

PREFECTURE DU CALVADOS

COMMUNE
DE
CABOURG

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N° 5
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
soumise à évaluation environnementale

RAPPORT
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Référence : Arrêté n° 21539 du 16 novembre 2021 de Monsieur le Maire de Cabourg

SOMMAIRE

A- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

- 1.1 OBJET DE L'ENQUETE
- 1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE
- 1.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
- 1.4 MODALITES DE L' ENQUETE

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 PUBLICITE DE L' ENQUETE
- 2.2 ORGANISATION ET VISITE DES LIEUX
- 2.3 DOSSIER D' ENQUETE A LA DISPOSITION DU PUBLIC
 - 2.3.1 Rapport de présentation
 - 2.3.2 Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)
 - 2.3.3 Avis des Services consultés
 - 2.3.4 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- 2.4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 3.1 REMARQUES ET OBSERVATIONS
- 3.2 ETUDE DES OBSERVATIONS

4. CLOTURE DE L' ENQUETE

- 4.1 ANNEXES

B- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. PRESENTATION DE L' ENQUETE

1.1 OBJET DE L' ENQUETE

Par arrêté n° 21/539 en date du 16 novembre 2021, Monsieur le Maire de la commune de Cabourg (14) à ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme et la désignation d'un commissaire enquêteur.

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

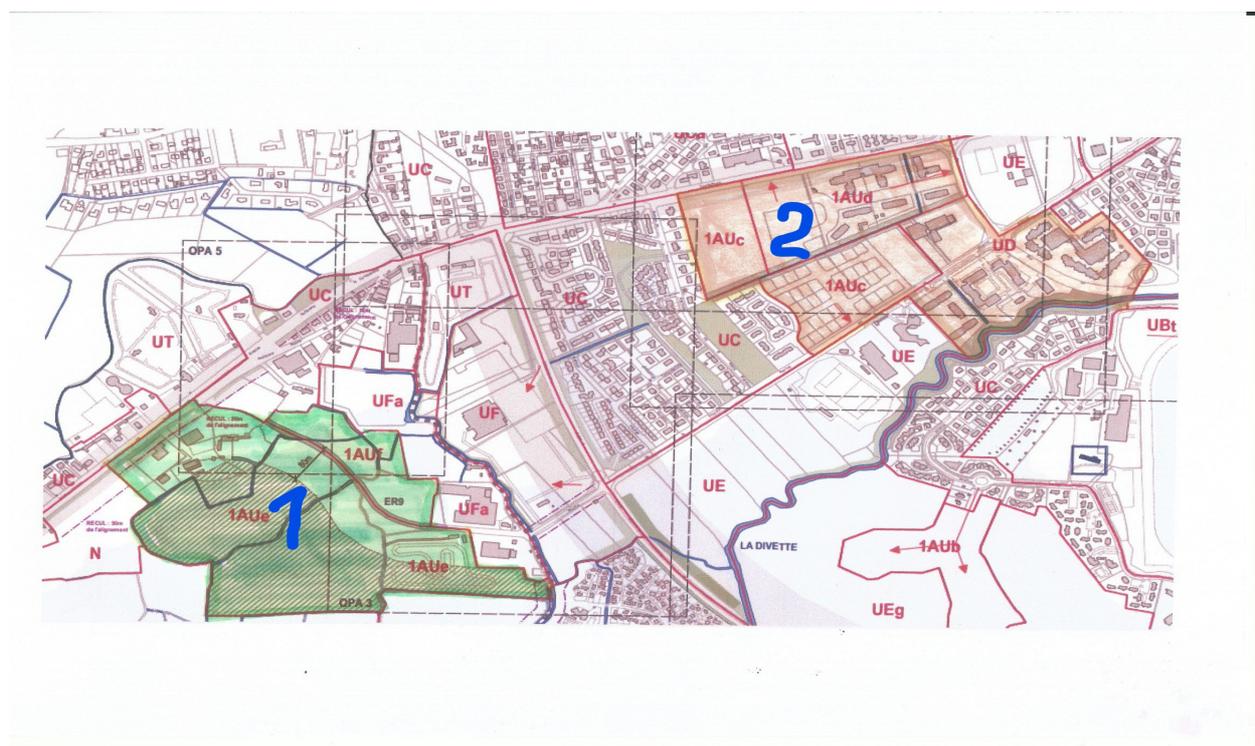
1. supprimer l'emplacement n° 9 entre les avenues de la Divette et Guillaume le Conquérant (partie verte du plan) où le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit l'implantation d'une zone d'activités économiques et d'un pôle d'équipements pour les sports et loisirs, et ce afin de s'inscrire dans les objectifs poursuivis par l'Etat en matière d'environnement et de gestion des sols. Cette partie représente une surface de 187 584 m².

2. modifier le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone de la Divette pour permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière. (partie orangée du plan).

Le site du projet est composé d'un vaste terrain en friche, d'un superficie globale de 8 hectares 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.

Les alentours du site sont majoritairement constitués d'un tissu résidentiel comprenant une résidence de tourisme, une résidence service pour personnes âgées, de 2 propriétés, **de 3 immeubles et 4 immeubles.**

Cette modification du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.



La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a, par décision (numéro 2021-4141) en date du 4 février 2021, décidé de soumettre la modification à évaluation environnementale.

Cette enquête doit permettre d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

- Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2212-1 à L2213-6 ;
- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-40 ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- Délibération en date du 30 novembre 2020, approuvant le projet de modification n°5 du PLU ;
- Délibération en date du 15 mars 2021, approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable à la modification n° 5 du PLU ;
- Délibération en date du 07 juin 2021, clôturant la concertation préalable et approuvant ses conclusions.

1.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.

1.4 MODALITES DE L' ENQUETE

L'arrêté de Monsieur le Maire de Cabourg précise les modalités de l'enquête. Ce document est affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux prévus à cet effet à la mairie de Cabourg et sur le site internet de la ville www.cabourg.fr.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, sont déposés à la mairie de Cabourg pendant 33 jours consécutifs du lundi 06 décembre 2021 au vendredi 07 janvier 2022 inclus. Ceci, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne peut consigner ses observations, propositions ou contre propositions :

- sur le registre d'enquête déposés en mairie de Cabourg ;
- par correspondance postale avec accusé de réception, cachet de la poste faisant foi, adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Mairie de Cabourg, place Bruno Coquatrix 14390 CABOURG et par courriel à l'adresse suivante : ep-modification-5-plu@mail.registre-numerique.fr.
- sur le registre d'enquête dématérialisé sur lequel les observations du public sont disponibles : <https://www.registre-numerique.fr/ep-modification-5-plu> ;
- un moyen de consultation informatique du dossier est mis à la disposition du public au siège de la mairie de Cabourg à l'adresse suivante : www.cabourg.fr ;

Toute personne peut, à ses frais, disposer d'une copie du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité organisatrice.

Afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public, le commissaire enquêteur recevra sur les lieux et aux jours et heures suivants :
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.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans les deux journaux suivants habilités à recevoir les annonces légales : Ouest-France et Le Pays d'Auge. Un exemplaire des avis publiés dans les journaux sera annexé au dossier d'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur qui transmet le dossier, son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Maire de la commune de Cabourg.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 PUBLICITE DE L' ENQUETE

L'avis de l'enquête publique a été signalé au public dans les journaux "Ouest-France" les 20/21 novembre 2021 puis le 07 décembre 2021 et "Le Pays d'Auge" le 23 novembre 2021 puis le décembre 2021.

Une affiche normalisée (lettres noires sur fond jaune) relative à l'enquête publique a été affichée à Cabourg aux endroits suivants : 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, objet de l'OAP et au centre technique municipal proche de l'emplacement n° 9.

2.2 ORGANISATION DE L' ENQUETE ET VISITE DES LIEUX

Un premier entretien s'est déroulé à Cabourg, le mercredi 10 novembre 2021 de 15 heures à 16 heures au siège de Direction des services techniques, en présence de Madame Mathilde JACQUES-BERTHO, directrice et de Madame Charline LEQUESNE, chargée de la gestion durable du domaine public, de la plage et des équipements à la Direction des Services Techniques de la ville.

A cette occasion, le dossier de présentation de la modification du PLU a été remis au commissaire enquêteur sous forme papier et sous forme informatique (C.D.).

Au cours de cette rencontre, ont été précisés l'objet de l'enquête publique, les dates du début et de la fin de celles-ci, les modalités d'information et de publicité, les dates et l'organisation des permanences et les modalités d'accès du public au dossier d'enquête.

Madame JACQUES-BERTHO m'a communiqué les raisons de la mise à l'enquête publique relative à la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le mardi 30 novembre 2021 de 14 heures à 15 heures 30, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Géry PICODOT, adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme, aux Travaux, au Cadre de Vie et à l'Environnement, conseiller communautaire Normandie Cabourg Pays d'Auge.

Cet élu a fait une présentation exhaustive du dossier relatif à l'enquête. Puis une visite des sites, objets de la modification du PLU a été effectuée en compagnie de cet adjoint.

2.3 DOSSIER D' ENQUETE A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public a été élaboré par le cabinet d'urbanisme SCHNEIDER de Caen et le bureau d'étude GINGER BURGEAP de IFS en collaboration avec l'opérateur économique B&C France.

Ce document 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).

Observation du commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête est correctement constitué dans son ensemble. Des plans, des schémas et des photos agrémentent le document. La présence d'un résumé non technique est accessible au lecteur non averti. Cependant, un glossaire et des illustrations auraient pu être ajoutés à ce résumé.

2.3.1. Rapport de présentation

Ce rapport est constitué d'une introduction qui précise les objectifs de la modification n° 5 du PLU.

Un sommaire qui comporte 10 chapitres : un résumé non-technique, une présentation du projet de modification et les perspectives d'évolution de l'environnement, une justification du projet puis une articulation avec les plans et programmes ainsi qu' une évaluation des incidences du projet, l'évaluation des incidences Natura 2000, les indicateurs de suivi et enfin les méthodes et éléments utilisés, une énumération de figures et de tableaux.

1.- Le résumé non-technique

Il synthétise les objectifs de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et précise notamment la prise en compte du nouveau Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) en matière de construction de nouveaux logements, la protection ou la restauration des zones humides.

Il est précisé que la ville de Cabourg a mené une évaluation environnementale au regard de la décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) suite à l'analyse de la demande au cas par cas.

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 réalisé.

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.

La modification n'affecte pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles et n'a pas vocation à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La méthode utilisée pour la réalisation de l'évaluation environnementale a reposé sur des recherches bibliographiques et des études spécifiques effectuées dans le secteur du site.

Des tableaux sont joints et synthétisent les incidences de la modification du PLU et les mesures visant à les éviter, les réduire voir les compenser dans les thématiques suivantes : milieux physique, aquatique, naturel, le contexte socio-économique, les paysages et patrimoine, les risques et la santé.

Le résumé précise que le PADD du PLU repose sur un grand objectif : “Renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de Cabourg”. Il se décline en 5 sous-objectifs :

- * favoriser la construction de programmes de logements diversifiés qui privilégient les résidences principales ;
- * profiter du développement de l'urbanisation pour étendre et structurer le réseau de rues et développer le maillage des voies vertes et pistes cyclables ;
- * poursuivre la création de logements sur les terrains situés au sein de la zone urbanisée, en renonçant à la densification des années 70 ;
- * développer le réseau des chemins pédestres, des pistes cyclables et des voies vertes afin de faciliter les déplacements sans voiture ;
- * intégrer dans les projets d'urbanisation la prise en compte du risque d'inondation existant dans certains secteurs ainsi que les ouvrages nécessaires à la bonne gestion des eaux de ruissellement.

2.- Introduction

Ce chapitre précise le contenu de la modification n° 5 du PLU, à savoir : modifier le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone à urbaniser et supprimer l'emplacement n°9, réservé à la création d'une nouvelle rue.

Un tableau de rappel est joint précisant les dates des différentes modifications du PLU.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- * décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes ;
- * analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement ;
- * expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- * explique les choix retenus (alinéa art. L151-4) au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré ;
- * présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ;

- * définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat ;
- * comprend un résumé non-technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

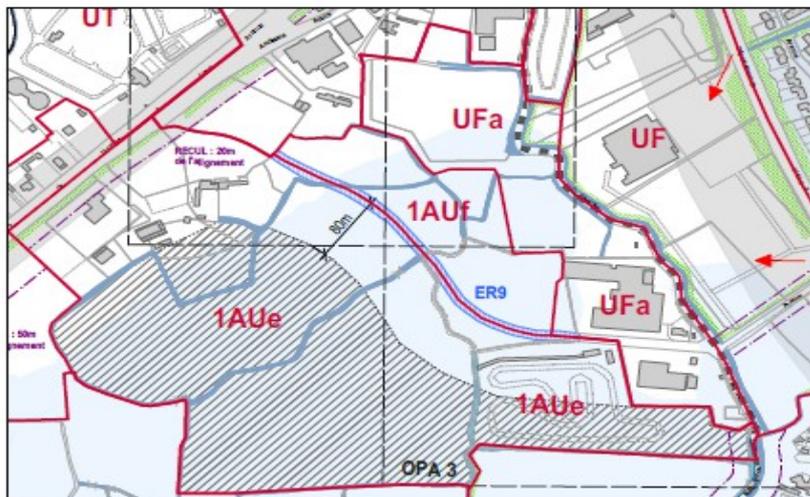
3.- Présentation du projet de modification du PLU

- Suppression de l'emplacement réservé n° 9 et reclassement en 2AU des parties de zones 1AUe et 1AUf non desservies.

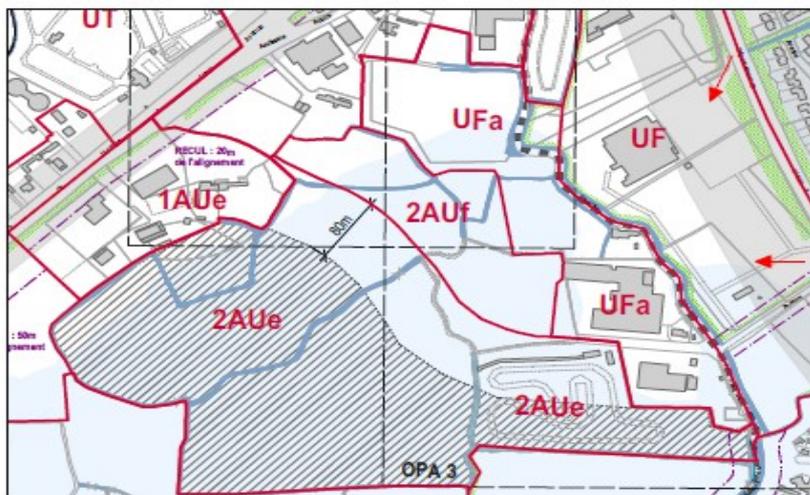
Il a été retenu, lors de l'élaboration du PLU, l'urbanisation de ce secteur d'une surface de 187 584 m² qui borde le marais et se déploie entre la RD513 et la RD400a. L'implantation d'une zone d'activités économiques et d'un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs a été prévu par le PADD. (Figure 1 – page 21 -extrait du PADD de Cabourg).

La suppression de l'emplacement n° 9 entraîne une modification du règlement graphique et du règlement écrit ainsi :

Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5000è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5000è



le secteur 1AUf en l'absence de desserte est reclassé en 2AUf ;

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 2AUf .

Le règlement de la zone 1AU est modifié. Les mentions visant l'ancien secteur 1AUf sont supprimées. La création d'une zone 2AU est prise en compte pour tenir compte d'une ouverture à l'urbanisation ultérieure.

● modifier le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone de la Divette pour permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière - un nouveau projet d'urbanisation pour la seconde partie de la zone 1AU situé au centre de la commune.

Depuis 2008, Cabourg dispose d'un PLU. Il prévoyait au centre de la commune, 14 ha destinés à un projet d'urbanisation, dont l'aménagement et la programmation étaient encadrés par des Orientations Particulières d'aménagement (OAP) avec l'existence de deux types de secteurs :

secteur 1AUc qui était réservé à des quartiers de logements individuels ;

secteur 1AUd au nord, qui visait la réalisation d'immeubles de logements d'hébergements ou d'activités.

Une partie du projet va être suspendu en 2010 par les services de l'Etat à la suite de la tempête Xynthia par la prise en compte des risques de submersion marine. Seule, l'urbanisation projetée sur le secteur 1AUd, verra l'implantation de différents immeubles dont une résidence-services pour personnes âgées.

Un plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Estuaire de la Dives a été adopté par Arrêté préfectoral le 10 août 2021. Au vu des nouvelles dispositions de ce plan, la commune a proposé un nouveau projet d'urbanisation de près de 8ha (entre l'avenue Guillaume le Conquérant et l'avenue de la Divette) au sein des zones 1AUc et 1AUd de son PLU et confié à la société B&C France et du cabinet MPA Architectes. Des études écologiques et paysagères complémentaires ont été réalisées à la fin de l'année 2020.

Les modifications du PLU visent à autoriser la poursuite de l'urbanisation sur cette seconde partie de la zone à urbaniser. Elles intègrent les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, qui résultent de la prise en compte de nouvelles incidences environnementales (préservation des zones humides ou le risque d'inondation/submersion).

