

PREFECTURE DU CALVADOS

**COMMUNE
DE
CABOURG**

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N° 5

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME
soumise à évaluation environnementale

CONCLUSIONS

ET

AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Table des matières

- 1. Préambule**
- 2. Le dossier mis à l'enquête**
- 3. Déroulement de l'enquête**
- 4. Analyse des observations et du mémoire en réponse**
- 5. Observations du Commissaire Enquêteur**
- 6. Avis motivé du Commissaire Enquêteur**

1. Préambule

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs du lundi 06 décembre 2021 à 09 heures au vendredi 07 janvier 2022 à 17 heures. Elle concernait la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabourg (14). Cette modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dans le cadre d'une évaluation environnementale.

2. Le dossier mis à l'enquête

Sur le projet

Cette modification, la cinquième depuis la mise en place du PLU en 2008 a pour objet de :

1. supprimer l'Emplacement Réserve n° 9

Cet ER était dédié à la création d'une nouvelle avenue afin de relier les RD513 et R400a lors de l'élaboration du PLU initial. Mais il ne correspond plus ni à un projet communal, ni à un projet communautaire. Cette partie représente une surface de 18,75 hectares.

Cependant, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit ultérieurement, l'implantation d'une zone d'activités économiques et d'un pôle d'équipements pour les sports et loisirs, et ce, afin de s'inscrire dans les objectifs poursuivis par l'Etat en matière d'environnement et de gestion des sols.

En conséquence, les parties 1AUe seront classées 2AUe, la partie 1AUf sera classée 2AUf. Seule, subsiste au Nord-Ouest, une partie 1AUe scindée entre la partie desservie le long de la RD613 et la partie qui devait l'être par la nouvelle voie. Ces changements entraîneront une modification des règlements écrit et graphique du PLU.

2. modifier le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone à urbaniser située au centre de la commune, sur la base du projet d'urbanisation retenu par les élus et adapté lors de son évaluation environnementale.

Afin de permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière de quatre unités résidentielles sur une emprise de près de 8 hectares, dont un peu moins de la moitié sera constructible.

La création de 210 logements et d'un équipement de quartier (espace de *co-working* et/ou pour des associations sur environ 460 m² de plancher) sera réalisée.

Le site du projet est composé d'un vaste terrain en friche, partiellement humide. Ce terrain, est divisé en deux secteurs, respectivement de 46 560 m² et 33 760 m² séparés par le canal de la Divette.

Ces changements entraîneront une modification des règlements écrit et graphique du PLU, puisque apparaîtront trois zones 1AUc, une zone 1AUd et deux zones 1AUv.

Le cadre juridique

Ce projet et l'enquête publique font références aux textes législatifs et réglementaires contenus dans le Code général des collectivités territoriales, le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement.

Sur le contenu du dossier

Le dossier mis à l'enquête publique est constitué d'un rapport de présentation et de son évaluation environnementale ainsi que le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'estuaire de la Dives (PPRM), une étude de diagnostic des systèmes d'assainissement collectif et le dossier de permis de construire du projet.

Il est joint au dossier, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

L'ensemble du document est argumenté, bien illustré (cartes, graphiques, plans schémas...) mais néanmoins technique. La présence d'un résumé non-technique facilite la compréhension du dossier pour un lecteur non averti. Il manque cependant un glossaire.

3. Déroulement de l'enquête

Par décision n° E21000056/14 en date du 21 septembre 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désigné pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur.

Le public a été informé réglementairement par différents moyens de communication :

- **affichage** : à la Direction des services techniques, dans les locaux de la mairie, à l'office de tourisme, à l'entrée du bâtiment "Espace 1901", sur les lieux des sites concernés par l'enquête.
- **internet** : à la mairie ep-modification-5-plu@mail.registre-numerique.fr, sur le site de la mairie www.cabourg.fr et sur le site dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/ep-modification-5-plu>.
- **annonces légales** : dans les journaux « Ouest-France » et « Le Pays-d'Auge ».

Les permanences prévues par l'arrêté municipal se sont déroulées sans difficultés aux dates prescrites, à la mairie de Cabourg :

- le lundi 06 décembre 2021 de 09 heures à 12 heures ;
- le lundi 20 décembre 2021 de 09 heures à 12 heures ;
- le lundi 27 décembre 2021 de 09 heures à 12 heures ;
- le vendredi 07 janvier 2022 de 09 heures à 12 heures.

