

Département du CALVADOS	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
*****	L'an deux mille vingt et un, le lundi 15 mars, le Conseil Municipal de CABOURG composé de 27 membres en exercice, dûment convoqué le 9 mars, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur le Maire, Tristan DUVAL dans la salle La Sall'in.
Commune de CABOURG	Etaient présents : Tristan DUVAL, Emmanuel PORCQ, Monique BOURDAIS, Colette CRIEF, Sébastien DELANOE, Anne-Marie DEPAIGNE, Géry PICODOT, Emmanuelle LE BAIL, François BURLOT, Palma PIEL, Jean-Pierre TOILLIEZ, Carole LEPREVOST, Didier CUDELOU DE BAQUE, Annie RICHARDOT, Sylvaine BICARD GERARD, David LE MONNIER, Patrick LAMARQUE, Francine SAMSON, Gilles HUREL, Annette BREGAND, Julien CHAMPAIN, Lucie STOFFEL-MUNCK, Nicole BOUGRAIN, Laurent MOINAUX.
Nombre de membres composant le Conseil : 27 Présents : 24 Représentés : 3	Etaient excusés et avaient donné pouvoir : Bruno MAHIA avait donné pouvoir à M. le Maire, Diana MELNICK avait donné pouvoir à Emmanuel PORCQ, Florence WYTROWA avait donné pouvoir à Nicole BOUGRAIN.
Pour : 27 Contre : / Abstentions : /	Monsieur David LE MONNIER est élu secrétaire de séance.
	<i>Délibération n° CM-53-15032021</i>

MODIFICATION N°5 DU PLU POUR L'AMENAGEMENT DU DOMAINE DE LA DIVETTE – DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

Rapporteur : Emmanuel PORCQ

Contexte du projet

Afin de répondre aux enjeux cruciaux liés à l'habitat sur son territoire, et aux besoins principaux qui en découlent, la ville de Cabourg n'a de cesse d'étudier les faisabilités d'amélioration de son attractivité.

Un des axes majeurs du développement de la ville est sa capacité à accueillir des familles en résidence principale et des jeunes actifs. Une réflexion est menée afin de proposer une large diversité de logements sur l'ensemble du territoire.

La valorisation de ces emprises foncières mutables en quartier d'habitation, participe au développement de la politique de l'habitat de la ville et à cette réflexion sur l'attractivité pour les résidents à l'année.

En 2019, la Ville a lancé une consultation (cession foncière avec charges) en vue de la cession et de l'aménagement du site de la Divette, l'objet de la consultation étant la vente de droits à construire en vue de la réalisation d'un aménagement urbain et paysager recomposant la dent creuse située entre l'Avenue Guillaume le Conquérant et l'Avenue de la Divette en secteur 1AUd et 1AUc sur le plan local d'urbanisme (PLU).

L'enjeu est de reconquérir cet espace foncier dans un secteur de la ville en mutation suivant une méthodologie et un projet architectural, urbain et paysager qui répondent au mieux aux attentes et aux objectifs de la ville en termes d'offres de logements.

Le site de la Divette constitue un site stratégique de 78 409m². Son emplacement à proximité du parc de loisirs sportifs et associatifs, de plusieurs zones résidentielles offrant différentes typologies de logements, du futur centre aquatique et des axes de circulation majeurs, sont autant d'atouts pour la réalisation d'un nouvel espace résidentiel mixte.

Au-delà, les caractéristiques environnementales du site doivent permettre d'apporter une réponse urbaine et architecturale spécifique où les enjeux environnementaux ne sont plus une contrainte mais viennent nourrir le projet.

Accusé de réception en préfecture
014-211401179-20210401-CM-53-15032021-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021

Cette opération de conquête urbaine sera significative et remarquable pour le secteur et pour la ville en général. Une lecture urbaine s'intégrant harmonieusement dans le tissu existant et lui apportant même une meilleure qualité de vie est donc attendue. Bien que ce secteur de la ville ne soit pas inscrit dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), la question de qualité architecturale sera prédominante.

La prise en compte du milieu dans lequel s'inscrit le projet et des spécificités culturelles de la ville est attendue. Ce projet doit s'inscrire dans une démarche d'architecture contextuelle. L'image de la ville et son identité sont essentielles, l'architecture doit y contribuer. La ligne architecturale de cet aménagement urbain doit en effet être abordée à travers toutes ces composantes : ville, nature, contexte sociologique, espace, temps, art, construction, structure, matériaux, etc.

Il sera ici précisé que le projet de construction a été, au terme d'une demande au cas par cas formulée par le porteur de projet, soumis à évaluation environnementale par décision du 24 août 2020.