En matière de programmation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent que le quartier comprendra un équipement de quartier en sus des logements. Ces derniers seront constitués pour au moins 18 % de logements abordables et pour 45 % de logements de plus de 3 pièces.

Les unités résidentielles seront desservies par des venelles et reliées entre elles par un réseau de chemins adaptés aux cyclistes et aux piétons. La desserte viaire à travers le site et la distinction entre les secteurs d'habitats individuels et collectifs est supprimée.

Un peu plus de la moitié du site restera occupé par des espaces verts, dont des zones humides et d'expansion des crues. Une coulée verte au centre du secteur ainsi que les reculs pour l'aménagement paysager des abords des deux grandes avenues sont maintenus.

Le projet entraîne des modifications des règlements écrit et graphique. Pour les parties qui devront rester naturelles, des secteurs 1AUv sont créés au sein de la zone 1AU.

Il seront aménagés conjointement aux secteurs 1AUc et 1AUd mais préservés de la construction. Ce sont des secteurs d'intérêt écologique et paysager.

Le périmètre des secteurs 1AUc et 1AUd à vocation résidentielle dominante qui pourront recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements est revu.

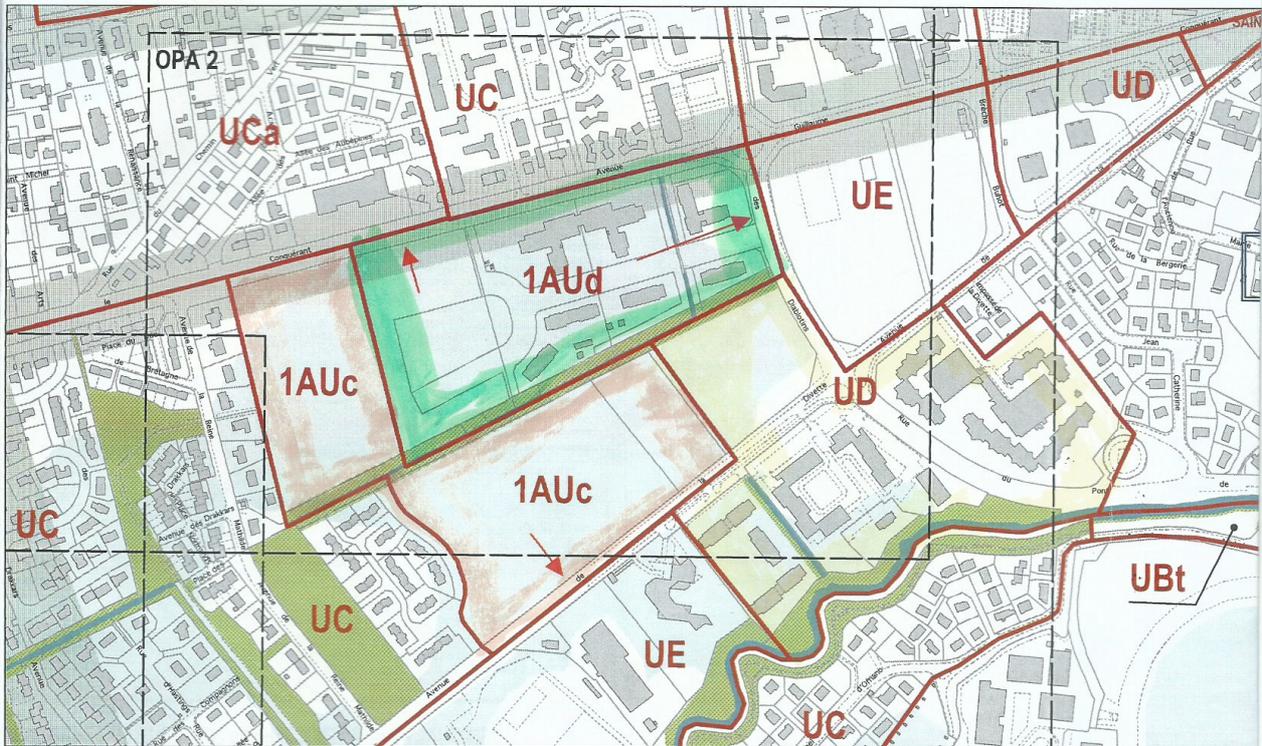
La distinction entre les deux types de secteurs est maintenue comme cela est explicité aux pages 33 et 34 du rapport de présentation.

De même, les pages 34 et 35 précisent que le règlement de la zone 1AU est modifié et que son caractère est complété avec la présentation des secteurs 1AUv. Il concerne précisément les articles 1AU1 à 1AU14.

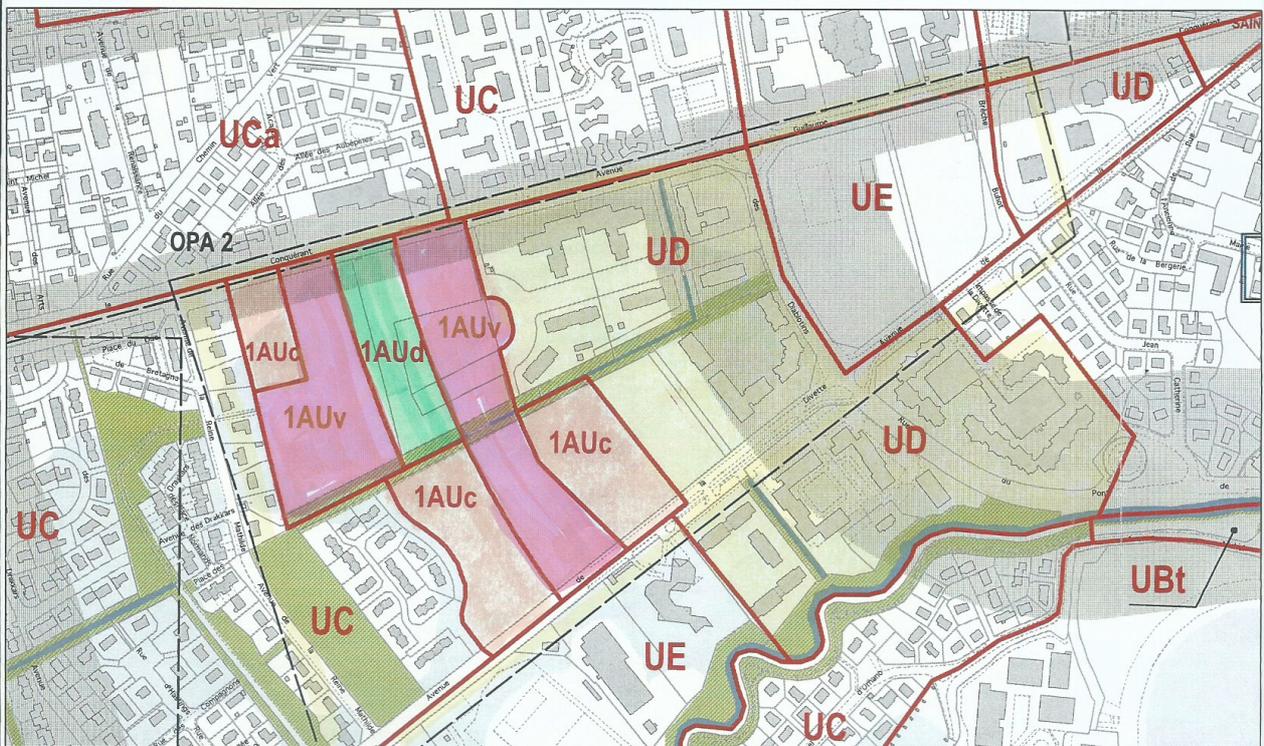
Figure 2 : Vue aérienne sur le site en 2020



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE avant modification 1/5500è



Extrait du REGLEMENT GRAPHIQUE après modification 1/5500è



Présentation du projet d'urbanisation

Un projet nécessaire pour augmenter le nombre de logements à destination des familles, sachant que la superficie urbanisable est fortement réduite par la prise en compte de nouveaux risques et enjeux environnementaux.

La municipalité a retenu la création d'un quartier d'environ 210 logements et d'un équipement de quartier sur une emprise de 8ha, dont un peu moins de la moitié pourra être construite.

Les futurs logements formés de quatre unités résidentielles seront construits en respectant la cote minimale prévue par le nouveau Plan de Prévention des Risques Littoraux (4,40 m pour le premier plancher habitable).

Sur les 8,5 hectares du site portant le projet, on note que la surface dédiée à l'inondation diminue de 759 m². Le volume dédié à l'inondation/submersion sur le site sera augmenté de 8120 m³ après valorisation des zones humides et création d'une zone humide supplémentaire sur un secteur non aménagé. Sur le site, le volume dédié à l'inondation/submersion sera augmenté de 8120 m³ après valorisation des zones humides et création d'une zone humide sur un secteur non aménagé.

Le projet écologique et paysager comprendra la plantation de haies d'essences locales, la gestion douce des eaux pluviales via des noues et la restauration et l'aménagement des milieux humides.

Figure 3 : Plan masse du projet au 1^{er} juin 2021



Source : MPA Architectes, 01/06/2021

Figure 6 : Perspectives du projet



Source : MPA Architectes, Urban&Sens, Espace libre

Figure 8 : Perspective du projet



Source : MPA Architectes, Urban&Sens, Espace libre

4.- Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Le chapitre présenté à la page 36 et suivants comporte une description des aspects de l'état actuel de l'environnement du site concerné par l'OAP N° 2 principal objet de la présente modification n° 5 du PLU.

Le secteur d'étude ne se limite pas aux deux sites concernés par la présente modification du PLU. La caractérisation des composantes environnementales, humaines et fonctionnelles s'est effectuée à une échelle locale correspondant au périmètre de la commune et à une échelle élargie correspondant à un périmètre d'environ 5 km et pouvant dépasser la limite communale de Cabourg (figure 11 page 37).

Les thématiques suivantes ont été caractérisées par l'état initial du site :

Les milieux physique, aquatique, naturel, le contexte socio-économique, le paysage et patrimoine, les risques, la pollution et la santé et cadre de vie.

milieu physique

CLIMAT

Le climat de la zone d'étude à Cabourg est qualifié d'océanique avec des hivers relativement doux et des étés tempérés. La température moyenne annuelle est de 10,7°C. Les mois les plus chauds sont les mois de juillet et d'août (figure 12 page 38).

Les précipitations sont réparties sur l'ensemble de l'année avec un minimum au mois de février et un maximum au mois d'octobre. La hauteur moyenne de précipitation est de 916,4 mm (figure 13 page 39). Le mois de juillet est la période à fort potentiel de chaleur solaire. Cependant, que l'on note un fort déficit entre novembre et février (figure 14 page 39).

Le secteur de Cabourg est fortement soumis au vent en raison de la proximité de la mer et d'un relief peu accentué. Les vents dominants proviennent du Sud-Ouest/Nord-Ouest (figure 15 page 40).

TOPOGRAPHIE

La topographie de la région de Cabourg se caractérise par la présence d'une vaste plaine marécageuse et d'un relief constitué d'un cordon dunaire. Au niveau du site d'étude, l'altitude moyenne des parcelles est de 3 m (figure 16 page 41).

La parcelle étudiée est composée de deux zones. La première, située au sud est plate et constituée de plusieurs parcelles en friches délimitées entre elles par des chemins en dur. La seconde zone au nord est marquée par des microreliefs présentant des points bas (cuvettes) qui laissent deviner la présence de l'eau pendant certains mois de l'année.

SOL ET SOUS-SOL

Cabourg est situé à l'Ouest du bassin parisien et se caractérise par des terrains sédimentaires du Jurassique et du Crétacé. La géologie de ce bassin est composée de formations sédimentaires qui sont constituées de couches de sable, d'argile et de calcaire.

En traversant ses couches avant de rejoindre la Manche, la Dives a créé une vaste plaine marécageuse avant de rejoindre la Manche. Le sous-sol est composé d'un niveau sableux-argilo-calcaire entre 6 et 4 m de profondeur, d'intercalations tourbeuses à 10 m puis d'une table argilo-marneuse grise à une vingtaine de mètres de profondeur (figure 17 page 42).

milieu aquatique

EAUX SUPERFICIELLES

L'aire d'étude s'inscrit dans la région concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands. Ce schéma réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation (irrégularité de l'avis de l'autorité environnementale) par arrêté du SDAGE 2016-2021.

Le SDAGE 2010-2015 adopté en 2009, définit huit défis :

- * diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants “classiques” (écosystèmes aquatiques) ;
- * diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- * réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- * réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- * protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- * protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- * gérer la rareté de la ressource en eau ;
- * limiter et prévenir le risque inondation.

Par ailleurs, le secteur du projet n'est pas concerné par la planification locale de l'eau constituée par le Schéma d'Aménagement de l'Eau (SAGE).

Le réseau hydrographique local est constitué par la présence de la Dives qui prend sa source dans l'Orne. C'est un fleuve côtier de Normandie (à 800 m du site) qui traverse les marais portant son nom avant de se jeter dans la Manche. Dans toute la traversée de la commune, la Dives est marnante (recouverte et découverte au cours des épisodes de marée).

Figure 18 : Eaux superficielles



Au Sud-Est, à environ 150 m du site d'étude, s'écoule la Divette. C'est un cours d'eau au sein de la partie urbanisé, faiblement maillé et peut profond.

Un canal faisant partie du réseau de canaux de drainage de Cabourg longe la bordure Ouest du site, puis vient s'écouler en son centre, le séparant en deux parties (figure 19 page 46).

EAUX SOUTERRAINES

Le bassin Seine-Normandie présente des entités aquifères calcaires et des entités aquifères à dominante sableuse.

Ainsi Cabourg se caractérise par la présence de deux types d'aquifères : marnes du Callovo-Oxfordien et argiles de la Woëvre puis marnes et calcaires marneux du Bathonien de la Dives.

Une directive européenne (Directive Cadre sur l'Eau (DCE) vise à prévenir et réduire la pollution des eaux, promouvoir son utilisation durable, protéger l'environnement, améliorer l'état des écosystèmes aquatiques, et atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Cette directive, introduit la notion de “masses d'eaux souterraines” définit comme “un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères”.

Le bassin Seine-Normandie est composé de 53 masses d'eau souterraine ainsi que 7 masses d'eau rattachées aux autres bassins.

Le projet se situe sur les masses d'eau souterraines suivantes : affleurante “craie et marnes du Lieuvin-Ouche-Pays d'Auge – bassin versant de la Touques” et sous couverture “Bathonien-Bajocien de la plaine de Caen et du Bessin” Figure n° 20 page 48).

D'après le Système d'Information sur l'Eau Seine-Normandie, les états chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines de l'aire d'étude sont les suivants :

Tableau 1 : Etat des masses d'eau souterraine

Masse d'eau	Etat chimique	Etat quantitatif	Objectifs de bon état	
			Chimique	Quantitatif
Bathonien – bajocien de la plaine de Caen et du Bessin (HG308)	Médiocre	Bon	2027	2015
Craie et marnes du Lieuvin – Ouche – Pays d'Auge – bassin versant de la Touques (HG213)	Bon	Bon	2015	2015

Source : Agence de l'eau Seine-Normandie

Au droit du site, les nappes souterraines s'établissant à faible profondeur, leur vulnérabilité intrinsèque est estimée comme étant forte (figure 21 page 49).

GESTION ET USAGE DE L'EAU

Selon la carte des Aires d'Alimentation en Captage destinées à l'alimentation en eau potable, le projet n'est pas situé à l'intérieur ou à proximité d'un périmètre de protection de captage.

La ressource en eau potable alimentant Cabourg provient de (figure 22 page 50) :

- * Sources de Grangues (1200 m³/j) ;
- * Ville de Dives (1000 m³/j) ;
- * SIVOM (1600 m³/j) ;
- * Nord Pays d'Auge (307 m³/j).

Selon l'Agence Régionale de Santé (ARS) Normandie, l'eau distribuée à Cabourg en 2020 et destinée à la consommation humaine présentait de bonnes conclusions sanitaires (figure 23 page 51).

En ce qui concerne l'assainissement, il est à noter que la station d'épuration de Cabourg connaît des surcharges hydrauliques importantes (présence d'eaux claires parasites et pics saisonniers importants en charge organique). Cette station devrait atteindre sa capacité nominale en charge organique à un horizon de 5 à 6 ans. Elle est surchargée en période pluvieuse en raison d'une saturation des membranes.

Des travaux sont programmés (2022) afin de renforcer la capacité hydraulique de la station d'épuration. Actuellement, sur le secteur du site à urbaniser en centre-ville, les autorisations d'urbanisme sont bloquées et sont conditionnées à la réalisation de travaux.

milieu naturel

Dans l'étude faune-flore, deux périmètres ont été sélectionnés (figures 24 et 25 pages 53 et 54) :

- * L'emprise du site à urbaniser en centre-ville (ou zone d'étude) pour les inventaires écologiques ;
- * La zone étendue correspondant à un périmètre de 5 km autour de l'emprise du site à urbaniser pour la réalisation de la synthèse bibliographique du patrimoine naturel.

ZONES NATURA 2000

La conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages fait l'objet d'une directive européenne (NATURA 2000 – 1992). Sur le site d'étude, aucune zone Natura 2000 n'est présente. La zone la plus proche (Littoral augeron) se situe à 1,4 km au nord du terrain étudié (figure 26 page 55).