Cette enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, que ce soit en matière de l'accueil du public et de l'organisation matérielle, dont le respect des mesures sanitaires liées à la COVID 19.

4. Analyse des observations et du mémoire en réponse

Des services concernés

Sept personnes publiques associées (PPA) ont été consultées. Quatre de ces entités sont favorables au projet de modification, les autres n'émettent pas d'observations particulières. L'Agence Régionale de Santé (ARS) a contribué le 1er septembre 2021 à l'avis de l'autorité environnementale.

Les réponses du pétitionnaire aux services concernés

Compte-tenu des avis favorables ou de non commentaires au projet de la part des services concernés, le pétitionnaire n'a apporté aucune réponse.

Synthèse de l'avis de la MRAe

Commentaire du commissaire enquêteur

L'avis de la MRAe ne porte pas sur l'opportunité des projets, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

La MRAe énumère en détail l'objet principal de la modification du PLU et précise le contexte réglementaire de l'avis, à savoir la demande d'examen au cas par cas à l'issue duquel la MRAe a, par décision en date du 4 février 2021, décidé de soumettre la modification à évaluation environnementale.

- Secteurs protégés : le zonage modifié n'intersecte pas de secteurs naturels protégés ni de zonage d'inventaire tels que des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) et Natura 2000.
- Enjeux écologiques : Des prospections ont permis de recenser onze habitats sur la zone d'étude (périmètre du projet) ; 115 espèces végétales dites communes ont pu être observées, dont cinq espèces exotiques envahissantes. La présence également de 21 espèces d'oiseaux sur et aux abords de la zone d'étude dont 14 espèces bénéficiant d'un statut de protection, et la nidification de neuf espèces protégées. La Grenouille verte a pu être également observée dans les fossés et la mare existant sur le site.
- Inondations : Le site se trouve à proximité des marais de la Dives et de la Divette, respectivement à 800m à l'Est et à 150 m au Sud-Est. Des canaux de drainage du marais sont présents à proximité immédiate, à l'Ouest de la zone concernée. Un canal longe la bordure Ouest du site, puis vient s'écouler en son centre, le séparant en deux parties, avant de longer la bordure Est en direction du Sud-Est. Le site également concerne des zones prédisposées à la présence de zones humides sur 51 626 m². Des nappes souterraines s'établissent à faible profondeur (entre 0 et -1m) au droit du site. Ainsi leur vulnérabilité intrinsèque est estimée comme étant forte, débordement de la Dives et de la Divette (zone d'occurrence de crues qualifiée de faible à moyenne) et aléa faible à moyen de submersion marine (zone bleue (B1) du PPRL).
- Risques : un aléa faible vis-à-vis du retrait et gonflement des argiles.
- Assainissement : la station d'épuration de Cabourg connaît des surcharges hydrauliques importantes du fait de la présence d'eaux claires parasites et des pics saisonniers importants en charge organique. Des travaux sont programmés en 2022 visant à renforcer la capacité épuratoire de la station.

- Eaux pluviales : Au niveau des parcelles du projet, les eaux pluviales se déversent actuellement par ruissellement dans les canaux ou fossés, dont les eaux communiquent avec la Dives.
- Nuisances : En ce qui concerne l'exposition au bruit, la RD 513 est classée infrastructure de catégorie 4 et longe le Nord du site d'étude. Cette exposition génère des nuisances sonores de l'ordre de 65-70 dB en période diurne, atteignant ponctuellement les 75 dB.

Les réponses du pétitionnaire à la MRAe

Celui-ci a répondu à toutes les observations et recommandations portées sur l'avis de la MRAe. Le détail des réponses est précisé dans le mémoire en réponse.

Ces éléments de réponse portent sur :

- la composition du dossier (renforcement du résumé non technique) ;
- la justification du projet / alternatives (évolution favorable de l'environnement, préservation de la zone humide) ;
- l'articulation du document d'urbanisme avec les autres plans et programmes (mise à jour du dossier) ;
- l'évaluation des incidences Natura 2000 (compléter le document sur les incidences indirectes) ;
- les mesures ERC (sur la biodiversité, les zones humides, le traitement des eaux usées et pluviales, le bruit, la cote NGF) ;
- les indicateurs de suivi (explicitier et justifier les choix d'indicateurs).

