avec deux des sites Natura 2000, la ZSC « Estuaire de la Seine » et la ZPS « Estuaire et marais de la Basse Seine », qui abritent notamment des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, ayant été relevées. Il ressort également de cette évaluation environnementale qu'il existe un risque de pollution des eaux susceptible d'entraîner une altération des sites Natura 2000 localisés en aval du réseau hydrographique mais également un risque d'atteinte aux espèces protégées, observées sur le site et qui le rejoignent via les continuités écologiques fonctionnelles. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que le site accueille plusieurs zones humides, qui font l'objet de protection à divers titres compte tenu de leurs intérêts multiples, en particulier dans le contexte de réchauffement climatique rappelé dans l'évaluation environnementale, et dont la préservation est un objectif affiché par le plan local d'urbanisme intercommunal et le schéma de cohérence territoriale. Or, le projet autorisé affecte directement un secteur de zones humides recensées au Sud du site de projet, sur une superficie de 12 600 m<sup>2</sup>, notamment pour la construction de résidences individuelles, et implique la destruction directe de 1,5 hectares de zones humides. Si le porteur du projet fait valoir qu'il a modifié, en cours d'instance, son projet pour réduire son impact sur les zones humides, cette modification ne saurait être prise en compte dès lors que la

légalité de la délibération attaquée doit s'apprécier à la date de son approbation, aucune délibération n'ayant modifié la délibération attaquée. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le besoin d'infrastructures touristiques de luxe n'est pas suffisamment étayé, que la création d'emplois pérennes qu'induirait le projet n'est pas établie ni la dynamisation durable du secteur d'implantation et que le projet aura un impact négatif important sur l'environnement. Dans ces conditions, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme au motif du défaut de justification d'un intérêt général suffisant doit être accueilli.

13. Il résulte de tout ce qui précède que les associations requérantes, le groupement foncier agricole de Barneville-la-Bertran et M. de Laubespain sont fondés à soutenir que la délibération du 18 novembre 2022 par laquelle la communauté de communes Cœur Côte Fleurie a déclaré le projet de réaménagement et modernisation du golf de Saint-Gatien-des-Bois d'intérêt général et a mis en compatibilité avec celui-ci les dispositions du plan local d'urbanisme concernant la commune de Saint-Gatien-des-Bois est entachée d'illégalité.

En ce qui concerne la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme :

14. Aux termes de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme : « *Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre (...) un plan local d'urbanisme (...), estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes : 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue à la section 6 du chapitre III du titre IV du livre Ier et à la section 6 du chapitre III du titre V du livre Ier ; / 2° En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables. (...)* ».

15. Les illégalités retenues par le présent jugement, tenant à l'insuffisance de l'évaluation environnementale et à la méconnaissance de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme du fait du défaut de justification d'un intérêt général suffisant, ne sont pas au nombre de celles susceptibles d'être régularisées par une procédure de modification prévue à la section 6 du chapitre III du titre IV du livre Ier et à la section 6 du chapitre III du titre V du livre Ier du code de l'urbanisme. Par suite, il ne saurait être fait application des dispositions de l'article L. 600-9 de ce code.

16. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la délibération du 18 novembre 2022 de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie.

Sur les frais liés au litige :

17. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie une somme globale de 1 250 euros à verser aux associations France nature environnement Normandie et Estuaire Sud, ainsi qu'elles le demandent, et une somme globale de 1 500 euros à verser à M. de Laubespain et au groupement foncier agricole

de Barneville-la-Bertran. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font en revanche obstacle à ce qu'il soit mis à la charge des requérants, qui ne sont pas parties perdantes, les sommes que la communauté de communes Cœur Côte Fleurie et la société City dev 23 demandent au même titre.

D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : L'intervention de la société SCCV City dev 23 est admise.

Article 2 : La délibération du 18 novembre 2022 de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie est annulée.

Article 3 : La communauté de communes Cœur Côte Fleurie versera aux associations France nature environnement Normandie et Estuaire Sud une somme globale de 1 250 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La communauté de communes Cœur Côte Fleurie versera à M. de Laubespain et au groupement foncier agricole de Barneville-la-Bertran une somme globale de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Les conclusions de la communauté de communes Cœur Côte Fleurie et de la société SCCV City dev 23 sont rejetées.

Article 6 : Le présent jugement sera notifié aux associations France nature environnement Normandie et Estuaire Sud, à M. Antoine de Laubespain et au groupement foncier agricole de Barneville-la-Bertran, à la communauté de communes Cœur Côte Fleurie et à la société SCCV City dev 23.

Copie sera adressée pour information au préfet du Calvados.

Délibéré après l'audience du 18 mars 2025, à laquelle siégeaient :

- Mme Macaud, présidente,
- Mme Ducos de Saint Barthélémy de Gélas, première conseillère,
- M. Rivière, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 17 avril 2025.

La rapporteure,

La présidente,

Signé

Signé

C. DUCOS DE SAINT  
BARTHÉLÉMY DE GÉLAS

A. MACAUD

La greffière,

Signé

E. BLOYET

La République mande et ordonne au préfet du Calvados en ce qui le concerne, et à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,  
La greffière,

E. BLOYET