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Ces zones sont de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales ou végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables.

On distingue deux types de zones : type I (présence d'une espèce ou un habitat écologique primordial) et type II (présence d'une cohérence écologique et paysagère). L'aire d'étude élargie est concernée par 9 ZNIEFF (5 de type I et 4 de type II) – (figure 27 page 57).

Tableau 2 : ZNIEFF au sein de l'aire d'étude éloignée

Code	Intitulé	Distance à l'aire d'étude
ZNIEFF de type II		
250008455	MARAIS DE LA DIVES ET SES AFFLUENTS	Environ 710 mètres au sud
250020116	LITTORAL AUGERON	Environ 720 mètres au nord
23M000005	SABLES FINS ET VASEUX DE LA BAIE DE SEINE ORIENTALE	Environ 1,2 km au nord
23M000004	BAIE DE SEINE ORIENTALE	Environ 1,2 km au nord
ZNIEFF de type I		
250020004	MARAIS DE VARAVILLE	Environ 760 mètres au sud
250013237	MARAIS DE BRUCOURT ET GOUSTRANVILLE	Environ 3 km au sud
250013236	MARAIS DES TROIS CHAUSSEES	Environ 4,1 km au sud-ouest
250020109	L'ANCRE ET SES AFFLUENTS	Environ 4,2 km au sud-est
250006507	FALAISES DES VACHES NOIRES	Environ 4,8 km au nord-est

ZONES D'IMPORTANCE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX (ZICO)

Ce sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Une ZICO (Littoral Augeron) est présente dans l'aire d'étude élargie. Elle est située à environ 7,7 km au nord de l'aire d'étude (figure 28 page 58).

SITES DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL

Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) est un établissement public créé en 1975 et qui mène une politique foncière visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres.

Le site le plus proche de la zone d'étude "Batterie de Merville" est situé à 4,9 km au Sud-Ouest (tableau 3 et figure n° 29 page 59).

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Ces espaces ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.

Aucun ENS n'est présent sur la zone étudiée. L'espace le plus proche du projet est à plus de 13 km "Falaise des Vaches noires" (figure n° 30 page 61).

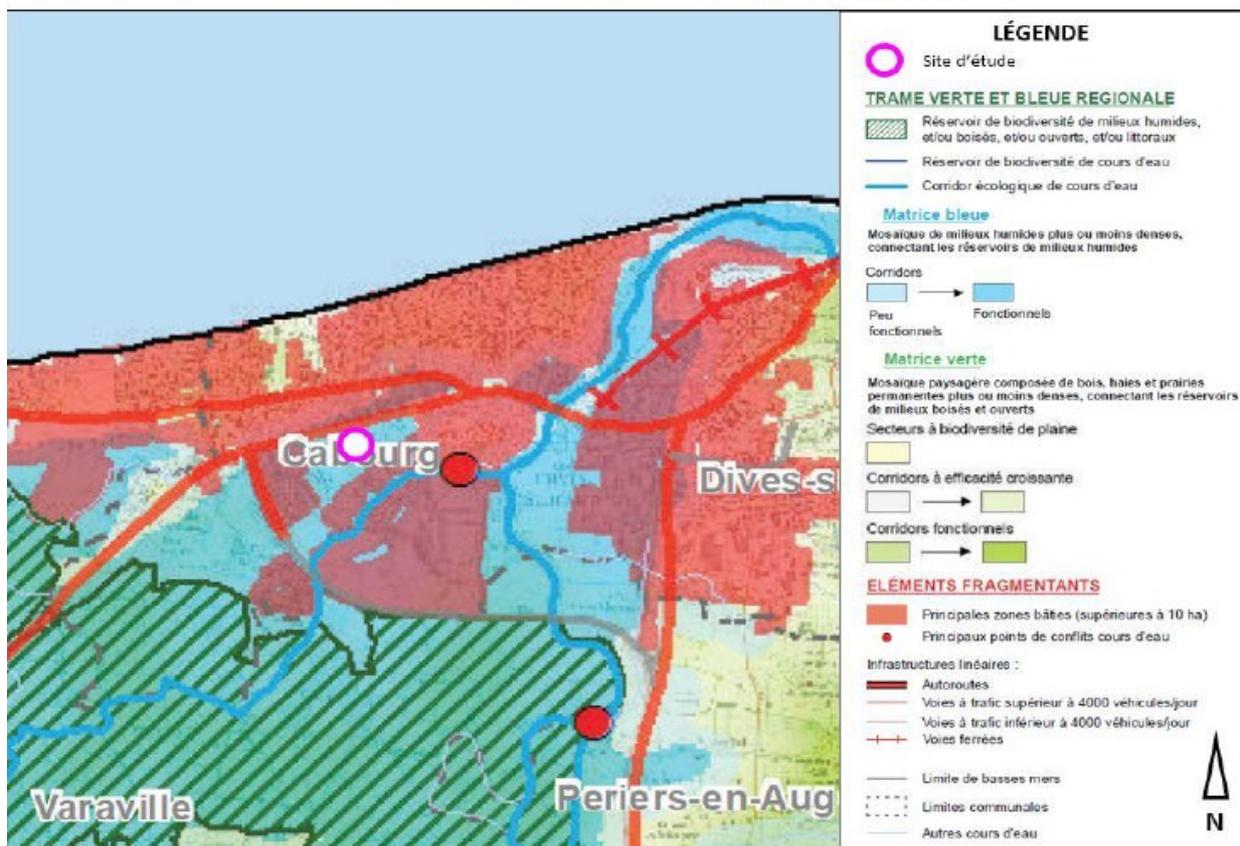
CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Basse-Normandie fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2014.

Ce document identifie le site d'étude au sein d'un corridor fonctionnel de la matrice bleue. Cette matrice regroupe une mosaïque de milieux humides plus ou moins denses connectant les réservoirs de milieux humides.

La zone d'étude jouxte des zones bâties d'une superficie supérieure à 10 hectares. A l'Est, à 820 m, la Dives est identifiée comme un élément de la trame bleue et le marais de la Dives, à 750 m au Sud-Est comme un réservoir de biodiversité de milieux humides.

Figure 31 : Trame verte et bleue de Basse-Normandie



Source : SRCE Basse-Normandie

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Nord Pays d'Auge été approuvé en 2020. Cabourg est situé au sein de ce schéma. A l'échelle du site d'étude, le SCOT précité n'identifie pas de réservoirs ou de continuités écologiques (figure 32 page 63).

ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Aucun espace agricole ou forestier n'est recensé sur le site d'étude. L'espace le plus proche (parcelle de forêt) est situé à environ 850 m au Sud-Ouest (figures 33 et 34 pages 64).

BIODIVERSITE

Afin d'appréhender la sensibilité écologique de la zone d'étude, plusieurs prospections (transects et points d'écoute) ont été réalisés par DIAGOBAT en 2020 (tableau 4 et figure 35 page 65).

Ces prospections ont permis de recenser :

- * onze habitats sur la zone d'étude. Plusieurs habitats sont soumis à des influences anthropiques et d'autres comme des milieux semi-naturelles présentant un intérêt écologique particulier (tableau 5 page 66) ;

- * 115 espèces floristiques, mais aucune d'entre elles ne bénéficie d'un statut de protection. Il existe cependant 5 espèces exotiques envahissantes ;

- * 21 espèces d'oiseaux, dont 14 espèces bénéficient d'un statut de protection et 2 ont un statut de menacé plus élevée (Bouscarle de Cetti et Linotte mélodieuse).

La nidification de 9 espèces protégées a aussi été constatée. Parmi ces espèces nicheuses, deux d'entre elles présentent un enjeu fort car elles nichent dans les roselières les plus vastes mais qui sont limitées sur le site.

Concernant les autres espèces nicheuses, leur milieu concerne les fourrés arbustifs, ronciers et les haies (figure n° 36 page 68) ;

Il est prévu de préserver en l'état les roselières occupant les plus grandes surfaces et de limiter au maximum la coupe des fourrés arbustifs, ronciers et haies ;

- * une espèce protégée d'amphibien (la grenouille verte) a été observée dans les fossés et la mare sur le site (figure n° 37 page 69) ;

- * aucune espèce de reptile n'a été contactée sur le site ;

- * 16 espèces d'arthropodes ont été identifiées. Elles sont communes et aucune d'entre elles ne bénéficie d'un statut de protection ;

- * aucune espèce de mammifère terrestre n'a été observée ;

- * en ce qui concerne les chiroptères, une prospection nocturne a été réalisée en juillet 2020 et a permis de contacter la Pipistrelle commune.

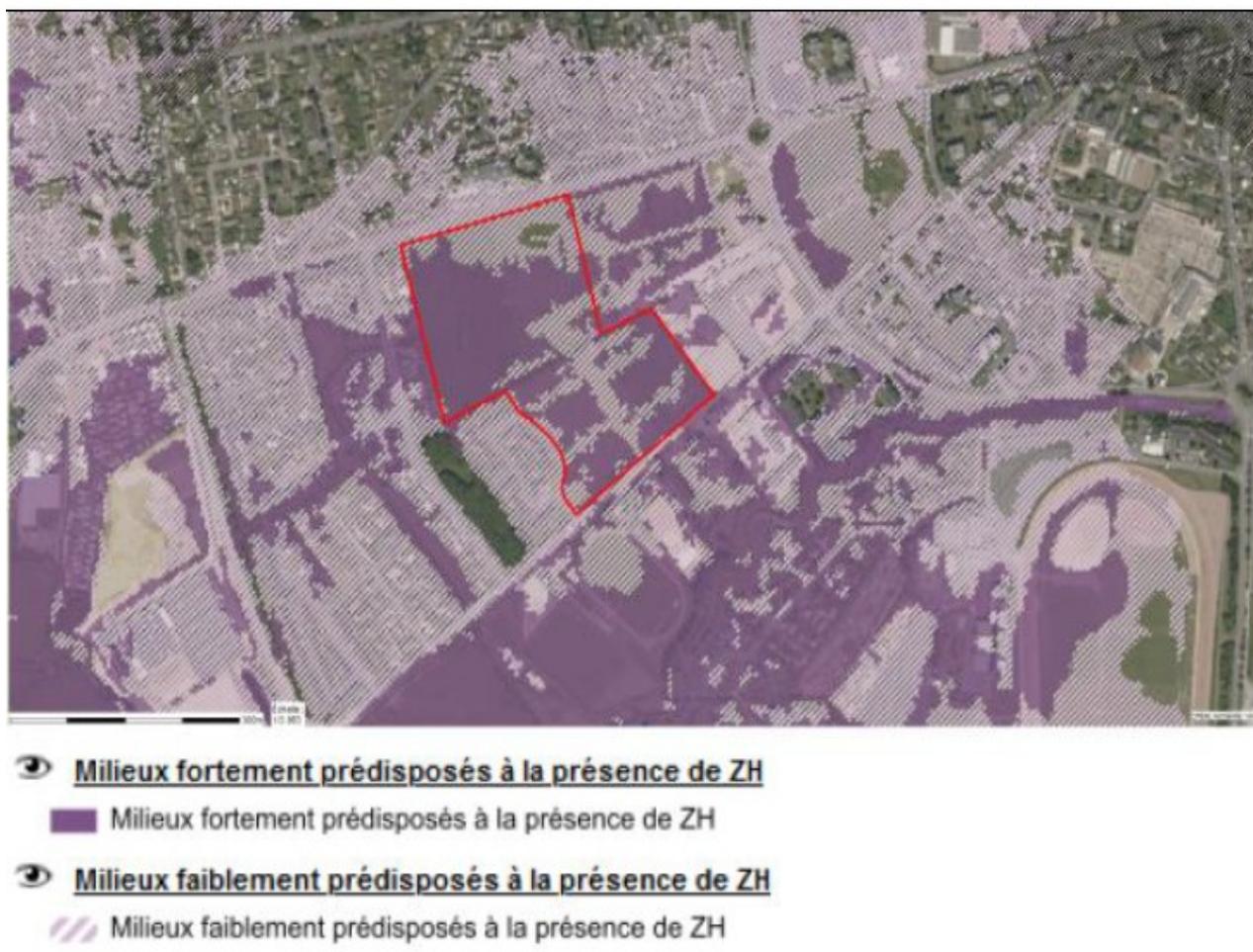
Cependant, le site présente un intérêt écologique faible pour cette espèce (tableau 6 page 70 et figure n° 38 page 71).

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. Quand la végétation existe, elle est dominée par des plantes hydrophiles.

Le site d'étude comprend des zones prédisposées à la présence de zones humides. Elles ont été identifiées au centre du terrain à partir de photo-interprétation (DREAL Normandie) – Figure n° 40 page 73).

Figure 39 : Localisation des milieux prédisposés à la présence de zones humides



Source : Carmen DREAL Normandie

Par ailleurs, des zones à dominante humide décrites dans le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 sont observables au Sud, à proximité immédiate de la zone d'étude (figure n° 41 page 74).

Le critère pédologique de la zone, objet de l'enquête permet de constater la présence de zones remaniées, anthropisées soit par la présence de chemins ou par des déplacements de terres.

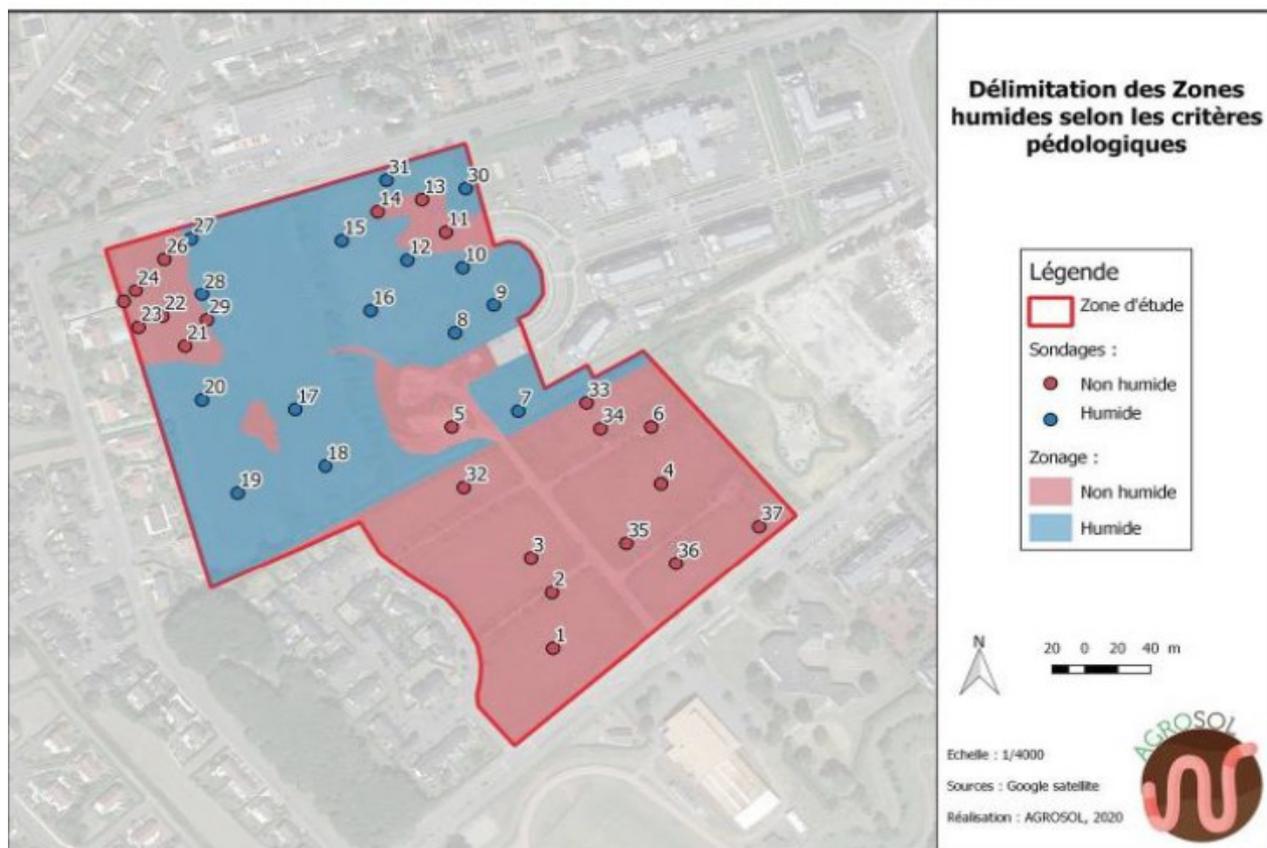
Anciennement une zone de marais, de nombreux fossés assez profonds, contribuent à son assainissement et dénoyage.

Un total de 37 sondages a été nécessaire pour caractériser l'ensemble de la zone. Les différents sondages ont permis d'identifier 4 types de sol ou unité typologique de sol (UTS).

Seuls les sols de l'Unité Cartographique de Sol (UCS) 2 présentent les caractéristiques de sols de zones humides (figures n° 42 page 75 et 43 page 76).

La zone d'étude présente une zone humide sur une surface d'environ 40 000 m².

Figure 44 : Zone humide selon les critères pédologiques



Source : Expertise écologique DIAGOBAT (juin 2021)

La végétation de la parcelle étant spontanée, le critère floristique doit être cumulé au critère pédologique pour délimiter la surface de zone humide. La végétation identifiées sur le site fait l'objet du tableau 7 page 78 et 79).

