

Département du CALVADOS	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
*****	<p>L'an deux mille vingt et un, le lundi 7 juin, le Conseil Municipal de CABOURG composé de 27 membres en exercice, dûment convoqué le 1^{er} juin, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur le Maire, Tristan DUVAL dans la salle La Sall'in.</p> <p>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, Diana MELNICK, Patrick LAMARQUE, Francine SAMSON, Gilles HUREL, Annette BREGAND, Julien CHAMPAIN, Lucie STOFFEL-MUNCK, Nicole BOUGRAIN, Laurent MOINAUX.</p> <p>Etaient excusés et avaient donné pouvoir : Bruno MAHIA, excusé, avait donné pouvoir à Tristan DUVAL, Florence WYTROWA, excusée, avait donné pouvoir à Nicole BOUGRAIN.</p> <p>Monsieur David LE MONNIER est élu secrétaire de séance.</p>
Commune de CABOURG	
<p>Nombre de membres composant le Conseil : 27</p> <p>Présents : 25</p> <p>Représentés : 2</p>	
<p>Pour : 22</p> <p>Contre : 5</p> <p>Abstentions : /</p>	
<i>Délibération n° CM-146-07062021</i>	

**MODIFICATION N°5 DU PLU POUR L'AMENAGEMENT DU DOMAINE DE LA DIVETTE –
CLOTURE DE LA CONCERTATION PREALABLE**

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

VU la décision, en date du 4 février 2021, de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en réponse à la demande d'examen au cas par cas qui demande à la ville la réalisation d'une étude environnementale dans le cadre de la modification 5 du PLU ;

VU la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 15 mars 2021 approuvant 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, et autorisant Monsieur le Maire à mettre en œuvre cette concertation et de procéder aux formalités nécessaires ;

Contexte

- 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 cessé d'étudier les faisabilités d'amélioration de son attractivité.

- Une réflexion est menée afin de proposer une large diversité de logements sur l'ensemble du territoire.

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).

- Pour ce faire, la Ville doit procéder à la modification n°5 de son Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°5 portera sur les points suivants :

- La modification d'une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone de la Divette pour permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière. La modification permettra la création de deux zones (1 AUc 1AUv) dédiées à des typologies d'aménagement différentes (constructions d'habitations, gestion des eaux pluviales, création d'espaces verts, préservation ou compensation des zones humides...)

- La suppression de l'emplacement réservé 9 suivant une réflexion sur le reclassement des emprises foncières adjacentes situées dans les marais (secteur 1AUf) où le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit l'implantation d'une zone d'activités économiques et d'un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs, et ce afin de s'inscrire dans les objectifs poursuivis par l'Etat en matière d'environnement et de gestion des sols.

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.

Rappel du cadre juridique de la concertation préalable

Il existe plusieurs modes de participation du public dans le domaine de l'urbanisme, notamment des procédures de concertation en amont de l'enquête publique, ou plus récemment, en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme pour certains projets.

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, à concertation préalable obligatoire (art. L.103-2 1^{er} b).

Cette procédure permet de rendre effective la possibilité d'adapter le projet aux vues des propositions et observations formulées par le public dans le cadre de la concertation.

En l'espèce, la procédure est réalisée à l'initiative du Maire et le Conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Les modalités de concertation sont fixées librement par le Conseil municipal ; celles-ci doivent permettre à la population de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations ou propositions pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet.

Organisation

Cette concertation s'est déroulée pendant 30 jours, du 1^{er} avril au 30 avril 2021 inclus.

- Moyens d'information durant la période de concertation :

- o affichage de la présente délibération
- o un article présentant le projet et ses enjeux dans la presse locale
- o Information préalable sur la réunion publique (affichage et site internet de la Commune)
- o une réunion publique avec la population via un facebook live le 10 avril 2021 à 14h00
- o affichage d'un panneau d'information dans les lieux publics,
- o affichage de trois panneaux d'information au total sur les lieux impactés par la modification 5 du PLU,
- o mise à disposition en mairie d'un dossier d'information et affichage d'un panneau d'information dans l'espace d'accueil.