Du public

Cinq personnes se sont présentées pendant les permanences du commissaire-enquêteur. Une seule de ces personnes a déposé sur le registre. Aucune déposition n'a été observée sur le registre d'enquête en l'absence du commissaire enquêteur.

Sur le site dématérialisé, on note 89 visiteurs pour 120 visites, 221 téléchargements de dossier, 239 visualisations de documents et 14 contributions déposées qui sont le fait de 4 personnes et non pas 5, comme précisé dans le procès-verbal de synthèse.

De nombreuses interrogations ont été soulevées par la population sur ce projet de modification du PLU. Elles portent notamment sur :

- la réalisation du projet d'urbanisme (coûts d'infrastructure, contraintes de construction, besoins futurs liés à l'accroissement de la population) ;
- la présence de zones humides (nappe souterraine, entretien des fossés et des canaux) ;
- l'assainissement (gestion de l'eau potable, évacuation des eaux pluviales) ;
- la pollution (lumineuse, sonore, ondes électromagnétiques, transit routier) ;
- le dossier d'enquête (publicité, absence du PADD, avis du SCOT, NCPA, syndicat de la Divette, projet alternatif, PPRL) ;
- l'aspect juridique du projet (révision et non pas modification).

Les réponses du pétitionnaire au public

Commentaire du commissaire enquêteur

Sur les problématiques évoquées par le public et le commissaire enquêteur, le pétitionnaire a répondu en détail et en argumentant sur le mémoire en réponse pour justifier le bien fondé de la modification du PLU.

5. Observations du Commissaire Enquêteur

Cabourg (14) est une station balnéaire sur la Côte fleurie. Sa superficie est de 5,52 km². Selon l'INSEE, La commune comptait 3650 habitants en 2017, soit une densité de 661,2 hab/km². La région se caractérise par la présence d'une vaste plaine marécageuse.

La ville est attractive pour les personnes âgées (31 % en 1999). Cependant, le solde naturel de la population qui était positif dans les années 80 et 90, est devenu négatif depuis.

Un des enjeux de la modification du PLU est de permettre la réalisation d'un projet d'habitat, contribuant à attirer de jeunes ménages résidents « à l'année » sur la commune de Cabourg et d'en dynamiser la démographie.

Cabourg compte 10815 logements (2017). Ce sont essentiellement des résidences secondaires qui sont majoritairement des appartements (74,7 %).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concernant Cabourg a pour objectif de renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune.

■ *Sur la suppression de l'emplacement réservé n° 9*

Cette zone en friche, d'une surface de 18,75 hectares était initialement réservée à la création d'une nouvelle avenue, l'implantation d'une zone d'activités économiques et d'un pôle d'équipements pour les sports et loisirs.

Mais elle ne correspond plus ni à un projet communal, ni à un projet communautaire. Cette partie représente une surface de 18,75 hectares.

Aucun site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, site du conservatoire du littoral ou Espaces Naturels Sensibles n'est présent sur le site. La modification n'affecte pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Le projet étant abandonné par le pétitionnaire, seuls les règlements écrit et graphique sont modifiés.

Concrètement, les parties 1AUe seront classées 2AUe, la partie 1AUf sera classée 2AUf. Seule, une partie 1AUe scindée entre la partie desservie le long de la RD613 et la partie qui devait l'être par la nouvelle voie subsistera.

J'émet un avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n° 9

■ *Sur la modification du règlement et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone de la Divette pour permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière.*

Les alentours du site sont constitués majoritairement d'un tissu résidentiel. Cette zone en friche, d'une superficie de 8 hectares est composée d'un vaste terrain partiellement humide, divisé en deux secteurs, respectivement de 46 560 m² et 33 760 m² séparés par le canal de la Divette.

Le site se caractérise par la présence immédiate de deux cours d'eau, la Dives et la Divette. Le sol est composé de couches de sable, d'argile et de calcaire et le sous-sol, d'un niveau sableux-argilo-calcaire. Des nappes d'eau souterraines sont présentes à faible profondeur.