Tableau 7 : Végétations identifiées sur le site d'étude et classification

Intitulé retenu	Corine Biotope	Zone Humide	Espèces majoritaires
Roselière sèche	53.1	Habitat humide	Le Roseau commun est l'unique espèce majoritaire. Cette espèce est classée comme indicatrice de zone humide et occupe plus de 75 % de la placette. Cet habitat est donc humide.
Fourrés arbustifs	31.8	p1	Seul le Saule blanc est indicateur de zone humide et cette espèce n'est pas majoritaire. Par conséquent, cet habitat n'est pas humide. D'autres fourrés arbustifs situés au Nord-Est du site se compose majoritairement d'Erable sycamore qui représente plus de 70 % de la placette. Cette espèce n'est pas indicatrices de zone humide. Cet habitat n'est donc pas humide.
Zone de stockage	86.1	p1	Cet habitat particulier se compose d'espèces pionnières sur les friches. Ces espèces ne sont pas indicatrices de zone humide. Certaines zones ne présentent plus de végétation due à la circulation d'engins. Cet habitat n'est donc pas humide.
Surfaces minérales	86.1	p1	Les espèces présentes sur cet habitat sont typiques des surfaces minérales. Leur présence est limitée mais les zones non fréquentées par le public donnent des indications sur l'humidité de la zone. On retrouve comme espèces majoritaires, la Picride fausse épervière et la Luzerne lupuline. Ces espèces ne sont pas indicatrices de zone humide. Cet habitat n'est donc pas humide.
Parking	86.1	p1	Cet habitat ne comporte aucune végétation car il est régulièrement fréquenté par des véhicules.
Prairie à Arrhenatherum elatius	38.2	p1	Cet habitat se compose d'une seule espèce majoritaire sur une grande partie du site. La Fromental élevée couvre entre 75 et 90 % des placettes inventoriées. Cet habitat n'est donc pas humide.
Mare et fossé	22.12	p1	Il s'agit de milieu aquatique ne comportant aucune végétation aquatique. On ne retrouve donc aucune espèce qui puisse fournir des informations sur l'humidité de cet habitat. Aucune espèce floristique n'est présente dans cet habitat. Les milieux aquatiques ne peuvent pas être considérés comme des zones humides. Par conséquent, cet habitat n'est pas humide.
Ronciers	31.831	p1	Cet habitat comporte une seule espèce majoritaire qui représente environ 80 % de la placette. Cet habitat n'est donc pas humide.
Carrière à Carex riparia	53.212	Habitat humide	Cet habitat est couvert à plus de 80 % par la Laiche des rives. Cette espèce est indicatrice de zone humide. Cet habitat est donc humide.
Haie champêtre	84.2	p1	Cet habitat se compose majoritairement de l'Aubépine monogyne et de la Ronce bleuâtre dans une strate inférieure.

Intitulé retenu	Corine Biotope	Zone Humide	Espèces majoritaires
			Ces deux espèces ne sont pas indicatrices de zone humide. Cet habitat n'est donc pas humide.
Prairie à Phalaris arundinacea	53.16	Habitat humide	Cet habitat comporte plusieurs espèces majoritaires avec l'Alpiste faux-roseau (<i>Phalaris arundinacea</i>), l'Agrostide stolonifère et la Fromental élevée. Cet habitat comporte deux espèces indicatrices de zone humide qui sont majoritaires sur cet habitat. La prairie à <i>Phalaris arundinacea</i> est donc un habitat indicateur de zone humide.

P1 : pro parte = Pour ces habitats cotés « p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats. Une expertise des sols ou des espèces végétales doit être réalisée.

Plusieurs types d'habitat sont présents sur la zone d'étude : roselières sèches, fourrés arbustifs, zone de stockage (matériaux de construction), surfaces minérales, parking, prairies, fossés, ronciers, cariçaies et haie champêtre.

Le site est actuellement abandonné et la plupart des prairies sont actuellement en friche. Les fourrés arbustifs et les ronciers commencent à coloniser les milieux ouverts.

L'inventaire floristique est réalisé sous forme de placettes. Ainsi 17 placettes d'inventaire floristique ont été réalisées (figures n° 45 et 46 pages 80 et 81).

En conclusion, les études pédologiques et floristiques ont permis de détecter une zone humide couvrant une surface d'environ **51 626 m²**.

Figure 47 : Délimitation de zone humide – critère floristique et pédologique



Source : Expertise écologique DIAGOBAT (juin 2021) – annotations BURGEAP

Les enjeux écologiques forts recensés sur le site sont :

- * la présence d'une zone humide sur environ 51 626 ha ;
- * la présence de milieux favorables à la nidification de deux espèces protégées (Cisticole des joncs et Rousserolle effarvate ;
- * La présence de milieux favorables pour la phase aquatique d'un amphibien protégé, la Grenouille verte.

Contexte socio-économique

POPULATION ET HABITAT

Selon l'INSEE, la commune de Cabourg comptait 3650 habitants en 2017 pour une densité de 661,2 hab/km². Entre 2007 et 2017, la ville a perdu 377 habitants, soit environ 10 % de sa population (figure 48 page 84).

Cette commune est attractive pour les personnes âgées. Les plus de 60 ans représentaient plus de 31 % de la population en 1999. Parallèlement le solde naturel, positif dans les années 80 et 90, est devenu négatif depuis (baisse du nombre des naissances et augmentation du nombre de décès).

Au 1er janvier 2017, Cabourg comptait 10 815 logements selon l'INSEE. Actuellement, la ville connaît une croissance modérée mais régulière de son parc. Les logements sont essentiellement des résidences secondaires (74,7 % sont des appartements).

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" dans la commune de Cabourg afin de dynamiser la démographie (tableaux 8 et 9 page 85).

ECONOMIE

Entre 2007 et 2017, la population active à Cabourg a connu une légère augmentation. Cependant, cette situation est à relativiser car l'évolution du taux de chômeurs a augmenté de manière importante (+5 points en 10 ans). Ce taux est d'ailleurs supérieur à celui enregistré à l'échelle du Calvados (tableau 10 et figure 49 page 86).

La structure de la population locale reflète une économie essentiellement tertiaire et orientée vers les services.

EQUIPEMENTS

Dans la zone d'étude rapprochée, plusieurs équipements publics sont recensés (tableau 11 page 87) :

- * 5 établissements scolaires (crèches, écoles maternelles et élémentaires, collège) ;
- * 2 établissements pour personnes âgées ;
- * 1 centre médico-social ;
- * 1 centre sportif (gymnase, football, pétanque) ;
- * 1 piscine municipale ;
- * 2 établissements de loisirs.

RESEAUX ET SERVITUDES

L'alimentation, le traitement et la distribution de l'eau potable sont des compétences communales dont le service est délégué à la Société des Eaux de Trouville, Deauville et Normandie (SETDN). L'eau est distribuée grâce à trois réservoirs sur Cabourg et un réseau de 57 km de canalisation.

L'assainissement est délégué à la CCED et le fermage à SETDN. La commune est équipée d'une station d'épuration de type "boues activées en aération prolongée" construite en 1977. Elle a une capacité nominale de 60 000 équivalent habitant (EH) en période estivale et 14 000 EH en période hivernale. La station connaît des surcharges hydrauliques importantes. La collecte est faite par un réseau unitaire.

La collecte des eaux pluviales se fait au moyen d'un réseau unitaire et les quartiers récents de la commune sont desservis par des réseaux séparatifs. Le territoire communal est grevé par des servitudes de dégagement le long des lignes hertziennes et un câble de télécommunication du réseau national Caen-Cabourg traverse la commune. Une canalisation de transport de gaz à haute pression traverse la partie Sud de la commune. Cabourg ne bénéficie pas de réseau de chaleur urbain. Quant au site d'étude, il n'est concerné par aucune servitude (figure n° 50 page 89).

MOBILITE ET RESEAUX DE TRANSPORT

D'importants axes routiers régionaux convergent vers Cabourg et lui assure une excellente desserte :

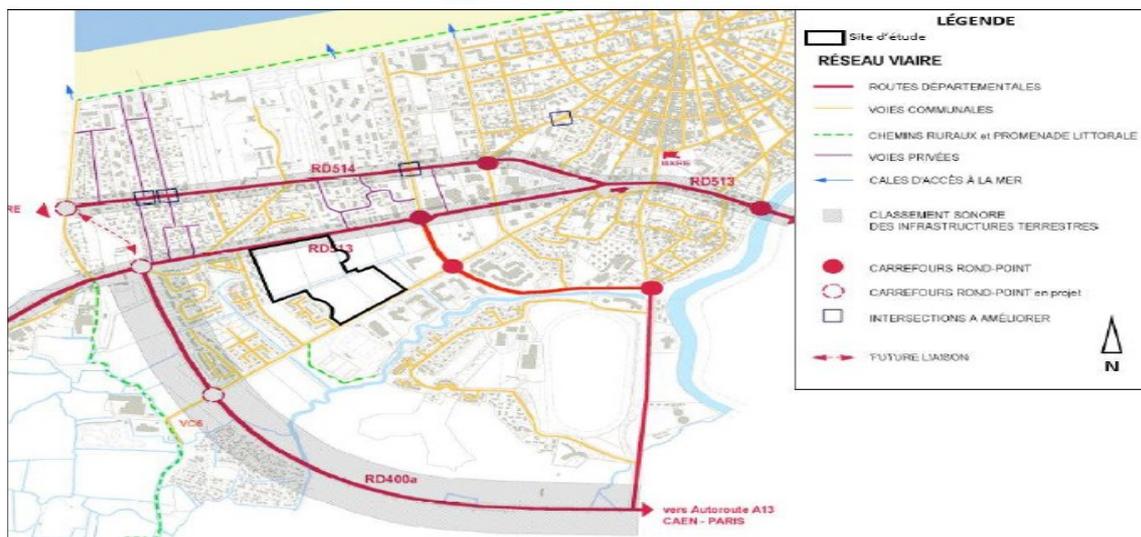
- * RD514, route classée à grande circulation qui relie Ouistreham. Elle reçoit environ 4000 à 5000 véhicules dont environ 3% de poids-lourds ;
- * RD513, voie qui relie Cabourg à Caen et les autres stations balnéaires de la Côte Fleurie (4600 véhicules/jour) ;
- * RD400a, relie la commune à l'autoroute de Normandie (A13). Elle supporte un trafic de 2000 véhicules/jour.

Le site d'étude est directement relié à la RD513 et est situé à proximité des voies RD514 et RD400a.

Par ailleurs, la gare ferroviaire de Dives-sur-Mer assure à la commune de Cabourg une desserte de proximité. En matière de transport scolaire, la commune assure un service pour le groupe scolaire primaire.

Enfin le réseau BUS VERT du Calvados assure des services quotidiens vers Caen, Deauville, Honfleur et le Havre.

Figure 51 : Réseau routier



Source : PLU Cabourg

PAYSAGE ET URBANISME

Cabourg a été fondé il y a près de 1400 ans et trouve ses origines à l'époque médiévale. Grâce aux bains de mer, la ville va se développer au XIXe siècle. En 1854, le premier casino en bois est édifié, à l'aide de l'architecte Claude Duval. Le plan de la ville, unique pour sa forme en éventail est dessiné par Paul Leroux.

La reconstruction du casino est entreprise en 1892 par Charles Bertrand, propriétaire des Grands Etablissements de Cabourg. Il fait édifier le pavillon du tourisme, le marché couvert, le Garden tennis, le golf et la reconstruction du Grand Hôtel de la Plage puis, de 1907 à 1914, les séjours réguliers de Marcel Proust contribueront au rayonnement de la ville.

Cabourg apparaît contre le littoral, de part et d'autre de l'estuaire de la Dives occupant la partie Nord-Ouest d'une vaste étendue plane. Le trace de la ville donne de la lisibilité au tissu urbain et met en exergue le Grand Hôtel et le Casino.

L'urbanisation sépare les vastes plages du bord de mer des prairies et les marais de l'arrière pays. Le territoire communal s'inscrit dans un paysage rural très ouvert. Le site d'étude est identifié par le SCOT Nord Pays d'Auge au sein de l'unité paysagère des "Vaches Noires". Falaises argileuses, qui couvrent 71 hectares et dépassent 100 mètres d'altitude. Ce site d'exception est classé ZNIEFF I, n'est visible que depuis la plage et à marée basse.

L'aménagement paysager des bords de la Dives redonne une lisière verte entre le fleuve et la ville comme cela existe en bordure de la Divette. Au Sud, le golf offre une transition douce entre la ville et les marais, comme au Nord-Ouest. Le territoire ne présente aucun boisement. Mais la végétation ornementale est importante (figure n° 55 page 96).

Une urbanisation communale très hétérogène, tant dans ses formes que dans son organisation a résulté de la diversité des opérations immobilières qui ont été menées sur la commune. Par ailleurs, la segmentation des différents quartiers est due à la présence de routes départementales dont l'emprise au sol est importante.

De nombreuses résidences secondaires sont présentes dans le secteur Nord-Ouest de la ville. Quant au front de mer, il est jalonné d'immeubles (copropriétés) qui dominent des pavillons. Juxtant la cité balnéaire, des quartiers d'immeubles au paysage hétérogène contrastent moins fortement avec l'urbanisation de villas et pavillons qui les bordent.

D'autre part, le vieux Cabourg sera soumis à une importante pression foncière dans les années à venir, du fait de la fin prévisible des extensions urbaines sur la commune. Le risque de destruction du tissu urbain sera alors grand.

PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE

Le centre-ville de Cabourg bénéficie de l'appellation "site patrimonial remarquable" selon la carte des servitudes d'utilité publique. De même, le Casino est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

La "Propriété dit du moulin Landry" situé à 4 km au Nord-Est est le site classé le plus proche de la zone d'étude et "Le Pays d'Auge" (site inscrit) est situé à 4,8 km au Sud-Est. Le site d'étude n'est pas compris au sein ou à proximité immédiate d'une zone de protection du patrimoine. Même si le Site Patrimonial Remarquable (SPR) se situe à 300 m (figure n° 56 page 98).

Aucun site ou vestige archéologique n'est recensé à Cabourg, d'après le PLU. Le projet n'est pas situé au niveau d'un site archéologique et n'est donc pas soumis à des mesures archéologiques préventives.

Risques

RISQUES NATURELS

Selon le dossier des risques majeurs du Calvados, la ville de Cabourg est concernée par les risques suivants :

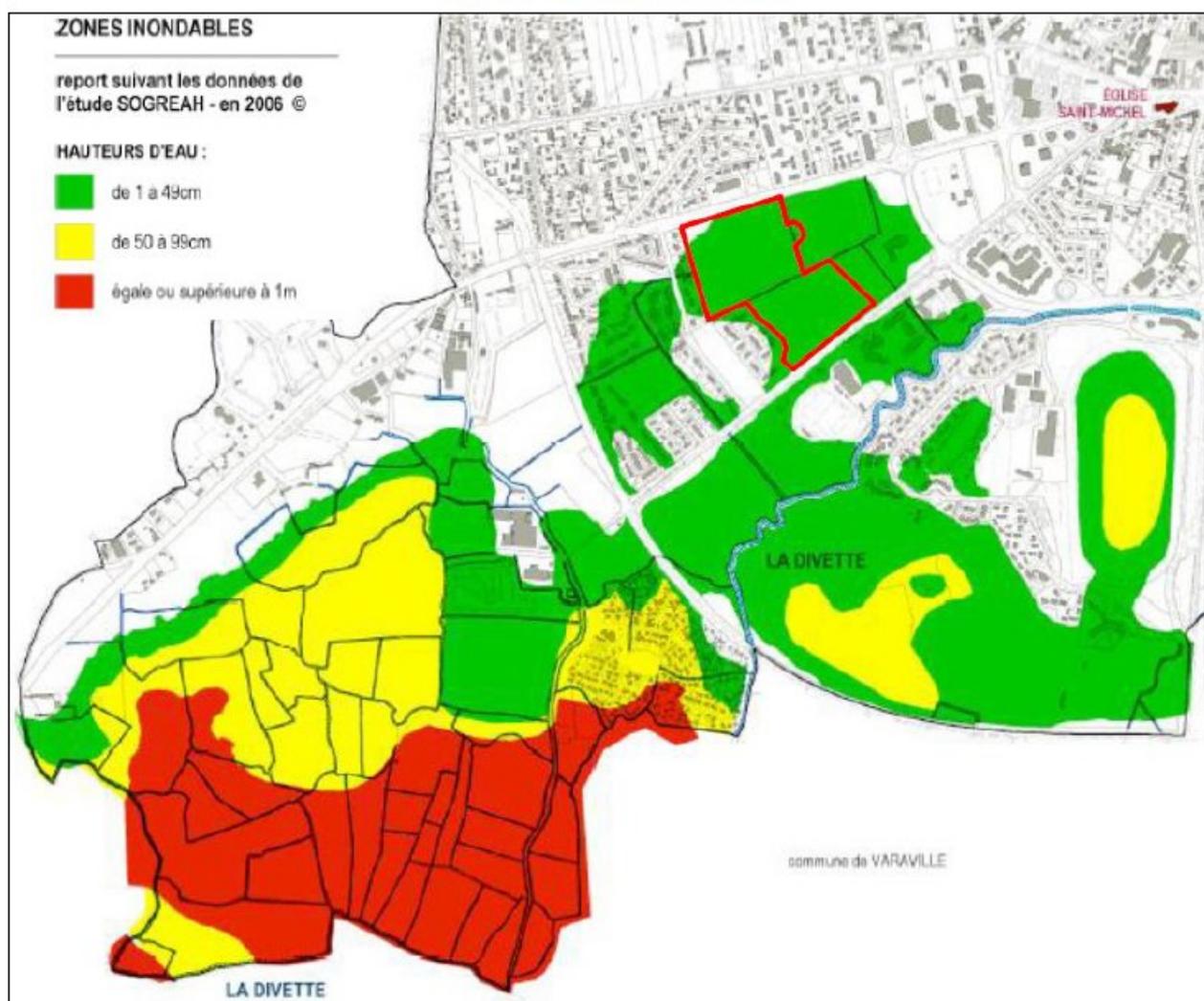
* Le site à urbaniser n'est pas concerné par le risque lié aux glissements de terrain (figure n° 57 page 100). La commune ne dispose pas de Plan de Prévention des risques (PPR) Mouvement de terrain ;