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

- o 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
- o registre dématérialisé pendant la même durée
- o tenue de permanences en mairie par M. le Maire, l'Adjoint délégué à l'Urbanisme ou des techniciens,
- o organisation d'une réunion publique via un facebook live le 10 avril 2021 à 14h00.

Bilan de la concertation

L'objet de la concertation a suscité un fort intérêt de la part de la population.

La réunion publique sous forme de Facebook Live, de 35 minutes, organisée le 10 avril 2021, a été visionnée par 113 spectateurs en simultané et a suscité 92 réactions, 77 commentaires et 13 partages. Au total, 4000 personnes ont été touchées.

Registres de concertation : Le registre papier a recueilli 1 contribution et le registre dématérialisé 6 contributions. Le registre dématérialisé a comptabilisé 137 visiteurs.

Il est à noter qu'aucune contribution n'a été faite par courrier.

Les observations et propositions du public, issues des observations consignées sur les registres sont enregistrées et conservées. Le dossier sera tenu à la disposition du public sur le site de la ville ainsi qu'aux heures d'ouverture de la mairie Place Bruno Coquatrix, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Synthèse des observations et propositions

Madame Alberti s'interroge sur la future construction du promoteur (plans, limites, hauteurs...) :

Distance rue/façade BRS : la distance est variable, elle est de 24m environ au plus défavorable (au plus proche)

Distance rue/places de stationnement extérieures : la distance est variable, elle est de 13m environ au plus défavorable (au plus proche)

Il s'agit de logements collectifs de type BRS (Bail Réel Solidaire). Ces logements sont considérés comme faisant partie des 20% de logements sociaux réglementaires. Mais il ne s'agit pas de locatif social, ils seront en accession.

Conformément aux hauteurs réglementaires du PLU (en cours de modification), la hauteur est de 14 mètres maximum.

Le projet prend en compte l'espace paysager ainsi que la biodiversité présente sur le site. Il est basé sur des dossiers Loi sur l'eau (DLE) et une étude d'impact, qui seront déposés prochainement et instruits par la DDTM.

Les différentes eaux (pluviales, toiture, ruissellement et des espaces verts aménagés) seront collectées puis dirigées vers des noues de rétention présentes au sein de la parcelle. Un système de pré-traitement sera mis en œuvre avant rejet. Les eaux de ruissellement issues des espaces verts non aménagés (zone humide laissée en l'état, réhabilitée ou créée) seront autogérées par la zone sur laquelle l'eau vient à tomber.

Monsieur Chenot :

Interrogation sur la capacité de la station d'épuration :

La communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge finalise la réalisation du schéma directeur d'assainissement qui programme les infrastructures (et travaux) nécessaires au développement de son territoire et conditionnera les futures autorisations de construire (dont celles-ci).

Sur la suite donnée au déclassement de l'emplacement réservé n° 9 :

Il convient de comprendre que le classement en zone 1AU présupposait que la construction serait possible parallèlement à la réalisation de la nouvelle route. La suppression de l'emplacement réservé prive la zone de desserte et ne permet plus d'y autoriser des projets. Elle n'est donc plus "ouverte à l'urbanisation".

Question sur l'évaluation démographique de la Ville en lien avec les projets de construction et le SCOT :

Le dossier de modification précisera ces éléments.

Absence du PADD et OAP sur le registre numérique :

Le PADD et les OAP en vigueur sont consultables à la mairie et sur le site Géoportail de l'urbanisme.

Erreur dans les documents concernant la hauteur maximale des constructions : la coquille sera corrigée

Itinéraire de la Coulée verte :

La coulée verte du quartier prend place de part et d'autre du canal qui le traverse.