La commune de Cabourg est exposée au risque d'inondation par débordement progressif de la Dives et de la Divette. Le site d'étude est localisé dans une zone où la probabilité de l'occurrence de crues est faible à moyenne. Sur le territoire communal, les niveaux maxima atteints sont de 3,30 à 3,34 NGF. Les préconisations en matière d'urbanisme sont une obligation de construction de plancher à 3,90 NGF.

Le site à urbaniser n'est pas concerné par le risque lié aux glissements de terrain ni au risque lié à l'effondrement des cavités souterraines et carrières. Il est exposé à un risque faible de retrait et gonflement des sols argileux.

La zone présente une biodiversité diverse, faunistique et floristique, dont des espèces protégées. Aucun site Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, site du conservatoire du littoral ou Espaces Naturels Sensibles n'est présent sur la zone. La modification n'affecte pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Le site à urbaniser est concerné par la pollution lumineuse et sonore en raison de la présence de deux avenues situées à proximité.

En matière d'assainissement, la station d'épuration de Cabourg connaît des surcharges hydrauliques importantes du fait de la présence d'eaux claires parasites et des pics saisonniers importants en charge organique. Des travaux sont programmés en 2022 visant à renforcer la capacité épuratoire de la station.

La commune de Cabourg est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Estuaire de la Dives. Ce plan a été adopté par Arrêté préfectoral le 10 août 2021.

Les zones qui font l'objet de la modification se situent en zone bleue indicée en B1 du PPRL. Le règlement de ces zones permet d'admettre l'apport de population nouvelle, ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente, permettre la densification et le renouvellement urbain.

Des mesures d'évitement et de réduction locales à l'échelle de chaque projet ont été développées. Au sein du site à urbaniser, un peu moins de la moitié sera constructible. La création d'un quartier d'environ 210 logements et d'un équipement de quartier sera réalisée.

Des secteurs 1AUv sont créés au sein de la zone 1AU et seront aménagés conjointement aux secteurs 1Auc et 1AUd mais préservés de la construction.

J'émet un avis favorable à la modification du règlement et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone de la Divette pour permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière.

6. Avis motivé du Commissaire Enquêteur

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-5 et suivants définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

Vu le dossier soumis à l'enquête ;

Vu les avis des Services consultés ;

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

Vu l'Arrêté préfectoral en date du 10.08.2021 relatif au Plan de Prévention des Risques Littoraux

Vu les observations et questions du public ;

Vu le mémoire en réponse du pétitionnaire.

Je soussigné, Patrick BOITON, commissaire enquêteur en charge de l'enquête,

Déclare

que le dossier d'enquête papier mis à la disposition du public à la mairie de Cabourg était complet ;

que les élus et les personnels rencontrés ont été très attentifs à la préparation de l'enquête, à l'information du public et au respect de la législation en vigueur, notamment au regard des mesures sanitaires liées à la Covid 19 ;

qu'une visite des lieux concernés par la modification du PLU a été effectuée en présence d'un élu de la ville de Cabourg ;

que la fréquentation du public a été peu importante lors des permanences et plus conséquente sur le site informatique dématérialisé (89 visiteurs) ;

Prenant en compte

que l'enquête publique s'est déroulée de façon sereine ;

que la publicité a été réalisée de façon réglementaire ;

que le dossier d'enquête est cohérent ;

que le projet d'urbanisation correspond aux objectifs du PADD.

Considère

- que le PLU de Cabourg respecte les grands axes identifiés par le PADD ;
- que le pétitionnaire a apporté des réponses concrètes aux recommandations de la MRAe et aux questions posées par le public ;
- que le projet de modification du PLU n'affecte pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles ;
- que le projet favorise la construction de programmes de logements diversifiés ;
- que le pétitionnaire a la volonté de mettre en place les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) relatives aux aléas propres du site concerné (inondation, submersion, pollution, préservation de la biodiversité...);
- que le projet est compatible avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux ;
- que la réalisation de l'urbanisation du site développe le réseau de chemins pédestres, pistes cyclables et voies vertes ;

Emet un

AVIS FAVORABLE

**À LA MODIFICATION N° 5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CABOURG.**

Le 7 février 2022

le commissaire enquêteur
P. Boiton