* Le site à urbaniser n'est pas concerné par le risque lié à l'effondrement des cavités souterraines et carrières ;

* Une partie de Cabourg et le site d'étude sont exposés à un risque faible de retrait et gonflement des sols argileux (figures n° 58 et 59 pages 101 et 102) ;

* La commune de Cabourg est exposée au risque d'inondation par débordement progressif de la Dives et de la Divette. C'est un Territoire à Risques importants d'Inondations (TRI). 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 d'étude est donc concerné par un risque d'inondation par débordement de la Dives et de la Divette ;

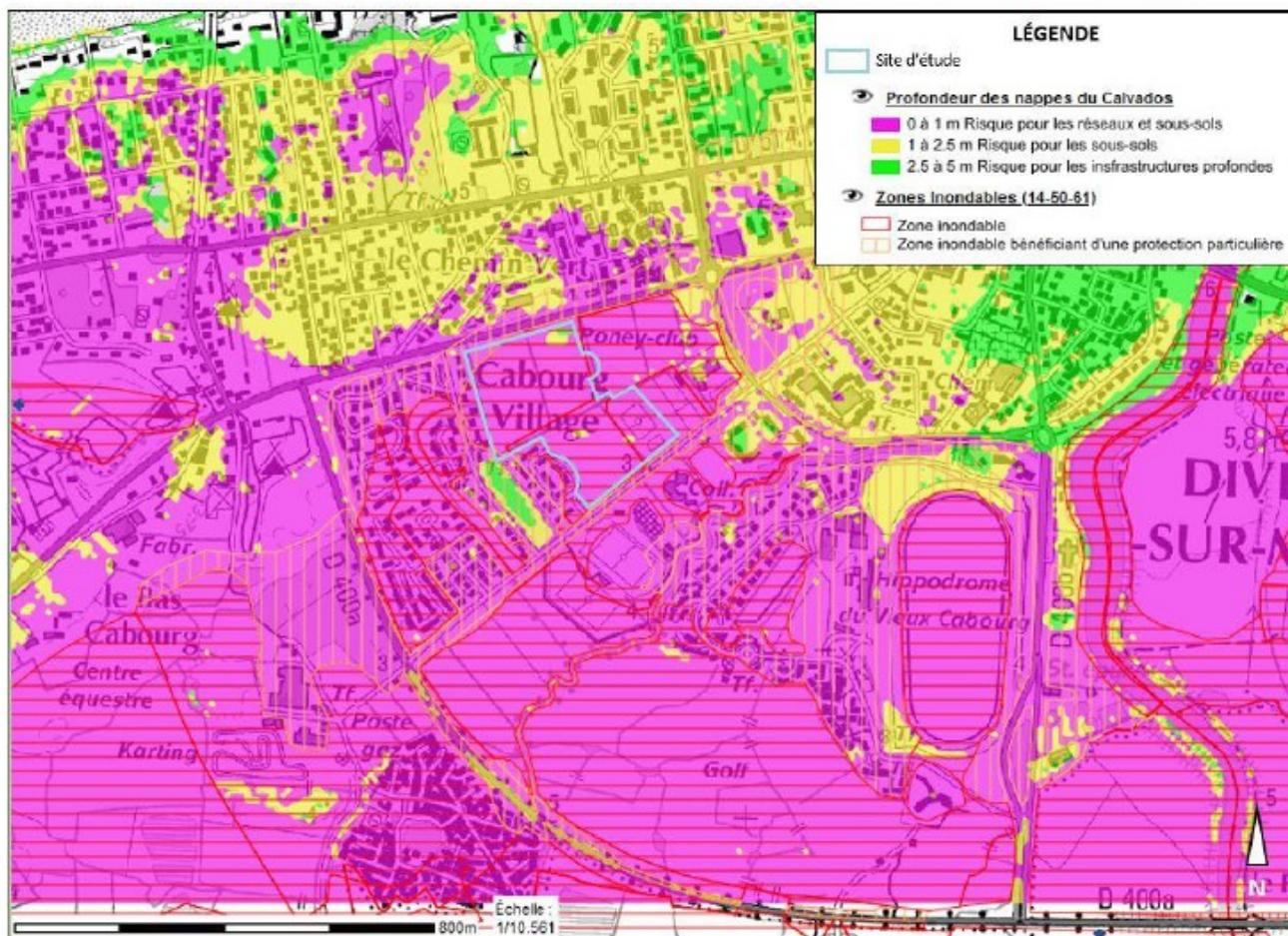
Figure 61 : Zones inondables



Source : Etude SOGREAH, PLU de Cabourg

* Cabourg est exposé au risque d'inondation par remontée de nappes. Le site est caractérisé par une nappe sub-affleurante, et présente donc, un risque fort d'inondation par remontée de nappe. Celle-ci s'établit entre 0 et 1 m de profondeur. Le risque pour les infrastructures, les réseaux et les sous-sols se situe à partir de 0,1 mètre de profondeur ;

Figure 62 : Risque inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappe



Source : Cartographie Carmen

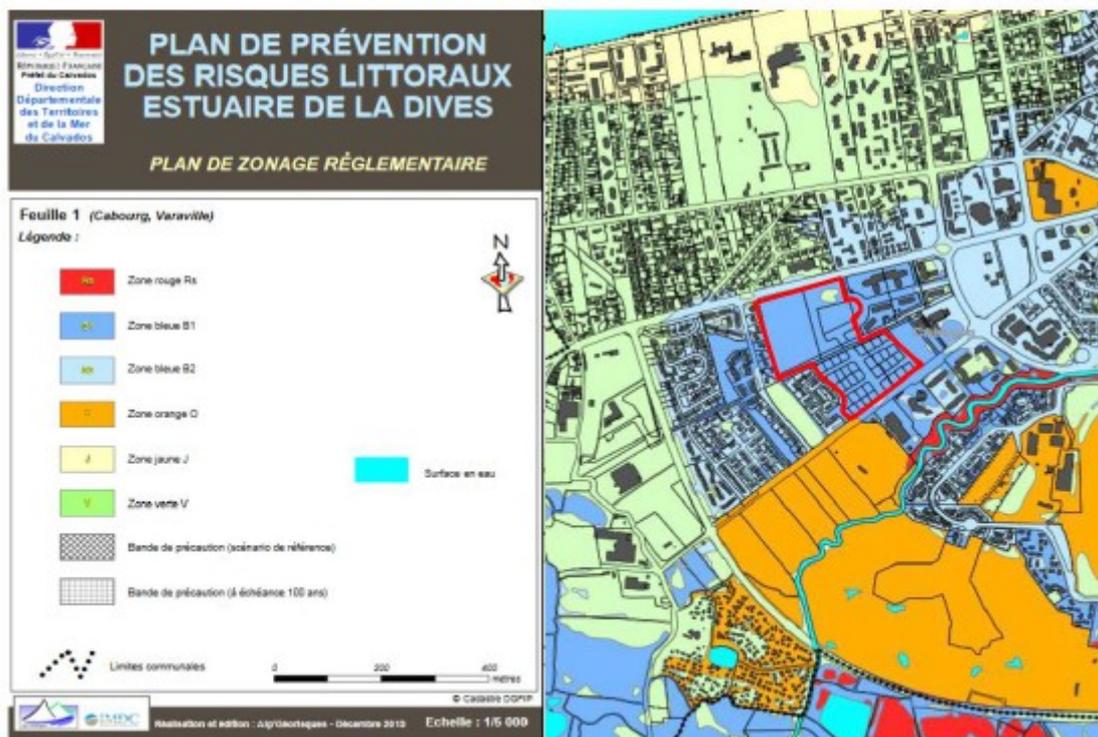
* Par ailleurs, Cabourg est concerné par un risque majeur de submersion marine. Un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de l'Estuaires de la Dives a été prescrit le 04 avril 2016. Par arrêté préfectoral en date du 10 août 2021 un nouveau PPRL est entré en vigueur. Ce document est établi pour prévenir les risques majeurs de submersion marine, d'érosion et de migration dunaire. Le site d'étude est localisé dans les zones suivantes :

Figure 63 : Zones réglementées par le PPRL

Zone bleue (B1)	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs non-urbanisés uniquement exposés à un aléa faible de submersion marine dans le scénario à échéance 100 ans ; - Secteurs urbanisés hors centre urbain défini dans la cartographie des enjeux exposés à un aléa faible ou moyen dans le scénario de référence ; - Secteurs compris dans les surlargeurs des bandes de précaution déterminées dans le scénario à échéance 100.
Zone verte (V)	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs situés sous la cote de référence non impactés par un aléa de submersion.

Source : PPRL Estuaire de la Dives

Figure 64 : Zonage du PPRL Estuaire de la Dives



Source : PPRL Estuaire de la Dives

* La commune de Cabourg ne dispose d'au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Aucune site ICPE ni établissement classé SEVESO n'est recensé sur la commune. Le site le plus proche “non SEVESO” est situé à 2 km à l'Est du site, sur la commune de Dives-sur-Mer (figure n° 55 page 106) ;

* Sur le territoire de Cabourg, une canalisation de transport de matières dangereuses est présente. Elle se situe sous la RD514 5 (avenue du général Leclerc et avenue du général De Gaulle). Cette canalisation est identifiée comme permettant le transit de gaz naturel. Elle est localisée à 700 m environ du site d'étude. A 2,4 km au Sud, on note la présence également d'une canalisation de transport d'hydrocarbures (figure n° 66 page 107).

* A proximité du site d'étude, passent trois routes départementales (R513, RD514 et RD400). Ces voies ne figurent pas dans le dossier départemental des risques majeurs dans le domaine du transport de matières dangereuses. Le risque à l'échelle du site d'étude est considéré comme faible (figure 67 page 108).

Pollutions

POLLUTION DU SOL

* Les anciens sites industriels et activités de service qui, relèvent de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensés sur la base de données BASIAS, gérée par le BRGM. A proximité de la zone d'étude, les sites répertoriés “BASIAS” sont les suivants :

Tableau 12 : Sites « BASIAS » inventoriés à proximité du site

Référence	Nom usuel	Adresse	Activité	Distance
BNO1400966	Dépôt d'ordures de Cabourg	435 avenue de la Reine Mathilde	Terminée	< 100 m
BNO1400277	Supermarché Lion	2-4 Avenue des Tulipes	En activité	340 m
BNO1400267	Usine Martinez de mécanique générale	Avenue de la Divette	Terminée	650 m
BNO1400270	Station-service Caltex	3 Avenue Guillaume le Conquérant	Terminée	700 m

Source : Georisques

Figure 68 : Localisation des sites « BASIAS » à proximité du site



Source : Georisques

Un site BASIAS est situé à proximité immédiate du périmètre du projet (moins de 100 m). Il est possible que le sous-sol du site et notamment la nappe soient concernés par la présence de polluants.

* Les sites et sols pollués qui appellent à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif sont recensés par la base de données nationale BASOL. Aucun de ces sites n'est identifié sur le territoire de la commune de Cabourg.

* Sur l'emprise de la zone d'étude, aucune construction n'a jamais été réalisée. Le site a un passé entièrement agricole, les terres y ayant été cultivées jusque dans les années 2000. Aucune information au droit du site n'est disponible. De même, aucun diagnostic de pollution sur les parcelles n'a été mené.

POLLUTION DE L'EAU

* Le projet se situe sur les masses d'eau souterraines suivantes : Affleurante : “craie et marnes du Lieuvin – Ouche – Pays d'Auge – bassin versant de la Touques (HG213) et Sous couverture : “Bathonien-Bajocien de la plaine de Caen et du Bessin” (HG308). Au droit du site, les masses d'eau identifiées sont fortement vulnérables vis-à-vis de la pollution.

* La Dives est l'une des unités hydrographiques les plus dégradées du territoire en raison de la soumission à de fortes pollutions diffuses (eaux souterraines riches en nitrates et nombreuses altérations hydromorphologiques). Son état écologique est défini comme médiocre (figure n° 69 page 111).

* La Divette, un de ses affluents est également impactés. Son état écologique est moyen et son état chimique est mauvais. La majorité des masses d'eau alimentant la Dives s'est vu attribuer un report de délai de leur bon état écologique à 2027. L'Agence de l'eau Seine-Normandie indique qu'une forte mobilisation est indispensable à l'atteinte des objectifs environnementaux sur ce territoire (38 % de bon état en 2025) – figure N° 70 page 111).

* Aucune information sur la qualité des eaux souterraines au droit du site n'est disponible. Cependant, en raison de la proximité d'un site potentiellement pollué et de la nature sub-affleurante de la nappe, une possible pollution de la nappe n'est pas à exclure, bien que le site ait eu un passé exclusivement agricole.

POLLUTION DE L'AIR

* La zone d'étude est soumise à des outils de planification au niveau régional ou local. Ces outils fixent des orientations et/ou des mesures qui doivent être respectées. Ces derniers sont les suivants :

Plan National Santé Environnement

Déclinant au niveau régional, le PRSE 3 de Normandie vise à apporter des réponses aux enjeux de santé environnementale. Trois axes d'action sont proposés pour la période 2017-2021 :

- ◆ réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères ;
- ◆ promouvoir des comportements ou des styles de vie sains des individus ;
- ◆ contribuer à changer l'environnement social en proposant des espaces de vie ;
- ◆ corriger les inégalités de santé entre les différents groupes sociaux économiques et les personnes vulnérables ;
- ◆ soulever et gérer les antagonismes et les possibles synergies lors de la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Basse-Normandie

Ce schéma été arrêté par le préfet de région le 30 décembre 2013. Des scénarios ont été développés et on mis en avant la nécessité d'un changement d'échelle dans la mise en place de politiques de réduction des consommations d'énergie et de développement des énergies renouvelables. Quarante orientations ont été définies. Ces dernières ont été déclinées en 198 recommandations pouvant être mises en oeuvre afin d'atteindre les objectifs du schéma.

Ces recommandations sont destinées aux acteurs menant des démarches climat, air et énergie, en particulier au travers d'outils (SCOT, PLU...).

La SRCAE de Basse-Normandie indique que la qualité de l'air de cette région est plutôt de bonne qualité générale mais présente des situations contrastées selon les différents secteurs du territoire et les conditions climatiques.

Les pollutions par les particules fines sont présentes notamment en hiver et au printemps. Les concentrations des principaux polluants atmosphériques réglementés ou non font l'objet d'un suivi par l'association AirCom.

Les Nox et particules, principalement liées aux activités de transport constituent les principaux enjeux sur la qualité de l'air.

En Basse-Normandie, les communes sensibles (77) représentent 3,6 % de la surface de la région et la population concernée est 31,7 % de la population régionale. Il s'agit de zones d'habitat denses ou sous l'influence de voiries à fort trafic.

La réduction des flux de mobilité et la diminution de l'usage des combustibles dans le bâti devront contribuer à réduire les impacts sur la santé ou l'économie. Cabourg ne possède aucune station de mesure de la qualité de l'air. La station la plus proche est à Caen. La qualité de l'air y est "bon" la majorité du temps (figure n° 71 page 114).

POLLUTION LUMINEUSE

Le site d'étude est situé au sein d'une zone exposée à la pollution lumineuse (voiries bordant le site, éclairages publics et privés) – figure n° 72 page 115.

Santé et cadre de vie

BRUIT

En juin 2020, un arrêté préfectoral a approuvé le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement. Près du site d'étude, la D513 génère des nuisances sonores de l'ordre de 65-70 dB, qui peuvent atteindre ponctuellement les 75dB (figure 73 page 116).

La RD513 (avenue Guillaume le Conquérant) longeant le site au Nord est classée en catégorie 4 et à l'Est, l'avenue des Tulipes est classée en catégorie 3 selon l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 (classement sonore) (figure 74 page 117).

DECHETS

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de Communes Normandie-Cabourg-Pays d'Auge. La déchetterie la plus proche se situe à Périers-en-Auge.

Synthèse des enjeux de l'état initial

Un tableau identifie les principaux enjeux, catégorisés selon la sensibilité du site (pages 119 à 124).