Ambition et Objectifs du projet soumis à concertation

L'intégration des enjeux environnementaux, et de la place de l'eau notamment, sont au cœur de ce projet urbain mais aussi au cœur de l'évolution du territoire dans lequel s'inscrit la ville.

Un plan de prévention des risques littoraux est en cours d'élaboration par les services de l'Etat et une doctrine est aujourd'hui publiée afin de respecter une côte de construction minimale. Le site est référencé sur le plan de zonage réglementaire en zone bleue B1 où les constructions nouvelles d'habitations sont autorisées. La côte minimale de plancher à respecter est de 4,40 (4,20 + 0,20).

La Ville a également fait réaliser une étude pour caractériser et délimiter les zones humides sur le site concerné par le projet d'aménagement. Afin de respecter le contexte réglementaire et environnemental de ce site et du bassin-versant dans lequel il s'inscrit, chaque mètre carré de zone humide détérioré ou construit devra être compensé suivant les normes en vigueur.

Suivant ces éléments, les orientations d'aménagement programmées actuelles et prévues dans le cadre du PLU ne sont plus compatibles avec un aménagement de l'espace foncier situé entre l'Avenue Guillaume le Conquérant et l'Avenue de la Divette en secteur 1AUd et 1AUc, qui prendrait en compte les nouvelles réglementations sur ce site.

En complément et afin d'avoir un aménagement cohérent sur l'ensemble de la ville, d'autres emprises foncières situées dans les marais en secteur 1AUf, où le PADD y prévoit l'implantation d'une zone d'activités économiques et d'un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs, font l'objet d'une réflexion sur leur reclassement. Ainsi, l'évolution de la réglementation sur l'environnement en ce qui concerne, en particulier, la prise en compte des zones humides et des risques naturels, conduit à reconsidérer la mise en œuvre de ces projets : elle justifierait de nouvelles études, que la commune ne souhaite pas engager, dans le contexte actuel. Il convient tout de même d'inscrire cette réflexion dans le cadre de la modification 5 du PLU.

A présent, afin de permettre au projet du Domaine de la Divette de se réaliser, d'une part, et plus généralement à la ville de s'inscrire dans les objectifs poursuivis par l'état en matière d'environnement et de gestion des sols, d'autre part, il convient de proposer au préalable l'approbation d'une modification du Plan Local D'Urbanisme.

Au terme d'un examen au cas par cas, l'Autorité compétente en matière d'environnement a prescrit, selon décision du 4 février 2021, la soumission du projet de modification du PLU à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale doit en particulier porter sur les impacts du projet de modification du PLU sur les risques, l'eau et la biodiversité, notamment les zones humides, l'exposition des biens et personnes aux risques d'inondation et de submersion marine, la gestion des eaux usées et pluviales susceptibles d'affecter la qualité des milieux récepteurs, l'adéquation des besoins futurs avec les ressources disponibles en eau potable et avec les capacités du système d'épuration des eaux usées, ceci sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

La Ville de Cabourg a désigné un bureau d'études pour mener cette évaluation environnementale.

Accusé de réception en préfecture 014-211401179-20210401-CM-53-15032021-DE Date de télétransmission : 01/04/2021 Date de réception préfecture : 01/04/2021

Surtout, l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020, applicable aux projets initiés à compter de son entrée en vigueur, soumet toute modification d'un PLU soumise à évaluation environnementale et à concertation préalable obligatoire (art. L.103-2 1^{er} b).

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les objectifs poursuivis par la modification sont les suivants :

- L'emprise foncière du lotissement de la Divette situé en secteurs 1AUc et 1AUd et d'une emprise privée « Fonta Les Cavaliers » sont redéfinis :

- Intégration des constructions déjà réalisées, et ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé, en secteur UD ; On soulignera qu'il s'agit d'une mise en conformité suite à la réalisation des différentes constructions sur ce secteur.

Sur la partie à aménager, les secteurs sont redéfinis afin de prendre en compte les normes environnementales et notamment la conservation de zones humides ; On soulignera que la partie non construite actuellement, va être sortie du périmètre du lotissement de la Divette par acte notarié afin de la rendre autonome.

- Création de trois secteurs 1AUc afin d'accueillir du résidentiel en individuel ou semi-collectif,
- Création d'un secteur 1AUd afin d'accueillir du résidentiel en collectif et semi-collectif avec un développement en hauteur légèrement plus important,
- Création de deux secteurs 1AUv afin d'y aménager les zones humides et de maintenir un cadre paysager à l'ensemble de l'aménagement.