Monsieur Garé :

Suggestion d'une révision du PLU, plutôt que d'une modification :

La modification n°5 du PLU de Cabourg, sur une temporalité courte, répond à un enjeu particulier (l'opération immobilière en cause) ; elle n'interdit pas la poursuite d'une réflexion de plus long terme sur la révision générale du PLU, le cas échéant à l'échelon intercommunal, pour appréhender à une échelle plus globale les enjeux contemporains au premier rang desquels les

enjeux environnementaux. Une précision : le règlement du PLU n'a pas vocation à proprement parler à réglementer les questions de performance énergétique qui relèvent du code de la construction et de l'habitation.

Interrogation sur la nécessité d'une modification n°5 au titre de l'OAP n°2 : La procédure de cession avec charge employée n'a pas d'incidence sur le projet immobilier lui-même, seul soumis à concertation au titre de la procédure de modification. Et précisément, le projet porté par l'opérateur est bien conforme au règlement du PLU mais nécessite une clarification de l'OAP de secteur – ce qui est l'objet de la modification en cours.

Interrogation sur la pertinence technico-économique du coût global du projet : Le PLU n'a pas vocation à gouverner l'organisation interne des immeubles ni le mode de réalisation des travaux. L'opération immobilière est réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée et la concertation n'a pas pour objet les choix techniques du promoteur.

Interrogation sur les dispositions d'application pour répondre aux objectifs du SCOT : La modification du PLU doit ne pas être incompatible avec les objectifs du SCOT, pris dans leur globalité, mais pour ceux qui intéressent une opération à vocation d'habitat. Il n'appartient pas à cette modification de mettre en œuvre à elle seule toutes les politiques publiques commandées par le SCOT – ce qui ne peut s'analyser qu'à l'échelle des territoires communaux ou intercommunaux dans son ensemble.

Interrogation sur la durée restreinte de la concertation : Les nouvelles comme les anciennes dispositions commandent de réaliser une concertation durant l'élaboration du projet ; mais cela ne signifie pas qu'elle doit durer nécessairement plusieurs mois. Compte-tenu de l'objet de l'opération, une concertation d'un mois est apparue comme répondant aux dispositions légales.

Monsieur Pancher :

Interrogation sur le zonage AUV : comme l'indique le règlement de la zone le secteur 1AUV est un secteur non constructible qui recevra des aménagements paysagers conjointement aux secteurs constructibles de la zone.

Interrogation sur l'absence d'évocation des fondations des bâtiments : la consultation concerne la procédure d'urbanisme et non le droit de la construction (les fondations sont traitées dans ce cadre)

Monsieur Paygambar suggère de classer des terrains en zone N : la suppression de l'emplacement réservé n°9 conduira probablement le prochain PLU à laisser en entonnoir N les terrains réservés au début des années 2000 pour du développement urbain.

En complément, les remarques synthétisées dans le paragraphe ci-dessous sont étrangères au champ de la concertation préalable. Ne concernant pas le projet en tant que tel, elles n'appelleront pas de réponses de la part du maître d'ouvrage. Ces remarques pourront être reformulées, le cas échéant, au moment de l'enquête publique de la déclaration de projet.

Monsieur Chenot s'interroge sur l'intégration de l'ensemble des projets (Clos Fleuri, Fleur des sables) dans la concertation préalable pour avoir une vision d'ensemble : Absence de commentaires car sans lien avec l'objet de la concertation.

Madame Derestiat formule un avis défavorable à la construction de nouveaux logements (nuisances sonores, visuelles...) : pas de commentaires

Monsieur Boucher formule un avis défavorable à la construction d'immeubles à vocation touristique : pas de commentaires

Pièces annexes

La délibération d'ouverture de concertation préalable

L'avis de concertation préalable

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

APPROUVE le bilan de la concertation préalable et ses conclusions,

AUTORISE Monsieur le Maire à engager toutes les procédures réglementaires à la poursuite du projet et à sa réalisation et à signer toute pièce relative à l'exécution de la présente délibération

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,
Le Maire




Tristan DUVAL

*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.*