Nul en ce qui concerne les espaces agricoles et forestiers ;

Faible : en ce qui concerne le climat, la topographie, le sol et sous-sol, la continuité écologique, les équipements, l'occupation du sol, le patrimoine, les risques technologiques, la pollution du sol et de l'eau et les déchets ;

Faible à modéré : les protections réglementaires du milieu naturel ;

Modéré : les eaux superficielles, la gestion et l'usage de l'eau, l'économie, les réseaux et servitudes, la mobilité et réseaux de transport, le paysage et urbanisme, la pollution de l'air et lumineuse, le bruit ;

Fort : les eaux souterraines, la biodiversité, les zones humides, la population et habitat, les risques naturels.

ZOOM SUR LES ENJEUX LIES AUX ZONES HUMIDES

L'article L.211-1 du Code de l'environnement donne une définition de la zone humide. En cas de nécessité, le préfet peut définir le périmètre d'une zone humide (article L.214-7-1).

Dans le centre-ville de Cabourg, une expertise écologique a été réalisée en 2020 au droit du site à urbaniser (zone 1AU). Cette étude a démontré qu'une partie de la zone à urbaniser 1AU se situait dans une zone humide. Cette zone recouvre la majeure partie de la zone Nord du site à urbaniser. Le site présente de nombreux fossés relativement profonds ainsi que des zones remaniées ou anthropisées. Ce secteur s'inscrit dans la continuité hydrographique de la Divette, disposant une biodiversité relativement abondante et présentant des milieux favorables à la reproduction d'espèces bénéficiant d'un statut de protection ou dites menacées (figure n° 75 page 126).

Figure 76 : Emprise du zonage 1AU sur la zone humide du site à urbaniser



Source : DIAGOBAT 2020 – annotations GINGER BURGEAP

L'urbanisation des zones 1AUc et 1AUd va entraîner la destruction des zones humides existantes, soit une surface de **9 800 m²**.

Cependant, la création sur le site de la zone 1AUv va permettre la valorisation des zones humides existantes, la réhabilitation de zones humides autour des zones aménagées et la création en aval d'une zone humide fonctionnelle (écoulements de crue/de submersion).

Sur les **51 626 m²** de zone humide existante, environ **41 827 m²** seront préservées de toute urbanisation grâce au zonage 1AUv et environ **22 660 m²** d'entre elles devront faire l'objet de travaux de compensation au sein des zones 1AUc.

ZOOM SUR LES ENJEUX LIES A LA FAUNE ET LA FLORE REPEREES SUR LE SITE

Après expertise écologique, les principaux enjeux concernent les oiseaux et les amphibiens. 21 espèces d'oiseaux ont été contactées aux abords de la zone d'étude (14 espèces protégées et 2 avec un statut de menace plus élevé). 9 espèces protégées (confirmées par nidification) dont 2 espèces qui présentent un enjeu fort (Cisticole des joncs et Rousserolle effarvée). Les roselières convenant à ces espèces étant limitées sur le site, une préservation en l'état doit être réalisée.

Pour les autres espèces nicheuses, les fourrés arbustifs, les ronciers et les haies devront être préservés au maximum.

Figure 77 : Enjeux écologiques liés à l'avifaune et zonage 1AU



Source : DIAGOBAT 20202020 – annotations GINGER BURGEAP

En ce qui concerne les amphibiens, une espèce, la Grenouille verte a été observée dans les fossés et la mare au sein du site à urbaniser. Cette espèce bénéficie d'un statut de protection. Le zonage 1AU issu de la modification n° 5 du PLU tient compte de la localisation des habitats favorables à la présence de la Grenouille verte.

La mare ainsi qu'une partie du canal de la Dives, favorables à la phase aquatique de cet amphibien seront protégées par un zone 1AUv ainsi qu'une parcelle située à proximité favorable à la phase terrestre de cet amphibien (figure n° 78 page 130).

Des mesures devront être prises par l'aménageur afin de garantir la pérennité des habitats favorables aux espèces protégées recensées sur le site et éviter tout impact durant la période de sensibilité. Un processus de construction établis sur plusieurs phases devra être pertinent afin de préserver la faune et la flore.

ZOOM SUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION ET DES DISPOSITIONS DU FUTUR PPRL

Le site d'étude est inscrit dans une zone concernée par le risque d'inondation/submersion du PPRL Dives-Ornes. Un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 août 2021 (pièce n° 7 page 131).

L'ensemble de la parcelle est situé sous la cote casier de 4,2 m NGF. Selon le règlement du PLU, les constructions, y compris les changements de destination (constructions nouvelles, extensions, aménagements intérieurs, réparations, reconstructions) devront avoir **une cote de premier plancher habitable** implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 30 %.

Selon la cartographie des aléas littoraux, le terrain du projet d'urbanisation est susceptible de subir une submersion marine avec une hauteur d'eau supérieure à 1,0 m par rapport au sol. Le premier plancher habitable des constructions devra être surélevé d'une hauteur minimale de 1,20 m.

Le projet d'urbanisation devra respecter l'ensemble des prescriptions du PPRL. Un système d'alarme devra être mis en place afin d'alerter les riverains lors des épisodes de crue.

Figure 80 : Sens d'écoulement prévisionnel des eaux en cas d'inondation



Source : BURGEAP, à partir d'une carte du Dossier DLE du projet d'urbanisation, S2E

Les zones à urbaniser 1AUc et 1AUd ne s'opposent pas à la crue et ne font pas obstacle au ruissellement des eaux. L'urbanisation du secteur 1AU n'amplifiera pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduira pas la zone d'expansion des crues, n'allongera pas la durée des inondations ou n'augmentera pas leur étendue et n'intensifiera pas la vitesse d'écoulement des eaux.

En cas d'inondation, les eaux de la partie Nord du site s'écouleront au sein du canal central de drainage. Quant aux eaux de la partie Sud, une partie rejoindra le dit canal, l'autre ruisselant vers le réseau d'assainissement communal.

ZOOM SUR LE TRAITEMENT DES EAUX USEES GENEREES

Le Schéma directeur d'assainissement a été approuvé par le Conseil communautaire en juin 2021. Ses objectifs sont :

- * le respect de la réglementation en vigueur ;
- * la réduction voire la suppression des divers rejets diffus de temps sec ;
- * suppression des surverses des réseaux EU séparatifs ;

- * suppression des rejets diffus des réseaux EP ;
- * amélioration du niveau de rejet des stations d'épuration ;
- * la limitation des rejets de temps de pluie, à moyen terme ;
- * l'intégration des solutions retenues lors de l'étude de zonage d'assainissement EU ;
- * la prise en compte du développement des agglomérations et la définition de solutions d'aménagements pérennes pour la collecte, le transfert et le traitement des eaux usées.

Les 11 orientations du Schéma directeur pour la mise en oeuvre des objectifs sont les suivants :

- * renforcer la capacité hydraulique de la station d'épuration de Cabourg ;
- * mettre à niveau la station d'épuration de Merville-Franceville ;
- * optimiser le réseau de métrologie ;
- * optimiser le fonctionnement des bassins tampons ;
- * optimiser et/ou renforcer le réseau EU de transfert afin de faire face aux insuffisances ;
- * poursuivre les travaux de fiabilisation du réseau EU ;
- * supprimer les rejets polluants diffus d'eaux usées ;
- * réduire les apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées ;
- * réduire les apports parasites de nappe et de drainage ;
- * réduire les introductions d'eau de mer et d'eau de captage du marais ;
- * mettre en oeuvre des unités de conditionnements des eaux résiduaires.

L'aire d'étude concerne les systèmes d'assainissement de Cabourg et Merville-Franceville soit 25 communes de la Communauté de communes. Pour la commune de Cabourg, la collecte des eaux usées est partiellement réalisée par un réseau unitaire dont le linéaire total est évalué à 37,8 km.

Les extensions périphériques récentes ont été réalisées en système séparatif. Ce réseau est équipé de nombreux déversoirs d'orage et trop-pleins.

La zone étudiée compte deux stations d'épurations (Cabourg et Merville-Franceville). La station communale a une capacité autorisée de 70 000 EH, 12 650 m³/j. L'usine est alimentée par deux arrivées gravitaires et un poste de relèvement comportant 2 bâches d'accumulation.

La station comprend également une filière de traitement des eaux qui sont rejetées ensuite dans la Dives au droit de l'usine (figure n°81 page 134).

Le réseau eaux usées de Cabourg collecte aujourd'hui jusqu'à 5800 m³/j en période estivale (figure n° 82 page 135). Le taux de collecte est satisfaisant, même si quelques exutoires du réseau d'eaux pluviales sièges du branchement EU non conformes ont été localisés.

En complément, le réseau collecte en temps sec des eaux parasites d'infiltration (600 m³/j) en période de nappe basse à 12 200 m³/j en période de ressuyage. A marée haute, le réseau EU de Dives-sur-Mer est parfois affecté par des introductions d'eaux de mer. Par temps pluvieux, le réseau EU collecte également des eaux parasites pluviales (figure n° 83 page 135).

Malgré les surcharges hydrauliques par les apports parasites, le transfert des eaux usées jusqu'à la station d'épuration est satisfaisant en période estivale. En période de nappe haute, le transfert est fortement perturbé par les surcharges hydrauliques liées aux eaux parasites.

La station d'épuration de Cabourg devrait atteindre sa capacité nominale en charge organique à un horizon court terme de 5 à 6 ans. Cette station est surchargée en période pluvieuse en raison d'une saturation des membranes. Afin de satisfaire les besoins futurs, il conviendrait de :

- * renforcer la capacité organique de la filière 'eau' afin de traiter une charge de 75 à 80 000 EH ;
- * renforcer la capacité hydraulique afin de traiter une charge minimale de 21 400 m³/j.

Par ailleurs, en raison des apports de sable à la station, il est proposé une refonte complète des prétraitements avec la mise en œuvre d'un dessableur. Les priorités dans la réalisation des travaux d'aménagement portent sur l'amélioration de la qualité du milieu récepteur, l'efficacité des travaux potentiels et sur les implications séquentielles qu'il conviendrait de suivre pour obtenir les résultats escomptés. La livraison des travaux est programmée pour 2022.

Le règlement issu de la modification n° 5 du PLU indique qu'en zone 1AU, que les nouvelles constructions qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, ne pourront l'être que lorsque les travaux prévus pour augmenter la capacité épuratoire de la station d'épuration le permettront.

Les perspectives d'évolution de l'environnement avec et sans projet de modification du PLU

Les annotations des tableaux présentés dans ce chapitre (pages 137 à 140) reprennent les annotations des tableaux déjà présentés (pages 119 à 124) du rapport. Cependant, elles précisent en ajout, les évolutions positives de l'environnement avec la modification n° 5 du PLU (cases vertes).

5.-Justification du projet de modification et analyse des alternatives étudiées

D'après l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de la modification du PLU doit expliquer les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 en matière des objectifs de protection de l'environnement.

Les principales alternatives étudiées sont analysées dans ce chapitre et concerne la zone 1AU et l'emplacement réservé n° 9.

ALTERNATIVES CONCERNANT LE SITE DE L'OAP n° 2

L'alternative 0 correspond à la mise en œuvre sur le site à urbaniser en centre-ville des règles et aux orientations du PLU actuellement en vigueur et issu de la modification n° 4. L'OAP en vigueur était basée sur les principes suivants :

- * la création d'un nouveau quartier résidentiel qui privilégie les habitats collectifs au Nord et Nord-Est et les habitats individuels au Sud-Ouest ;
- * L'intégration dans la programmation d'au moins 20 % de logements à vocation sociale ;
- * Le prolongement de la coulée verte et création d'un maillage de voies vertes ;
- * L'intégration paysagère du projet.

Les problématiques environnementales étaient insuffisamment prises en compte par le projet. Ainsi la présence de zones humides sur le site à urbaniser n'était pas identifiée distinctement dans le zonage.

Le site se voyant appliquer deux zonages à vocation résidentielle dominante (1AUc et 1AUd), l'urbanisation de la zone devait être menée sur l'ensemble du site, dans un objectif de densification de l'habitat.

Cette fragmentation de l'espace, cumulée à la destruction des habitats naturels lors des travaux d'urbanisation, nuit à la faune et à la flore et tend à faire disparaître certaines espèces.

La partie Nord avait aussi vocation à être urbanisée (habitats collectifs et équipements publics). Seule une zone verte était prévue. Le règlement d'urbanisme tenait compte du risque lié à l'inondation des parcelles (niveau fini du plancher à 3,90 m NGF).

Mais le nouveau PPRL en vigueur prescrit un niveau minimal à 4,20 m. Par ailleurs, l'écoulement des eaux n'était pas assuré.

Avec **l'alternative 1**, la distinction entre les secteurs d'habitat individuel et d'habitat collectif est supprimée. Les zones humides devront être préservées en 1AUv. Celles qui seront détruites en 1AUd devront être recrées en 1AUc.

Un peu plus de la moitié du site restera occupé par des espaces verts, dont des zones humides et d'expansion des crues. Ces évolutions de l'urbanisation projetée du site sont garantes de la prise en compte des problématiques liées aux zones humides, à la faune et à la flore.

La baisse de la densification du site conduit à délimiter quatre îlots constructibles. La réduction de la zone constructible sera bénéfique pour le cadre de vie des futurs résidents.

ALTERNATIVES CONCERNANT LE SECTEUR DEVANT ETRE DESSERVI PAR L'EMPLACEMENT RESERVE (ER) n° 9

Alternative 0 : en l'absence de modification, le secteur qui borde le marais entre la RD513 et la RD400a resterait ouvert à l'urbanisation. Il aurait vocation à recevoir une nouvelle voirie et un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs.

Alternative 1 : l'ER n° 9 est supprimé, et les zones 1AUe et 1AUf sont en grande partie reclassées en zones 2AUe et 2AUf.

La commune renonce à la création d'une nouvelle infrastructure de desserte routière et à l'urbanisation à moyen terme de ce secteur. Cet abandon, ne pourra être entériné que par la révision du PLU, vu la présomption de fortes contraintes environnementales.

6.- Articulation avec les plans et programmes supra communaux

La modification n° 5 du PLU de Cabourg doit être compatible avec les orientations du SCOT du Nord Pays d'Auge, qui est un document « intégrateur », c'est à dire qu'il justifie lui-même de la compatibilité de ses orientations avec les documents de rang supérieur.

COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE SCOT

Les objectifs au sein de l'armature urbaine sont d'affirmer cette armature en réseau et connectée à l'espace métropolitain Caen-Le Havre-Rouen.

Les orientations pour la politique du logement sont de soutenir une politique qui facilite l'accès des actifs au parc, l'évolution des usages et la mixité sociale et générationnelle (Document d'Orientations et d'Objectifs) – (figure n° 84 page 145).

Les objectifs en terme de valorisation écologique paysagère et patrimoniale sont de préserver et valoriser le maillage écologique, paysager et patrimonial du Nord Pays d'Auge. La compatibilité avec les orientations pour cette valorisation assure une forte protection des zones humides. La préservation de l'urbanisation des espaces formera un réservoir de biodiversité, connecté avec une trame verte et bleue.

Les objectifs en terme de protection de l'espace agricole et de la maîtrise de la consommation de l'espace sont de mobiliser en priorité les capacités d'accueil de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de nouveaux logements et limiter la consommation d'espace en extension urbaine.

Les objectifs pour une mobilité au service de la collectivité sont de diffuser l'accès à des moyens de mobilités alternatifs, innovants et adaptés au territoire. Ce nouveau quartier s'inscrit dans un espace proche de la gare de Cabourg-Dives. Il est bordé en son pourtour de voies cyclables.

Enfin, les objectifs pour la maîtrise des risques naturels et une gestion solidaire des ressources sont de développer une culture du risque et une gestion solidaire des ressources mais aussi d'anticiper les enjeu de recomposition spatiale liés à la montée des eaux due au changement climatique. Le nouveau quartier a été conçu avec une juste prise en compte des risques d'inondation et les disposition du Plan de Prévention des Risques Littoraux seront appliquées.

Cabourg est une agglomération concernée par les modalités d'application de la loi littoral. La limite des espaces proche du rivage est formé par la RD 514 / Avenue Charles De Gaulle (figure n° 85 page 146). Cette loi est compatible avec la capacité d'accueil de la ville, du fait du renforcement programmé de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des capacités de desserte en eau potable. De plus, la création au Nord-Ouest du site d'équipement d'intérêt collectif contribue à l'équipement de la ville.

La justification de la compatibilité de la suppression de l'emplacement réservé n° 9 et du classement en 2AU des parties de zones 1AUe et 1AUf non desservies contribue à la réduction de l'étalement urbain et à la préservation de l'environnement fragile présent à l'ouest du territoire communal. Il réduit ainsi la capacité de développement économique prévu par le PLU (figures sans n° pages 146 et 147).

La justification de la compatibilité du projet d'urbanisation de la deuxième partie de la zone 1AU située au centre de la commune réorganise le développement urbain, et en particulier le développement des parcs de logements à destination des familles, initialement prévu par le PLU.

L'accroissement des parcs de logements conduira à la création d'environ 210 logements, en quatre phases d'urbanisation.

Le SCOT a pour objectif sur 20 ans, la création d'au maximum 3653 logements. A poids constant, cela supposerait un objectif maximal d'environ 2000 logements supplémentaires sur 20 ans.

Le projet est donc compatible avec les objectifs du SCOT, à ce stade du développement communal.

La diversité de l'offre a été réalisée avec une première de constructions (résidences pour personnes âgées et résidence de tourisme). Elle sera poursuivie par la mise en place de formes urbaines variées (logements individuels et collectifs).