- L'emplacement réservé N°9 est supprimé : il visait à la création d'une nouvelle avenue qui aurait desservi la nouvelle zone d'activités et la nouvelle zone de loisirs, en reliant les RD513 et RD400a. La commune renonce à la création d'une telle infrastructure en raison des questions environnementales qu'elle soulève,

- Le secteur 1AUf est en conséquence (vu l'absence de desserte) reclassé en 2AUf ; On soulignera que la communauté de communes, compétente en termes de développement économique, ne porte, à ce jour aucun projet sur ce site ;
- le secteur 1AUe est scindé entre la partie desservie le long de la RD613 et la partie qui devait l'être par la nouvelle voie. La seconde est reclassée en secteur 2AUe. On soulignera que le site déclassé appartient pour l'essentiel à la commune et à l'entreprise qui a sollicité la commune pour la suppression de l'emplacement réservé sur son foncier.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

Durée de la concertation : 30 jours , du 1^{er} avril au 30 avril 2021

- Moyens d'information durant la période de concertation :

- affichage de la présente délibération
- un article présentant le projet et ses enjeux dans la presse locale
- Information préalable sur la réunion publique (affichage et site internet de la Commune)
- une réunion publique avec la population,
- affichage d'un ou plusieurs panneaux d'information dans les lieux publics,
- affichage d'un ou plusieurs panneaux d'information sur le lieu du projet,
- mise à disposition en mairie d'un dossier d'information.

- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat durant la période de concertation :

- mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la concertation, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- registre dématérialisé pendant la même durée
- tenue de permanences en mairie par M. le Maire, l'Adjoint délégué à l'Urbanisme ou des techniciens,
- organisation d'une réunion publique

Attendus de la concertation

La concertation permettra :

- De présenter la nouvelle modification du PLU envisagée,
- Au public de s'exprimer et ainsi d'enrichir le projet,
- De poursuivre les études et procédures réglementaires s'appliquant au projet.

Au terme de la concertation, la Direction des Services Techniques procèdera à une synthèse de l'ensemble des avis recueillis, avant de dresser un bilan de la concertation qui sera soumis à l'approbation des élus dans le cadre d'une délibération ultérieure.

Le bilan de la concertation figurera dans le dossier d'enquête publique préalable à la modification du PLU.

Après examen de ce dossier par la Commission « Construction, Aménagement, Infrastructures, Patrimoine » et « Administration, Finances, Développement Economique, Jeunesse, Affaires scolaires », réunies respectivement les 4 et 8 mars :

VU la directive n° 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 et notamment son annexe II ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L103-2 et suivants, et L. 104-1 à L. 104-6 et R. 104-1 et suivants ;

VU la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020, notamment son article 40 ;

VU le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Cabourg approuvé le 22 février 2008 ;

VU la délibération en date du 27 novembre 2009 approuvant la modification 1 du PLU,

VU la délibération en date du 1^{er} septembre 2011 approuvant la modification 2 du PLU,

VU la délibération en date du 5 mai 2017 approuvant la modification 3 du PLU,

VU la délibération en date du 11 février 2019 approuvant la modification 4 du PLU,

VU la commission en date du 8 janvier 2020 qui a permis de sélectionner les grands principes d'un projet d'aménagement sur la zone de la Divette dans le cadre d'une consultation de cession foncière avec charges.

VU la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2020-3873 relative à la modification n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cabourg, reçue par Monsieur le Maire le 9 décembre 2020 ;

VU la décision, en date du 04 février 2021, de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) ,

VU la contribution de l'agence régionale de santé en date du 19 janvier 2021 ;

CONSIDERANT les objectifs et caractéristiques de la modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Cabourg, qui consistent notamment à modifier une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière sur un secteur de 78 409 m², entre l'avenue Guillaume le Conquérant et l'avenue de la Divette ;

CONSIDERANT que la modification du PLU envisagée vise notamment à la réalisation d'un projet qui doit permettre la construction de 210 logements composés de maisons individuelles et de petits collectifs ; que ce projet s'inscrit dans l'emprise d'un ancien projet de lotissement inabouti et sur des secteurs de friches urbaine et agricole humides ;

SES Commissions entendues ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

APPROUVE les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable à la modification du PLU sur le périmètre du projet d'aménagement de la zone de Divette, conformément aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme ;

AUTORISE Monsieur le Maire à mettre en œuvre cette concertation et de procéder aux formalités nécessaires.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Et ont signé les membres présents

Pour extrait conforme au registre des
délibérations du Conseil Municipal de Cabourg,
Tristan DUVAL
Maire



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
014-211401179-20210401-CM-53-15032021-DE
Date de télétransmission : 01/04/2021
Date de réception préfecture : 01/04/2021