La réalisation de 210 logements sur 3,5 ha (60 logement par ha) répond aux objectifs de densification fixé par le SCOT (20 logements à l'hectare au minimum).

COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LE PCAET DU NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays-d'Auge a été arrêté le 20 juin 2019. Il s'organise autour de 7 axes stratégiques :

- * améliorer la performance thermique des logements et réduire la facture énergétique des habitants ;
- * développer des services et solutions de mobilité diverses favorisant la réduction des déplacements (alternatives à la voiture individuelle) ;
- * mettre en œuvre des services publics de haute qualité environnementale ;
- * favoriser la transition énergétique des activités économiques (nouvelles filières, circuits courts) ;
- * valoriser les ressources locales et développer l'économie circulaire (réduction à la dépendance énergétique) ;

* développer la résilience du territoire face au changement climatique (préservation des ressources, espaces naturels et biodiversité) ;

* impulser une dynamique locale de transition énergétique.

La modification du PLU de Cabourg contribuera à l'application des ces axes stratégiques. Les nouvelles constructions appliqueront la réglementation thermique en vigueur.

La conception du nouveau quartier favorisera les déplacements non carbonés.

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé et ce nouveau projet d'urbanisation favorisera une plus grande résilience du territoire en protégeant les zones humides.

7.- Evaluation des incidences du projet de modification n° 5 du PLU

Les principales incidences liées à la modification du PLU sont :

* la création de secteurs 1AUv va sanctuariser la protection des zones humides et des zones d'expansion de crues ;

* la réduction de la perméabilité urbaine de l'îlot est compensée par la création de chemins adaptés aux piétons et cyclistes ;

* la suppression de l'emplacement réservé n° 9, visant à la création d'une nouvelle route, va permettre à moyen terme le maintien d'espaces naturels et agricoles entre la ville et le marais.

La MRAe a soulevé des incidences dans son avis du 4 février 2021. Ces incidences sont relatives à la présence des zones humides sur le site, à la consommation d'eau potable, au traitement des eaux usées et des milieux récepteurs des eaux usées et de pluie.

Ces observations seront explicitées plus en détail dans la rubrique « 2.3.4 avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale » du présent rapport.

MILIEU PHYSIQUE

Mesures de réduction relatives au climat, à la topographie

Le zonage 1AUv permet la réalisation de voies vertes piétonnes et cyclables réduisant l'usage de véhicules motorisés. La préservation des zones humides réduira l'effet d'îlot de chaleur dans le quartier.

L'application des règles du nouveau PPRL au regard de la réalisation de réhaussements pour la mise hors d'eau des constructions devra être respectée.

En ce qui concerne le sol et le sous-sol, l'urbanisation des zones 1AUc et 1AUd nécessitera le recours à un système de fondations profondes sur pieux en raison des caractéristiques podologiques des sols.

La modification n° 5 aura une incidence modérée sur le sol et le sous-sol.

MILIEU AQUATIQUE

Mesures de réduction relatives aux eaux superficielles

L'aménagement du projet en centre-ville devra prévoir un système de gestion des eaux pluviales proportionné et adapté au site (présence du canal au centre du site).

Les prescriptions du règlement d'assainissements finalisé en juin 2021, seront respectées.

Mesures relatives aux eaux : souterraines, à la gestion et aux usages, pluviales, usées

Les constructions sur sous-sol sont interdites en zones 1AUb et 1AUc. La zone 1AUv est globalement inconstructible (sauf équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif). Un système de filtration des polluants devra être prévu au niveau des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement (mesure d'évitement).

A l'échelle des zones 1AUc et 1AUd, le besoin en eau potable est estimé à environ 38,24 m³/h. Cela aura un impact négatif limité à l'échelle de la commune/de l'agglomération (mesure d'évitement : aucune).

Le secteur 1AUv est préservé de toute construction dans le cadre de la modification n° 5 du PLU. Cela aura un impact positif sur la gestion des eaux pluviales. Sur les secteurs constructibles, la réglementation relative à la gestion des eaux pluviales n'est pas modifiée (mesure d'évitement : aucune).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la station d'épuration de Cabourg. Cette condition est ajoutée dans l'article 1AU2 afin d'éviter tout risque de pollution lié à un dysfonctionnement du traitement des eaux usées (mesure d'évitement).

MILIEU NATUREL

Mesures relatives aux protections réglementaires, espaces agricoles et forestiers, biodiversité et continuité écologiques et zones humides

Aucune zone NATURA 2000 n'est présente dans la zone d'étude. La modification n° 5 du PLU n'aura pas d'incidences négatives notables. Sur la seconde partie du site, la modification aura une incidence positive avec le maintien d'une large partie du secteur en zone naturelle (préservation des espaces pour les oiseaux).

Aucun espace naturel protégé (ZNIEFF, site de conservatoire du littoral, ZICO...) n'est répertorié au droit ni à proximité immédiate du site à urbaniser. La modification du PLU aura des incidences positives en raison de l'abandon de l'urbanisation du secteur bordant le marais entre la RD513 et la RD400a. La superficie des zones constructibles sont réduites avec la création de secteurs 1AUv (mesure d'évitement). Sur les zones constructibles, l'aménageur devra définir et quantifier les impacts sur la faune et la flore locale et en cas d'impacts portera les dossiers réglementaires de demande d'autorisation nécessaires (mesure de réduction).

Aucun espace agricole ou forestier n'est recensé sur les sites visés par la modification du PLU. Il n'y aura donc pas d'incidences notables.

Le secteur 1AUv aura un impact positif sur la biodiversité du site (préservation de toute construction) – (mesure d'évitement).

L'article 1AU.11 qui réglemente les clôtures facilitera la circulation de la faune et l'article 1AU.13 qui prescrit la réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations. Le choix des espèces végétales à planter doit se limiter aux essences locales (mesures de réduction ou accompagnement).

La suppression de l'ER n° 9 et le reclassement de la zone 1AUf en zone 2AUf et d'une partie de la zone 1AUe en 2AUe auront une incidence positive en permettant de préserver de potentielles zones humides. Au centre de la ville, une partie de zones humides sera détruite en zone 1AUd et compensée.

La modification du PLU comporte donc un potentiel impact négatif. La réalisation d'un dossier Loi sur l'eau permettra de confronter les aspects opérationnels de l'opération aux enjeux écologiques notés lors de l'évaluation environnementale du PLU (mesures d'évitement, de réduction et de compensation).

CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Mesures relatives à la population et habitat, l'économie, les équipements, les réseaux et servitudes, la mobilité et réseaux de transports

Le projet d'urbanisation vise une nouvelle population de ménages, dont des familles résidant préférentiellement sur la commune à l'année. La modification aura un impact positif sur le contexte socio-économique en raison de l'apport d'une population et de la diversification de l'offre résidentielle de Cabourg. Néanmoins, cette croissance aura un impact négatif (consommation de ressources foncières, énergies, eau...

L'augmentation de la population engendrera un impact sur l'économie locale. La modification n° 5 va permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif dédié au *coworking* et/ou l'accueil d'associations locales. La suppression de l'ER n° 9 et le reclassement des zones entraîne l'abandon à moyen terme du projet de création d'un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs.

La réalisation des travaux d'amélioration de la station d'épuration va permettre le raccordement au réseau d'assainissement des nouvelles opérations d'urbanisation conformément au Schéma d'assainissement (mesure de réduction).

La suppression de l'ER n° 9 entérine le projet de création d'une nouvelle voie. Cela aura une incidence positive sur les mouvements de circulation dans ce secteur. Mais cela sera négatif au regard du fonctionnement urbain et des conditions de circulation actuelles notamment dans le secteur nouvellement urbanisé. Une réflexion/étude de mobilité sera menée. Le projet immobilier devra développer des cheminements cyclo-pédestres qui relieront les unités résidentielles entre elles et le reste du réseau communal (mesures de réduction).

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Mesures relatives à l'occupation du sol, le paysage et urbanisme, le patrimoine historique et archéologique

La modification aura un impact fort sur l'occupation du sol. Un traitement paysager soigné sera réalisé aux abords des deux grandes avenues qui bordent le site. L'uniformisation des hauteurs maximales des constructions sera garantie.

La zone 1AU n'est pas comprise au sein ou à proximité immédiate d'une zone de protection du patrimoine. La modification du PLU n'aura pas d'incidences notables à ce sujet.

RISQUES

Mesures relatives aux risques naturels et technologiques

La zone 1AU est soumise à un risque faible à l'aléa de retrait-gonflement des argiles mais à un risque fort d'inondation par remontée de nappes. La commune est également concernée par le risque de submersion marine. Le projet urbain devra être en conformité avec le règlement du PLU et le PPRL. En cas d'inondations, les zones humides en 1AUv joueront le rôle de réservoirs et contribueront à réduire l'impact des crues à l'échelle du quartier (mesures d'évitement et de réduction).

La commune de Cabourg ne dispose d'aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et aucun ICPE ni établissement classé SEVESO n'est présent sur le territoire communal.

POLLUTIONS

Mesures relatives à la pollution : du sol, de l'eau, de l'air, lumineuse

Il est possible que le sous-sol du secteur, et notamment la nappe, soient concernés par la présence de polluants (site BASIAS à proximité) avec un impact sanitaire sur les futurs habitants.

Les réflexions concernant la pollution chimique des sols seront poursuivies et la réalisation à minima d'une évaluation environnementale afin de définir l'état des sols au droit de la zone 1AU et d'organiser au mieux les travaux d'aménagement (mesures d'évitement et de réduction).

L'absence de projets d'urbanisation au sein du secteur (RD513 et RD400a) aura une incidence positive en matière de pollution de l'air mais aura une incidence négative sur l'aménagement de la zone 1AU.

Cependant l'incidence générale de la modification du PLU sur la qualité de l'air est donc faible et neutre (existence de voies verte piétonnes et cyclables) – (mesure de réduction).

Le reclassement de la zone 1AUf en zone 2AUf aura une incidence positive par rapport à la pollution lumineuse mais sera négative en zone 1AU en raison de la modification du PLU (mesures de réduction).

SANTE

Mesures relatives au bruit et aux déchets

Les nuisances acoustiques seront atténuées entre la RD513 et la RD400a (absence d'urbanisation). Cependant la modification n° 5 apportera des nuisances acoustiques sur les futurs habitants, en raison de la proximité avec la RD 513.

Les constructions seront soumises à des normes d'isolement phonique. Le projet urbain fera l'objet d'une étude du trafic. La ville de Cabourg devra mener une campagne d'incitation des populations du site à l'usage des modes alternatifs de déplacement (mesures de réduction).

L'absence d'urbanisation du secteur (RD513-RD400a) aura une incidence positive en matière de production des déchets mais sera négative sur le secteur à urbanisé du centre-ville.

L'article 1AU4 impose la présence d'un aire ou d'un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers (mesures de réduction).

SYNTHESE DES INCIDENCES ET DES MESURES « ERC »

Un tableau détaillé identifie les enjeux, les effets, les mesures adoptées, les effets résiduels, le coût des mesures et le suivi des mesures (pages 163 à 170).

8.- Evaluation des incidences Natura 2000

La procédure d'évolution du PLU est soumise à une analyse de ses incidences sur l'environnement. La modification n° 5 du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-634. Elle n'affecte pas de nouveaux espaces naturels ou agricoles qui n'étaient pas déjà inscrits dans le PLU initial.

Aucun espace naturel protégé (zone NATURA 2000, ZNIEFF, site du conservatoire du littoral...) n'est répertorié au droit ni a proximité immédiate du site à urbaniser en zone IAU et de l'emplacement Réserve n° 9.

Une continuité écologique est répertoriée au droit du site à urbaniser au centre de la commune et du site de l'Emplacement Réserve n° 9 (SRCE de Basse-Normandie intégré au SRADDET Normandie).

Le site à urbaniser est localisé à proximité des marais de la Dives et comporte une zone humide couvrant une surface d'environ 51 626 m². La présence d'un secteur IAUv préserve de toute construction, permettant la préservation des zones humides.

La suppression de l'ER n° 9 aura une incidence positive sur la sensibilité environnementale des milieux en raison de l'absence d'urbanisation.

La modification du PLU ne porte pas d'atteinte supplémentaire ni significative, par rapport au PLU actuellement en vigueur, aux objectifs de conservation des sites NATURA 2000 (figures n° 86 et 87 pages 173 et 174).

9.- Indicateurs de suivi

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Le suivi des indicateurs permet de définir l'efficacité de la mise en œuvre du PLU au terme d'une durée déterminée.

Un tableau est présenté page 175 du présent dossier comporte une grille d'analyse des thématiques principales (milieux physique, aquatique, naturel, contexte socio-économique, cadre de vie, paysage et patrimoine, risques, pollutions, santé et cadre de vie) permettant de suivre de manière simplifiée les évolutions successives du document.

10.- Méthodes, éléments utilisés et auteurs de l'étude

La description de l'état initial repose sur des recherches bibliographiques et dans des bases de données publiques mais aussi sur des études spécifiques (secteur du site à urbaniser). L'élaboration de l'état initial de l'environnement s'est appuyée sur les études, documents et sources d'information listés.

La description du projet de modification du PLU a été transmise par l'agence Schneider et l'auteur de l'étude par l'agence BURGEAP.

L'évaluation des impacts temporaires et permanents, directs ou indirects, et cumulés s'est effectuée en déterminant les éléments présents dans le site, en précisant les éléments nouveaux, en décrivant la nouvelle organisation urbaine introduite par le projet de modification du PLU dans le secteur d'étude.

Les propositions de mesures de réduction ou de compensation ont suivi une logique de mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation de l'impact. Les mesures ont été prévues ou préconisées en se basant sur les articles du PLU et sur la politique volontariste du Maître d'Ouvrage et de la collectivité de tendre vers un aménagement bénéfique pour l'environnement et la santé humaine.

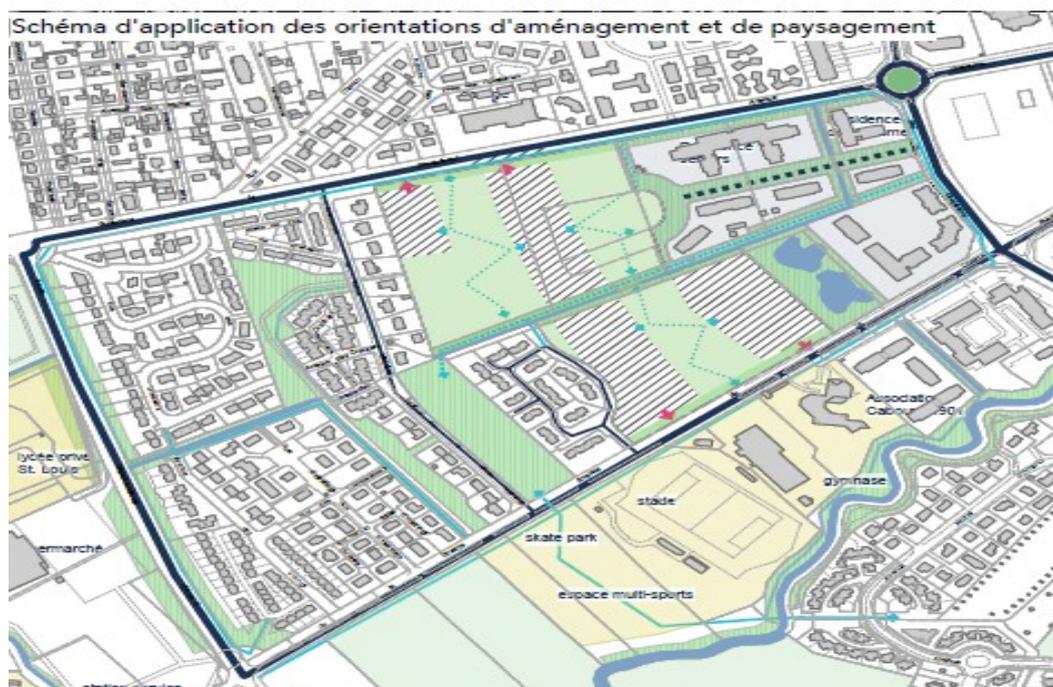
Deux documents sont joints au rapport de présentation, il s'agit des pièces 2b – Orientation d'Aménagement et de Programmation (modification de la planche 2), 3a -Règlement (modification de la zone 1AU) et 3b -Extrait du Règlement graphique (avant et après modification).

2b – Orientation d'aménagement et de Programmation

Le document précise que le site au centre de la commune a fait l'objet d'une première partie d'urbanisation avec un nouveau quartier qui comprend une résidence service pour personnes âgées, une résidence de tourisme et deux opérations de logements collectifs qui totalisent 201 logements.

La deuxième partie urbanisable en 2021 est concernée par la modification n° 5 du PLU. La programmation des OAP visent la création d'un quartier qui recevra des logements (individuels, intermédiaires et collectifs) et un équipement de quartier. Afin de préserver les zones humides et/ou d'expansion des crues, quatre îlots constructibles seront délimités. Ils seront reliés entre eux et les autres réseaux des quartiers riverains par des chemins et/ou pistes cyclables.

Un peu moins des deux tiers des huit hectares encore constructibles, restera occupé par des espaces naturels. L'aménagement de la coulée verte au centre du secteur, de part et d'autre du petit canal sera continué. Les abords des deux grandes avenues qui bordent le site, feront l'objet d'un traitement paysager soigné.



AMÉNAGEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT ENTRE L'AVENUE GUILLAUME LE CONQUERANT ET L'AVENUE DE LA DIVETTE

Existant

- PHASE 1 : 2008/2021
- Réseau cyclo-pédestre
- Rues préexistantes
- Rue créée
- Zone verte inconstructible mais aménageable
- Équipements collectifs & Services
- Espaces récréatifs

Projet

- PHASE 2 : à partir de 2021
- Zone d'accueil des constructions
- Zone verte d'intérêt paysager et/ou écologique
-> aménageable mais non constructible
- Réseau cyclo-pédestre à créer
- Accès vitrine des unités résidentielles
-> position indicative

commune de Cabourg

Modification n°5 du PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

3a -Règlement (modification de la zone 1AU)

Ce document constitué de 7 pages et extrait du règlement écrit du PLU de Cabourg et précise les modifications apportées aux dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Elles concernent les caractéristiques des zones suivantes :

Zone 1AU

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers urbains. Elle est divisée en secteurs :

- les secteurs **1AUb**, **1AUc** et **1AUd** qui ont une vocation résidentielle dominante. Ils pourront recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés. Ils se distinguent par la forme urbaine autorisée.
- le secteur **1AUe** est réservé à des constructions, équipements et installations à vocation récréative, sportive ou touristique, permettant la mise en valeur du site.

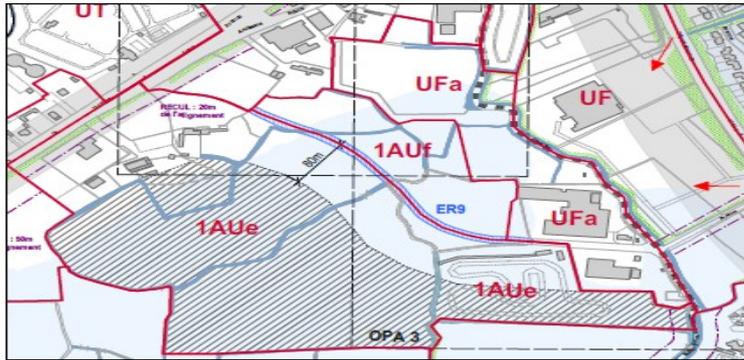
Le règlement de la zone 1AU précise les articles relatifs à l'occupation ou utilisation du sol interdites, soumises à conditions particulières, à l'accès et voirie, à la desserte par les réseaux, à la superficie minimale des terrains, à l'implantation des constructions par rapport aux voies, à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, à la hauteur des constructions et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Le document édicte également les dispositions applicables à ces secteurs en matière d'harmonie générale, des matériaux et couleurs et de la protection des éléments de paysage.

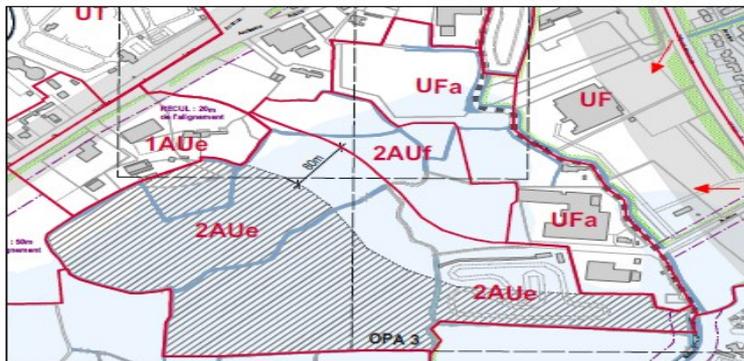
Quant aux secteurs **1AUe** et **1AUf** (réservé à la création d'un parc d'activités économiques, en extension du secteur UFa), elles concerne l'harmonie générale, les conditions de réalisation des aires de stationnement, des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

3b -Extrait du Règlement graphique (avant et après modification)

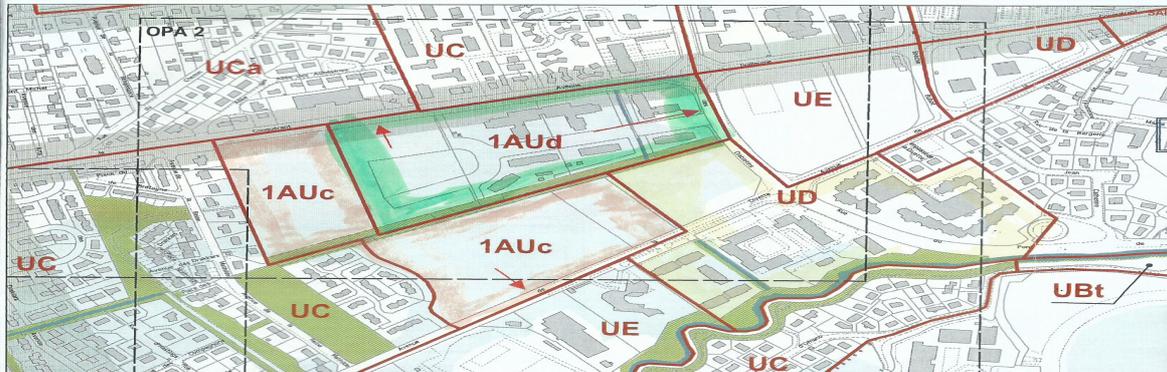
Extrait du Règlement Graphique avant modification 1/5000è



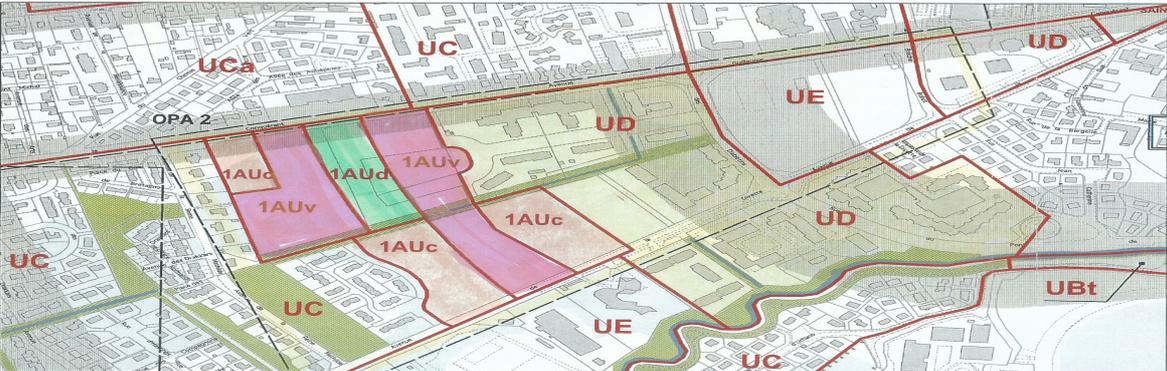
Extrait du Règlement Graphique après modification 1/5000è



Extrait du Règlement Graphique avant modification 1/5500è



Extrait du Règlement Graphique après modification 1/5500è



2.3.2. Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) - Extraits

Document prescrit par l'Arrêté du 10 août 2021 de la Préfecture du Calvados.

I. Les objectifs du PPRN

Ce Plan a pour but d'améliorer la sécurité des personnes et de garantir la limitation des dommages voire leur réduction. Il existe plusieurs types de PPRN (PPR-littoraux, PPR mouvement de terrain, PPR inondations.

II. L'objet du PPRN

Il est défini au Chapitre II. Titre VI. Livre 5 du code de l'environnement, relatif au renforcement de la protection de l'environnement et à l'article L562-1 du code de l'environnement et a pour objet :

- de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquels ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;
- de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions ou des aménagements pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au paragraphe ci-dessus ;
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées aux paragraphes ci-dessus, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers. Ces mesures applicables à l'existant peuvent être rendues obligatoires en fonction de la nature et de l'intensité du risque. Toutefois, la valeur des travaux imposés aux biens existants ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale des biens à la date d'approbation du PPR ;
- de définir, dans les zones mentionnées dans les paragraphes ci-dessus, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Le PPRL de l'estuaire de la Dives et son règlement Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de l'estuaire de la Dives est établi pour prévenir les risques majeurs de submersion marine, d'érosion et de migration dunaire. Il s'applique aux parties des territoires des communes de Cabourg, Dives-sur-mer, Periensen-Auge et Varaville, soumises aux aléas de submersion marine.

Un règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'aux projets de toutes natures, sans préjudice des autres législations qui trouveraient à s'appliquer. Outre le présent règlement écrit, le PPRL comprend :

- une note de présentation précisant notamment les conditions de détermination des aléas de référence pour chacune des deux typologies d'aléas sur lesquelles le PPRL est fondé, les différents niveaux d'aléas de submersion marine retenus à moyen et long terme (échéance 100 ans), les choix opérés pour le dispositif réglementaire (zonage réglementaire et règlement écrit) ;
- une cartographie du zonage réglementaire faisant apparaître les différentes zones réglementairement identifiées ;
- une cartographie des cotes de référence.

Les zones bleues indicées en B1 et B2 :

Le règlement de ces zones vise à : ° admettre l'apport de population nouvelle, ° ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente, ° permettre la densification et le renouvellement urbain.

La zone B1 comprend notamment : ° les secteurs non-urbanisés uniquement exposés à un aléa faible de submersion marine dans le scénario à échéance 100 ans. ° les secteurs urbanisés hors centre urbain défini dans la cartographie des enjeux exposés à un aléa faible ou moyen dans le scénario de référence ; ° les secteurs compris dans les sur-largeur des bandes de précaution déterminées dans le scénario à échéance 100 ans.

La zone B2 comprend notamment : ° les secteurs urbanisés (en centre urbain et hors centre urbain) non exposés à l'aléa de référence mais qui seront exposés à un aléa à échéance 100 ans ; ° les secteurs urbanisés en centre urbain (définis dans la cartographie des enjeux) exposés à un aléa faible ou moyen dans le scénario de référence.

Les zones orange (O) :

Le règlement de ces zones vise à : ° ne pas aggraver la vulnérabilité de la population utilisatrice de ces espaces, ° permettre la gestion de l'existant et la création d'espaces destinés à ces destinations compatibles avec les risques identifiés. Elles comprennent tous les espaces destinés à la pratique extérieure du sport et au tourisme de plein air (camping, parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs, etc.) : ° exposés à un aléa faible ou moyen dans le scénario de référence ; ° non exposés à un aléa dans le scénario de référence mais exposés à un aléa dans le scénario à échéance 100 ans.

Les zones jaunes (J)

Elles comprennent tous les secteurs situés au-dessus de la cote de référence constituant en tout ou partie un système de protection contre la submersion.

Les zones vertes (V)

comprennent les secteurs situés sous la cote de référence non impactés par un aléa de submersion. Les parties du territoire des communes non couvertes par une de ces zones ne sont pas concernées par le présent règlement. Les parties du territoire non représentées dans la carte de zonage par l'une de ces couleurs : rouge, bleue, orange, verte ou jaune ne sont pas concernées par le zonage.

La cote de référence est celle du scénario à échéance 100 ans telle qu'identifiée dans la cartographie des cotes de référence annexée au présent règlement. Elle correspond à l'altitude du plan d'eau modélisé en un point du territoire, c'est-à-dire à la hauteur d'eau au niveau de ce point du territoire auquel il faut additionner l'altitude naturelle du point du territoire.

Elle correspond donc à : Cote de référence = cote du terrain naturel + hauteur d'eau Ainsi, si un point a une altitude naturelle de 5,00 m NGF et qu'il y a 0,4 m d'eau, la cote de référence sera de 5,40 m NGF.

La cote de référence s'entend donc comme l'altimétrie de la surface du plan d'eau, pas comme une hauteur d'eau. Comme l'altitude, la cote de référence est affichée en m NGF-IGN 69, c'est-à-dire en mètres dans le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine qui est rattaché au marégraphe de Marseille.

Lorsque le secteur est situé sous le niveau marin de référence hors aléa (zones vertes ou jaunes du PPRL), la cote de référence correspond au terrain naturel

Le présent PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. À ce titre, il doit être annexé sans délai au document d'urbanisme (PLU ou carte communale) en vigueur conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme. Il sera également publié par l'État sur le géoportail de l'urbanisme (GPU).

2.3.3. Avis des Services consultés

Les avis portés sur le projet dans le cadre de l'instruction du dossier ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire sont joints en annexe du rapport de présentation.

■ La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie (DREAL)

Par courrier en date du 5 août 2021, cet organisme informe le pétitionnaire que l'autorité environnementale est la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie. Il ajoute que l'avis sera rendu dans les trois mois à compter de la date de réception du dossier, soit le 30 octobre 2021 au plus tard. A défaut, il sera réputé sans observation.

■ La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Caen

A émis un avis favorable au projet de modification n° 5 du PLU.

■ La mairie de Varaville (14)

A émis un avis favorable au projet de modification n° 5 du PLU.

En précisant, lors des délibérations de son conseil municipal en date du 13 septembre 2021 :

- (de la part d'un intervenant) son étonnement que la commune de Cabourg continue à construire entre la D400 et la D27 sans faire attention aux digues qui sont fragilisées par des brèches ; des travaux importants doivent être entrepris pour éviter que les terrains ne soient inondés ;

- (de la part du maire) l'institution d'une taxe au titre de la GEMAPI par l'intercommunalité « Normandie-Cabourg-Pays d'Auge ». Cette taxe va servir à la réalisation de travaux pour la protection des digues. Une étude est actuellement en cours pour protéger Dives, Cabourg et Varaville.

■ La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie

La DRAC n'émet aucune remarque particulière quant à la modification n° 5 du PLU.

■ Le Conseil Départemental du Calvados

A émis un avis favorable au projet de modification n° 5 du PLU.

■ Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAO n'a pas formulé de remarque quant à la modification n° 5 du PLU

■ La Chambre d'Agriculture du Calvados

A émis un avis favorable au projet de modification n° 5 du PLU.

■ L'agence Régionale de Santé de Normandie

L'ARS a contribué le 1er septembre 2021 à l'avis de l'autorité environnementale pour la modification n°5 du PLU..

2.3.4. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Dans le cadre de cette enquête, la MRAe a rendu un avis délibéré le 28 octobre 2021 (n° 2021-4141).

Rappel : 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.

Synthèse de l'avis

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.

L'avis précise que 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.

Concernant le site lui-même, il présente des enjeux écologiques forts. 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.

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.

En matière de risques, le site est concerné par :

- un aléa faible vis-à-vis du retrait et gonflement des argiles ;
- l'inondation par débordement de la Dives et de la Divette (zone d'occurrence de crues qualifiée de faible à moyenne) ;
- un aléa fort d'inondation par remontée de nappe ainsi qu'un aléa faible à moyen de submersion marine (zone bleue (B1) du PPRL).

Selon une étude de diagnostic du système d'assainissement de Cabourg, la station d'épuration de cette commune 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.

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.

En ce qui concerne l'exposition au bruit, la RD 513, classée infrastructure de catégorie 4 et longeant 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.

Avis détaillé

L'autorité environnementale recommande :

Sur la composition du dossier

- de renforcer le contenu du résumé non technique. De conserver dans un fichier principal les documents utiles à la compréhension du public et nécessaires à la description de la modification du PLU et de son évaluation environnementale, mais de présenter les autres documents dans des fichiers annexes séparés.

Réponse du pétitionnaire

Le Résumé Non Technique (pages 8-18) présente de manière synthétique le contenu de la modification du PLU, ainsi que les incidences de cette modification du PLU et les mesures visant à les éviter, les réduire voir les compenser (sous forme de tableau pour des raisons de synthèse).

La Ville s'engage à étudier les points ci-dessous avec le bureau d'étude :

- Une synthèse de l'état initial, accompagnée par des illustrations cartographiques de la zone d'étude et des enjeux les plus importants,
- Un rappel du projet de modification et des alternatives étudiées,
- Une synthèse de l'articulation de la modification du PLU avec les plans et programmes supra communaux,
- Un texte d'accompagnement des tableaux de synthèse des incidences et des mesures « éviter, réduire, compenser » afin de détailler les impacts les plus importants.

La forme du dossier sera modifiée lors de son approbation pour l'insertion des pièces réglementaires sur le Géoportail de l'urbanisme.

Sur la qualité rédactionnelle et la justification du projet de modification et analyse des alternatives

- de compléter les chapitres intitulés « perspectives d'évolution de l'environnement avec et sans projet de modification du PLU » et « justification du projet de modification et analyse des alternatives étudiées » par la prise en compte et l'analyse d'autres scénarios d'évolution possible, pus favorables à l'environnement, en particulier un scénario visant à préserver davantage, voire intégralement la zone humide présente sur le site.

Réponse du pétitionnaire

L'évaluation environnementale présente deux alternatives concernant le site de l'OAP n°2 (cf. page 141 et suivantes) :

- Alternative 0 – Absence de projet de modification n°5 du PLU : cela correspond à la mise en œuvre sur le site à urbaniser en centre-ville des règles et aux orientations du PLU actuellement en vigueur.
- Alternative 1 – Projet de modification n°5 du PLU retenu.

Pour l'instant, la Ville n'envisage pas de procéder à une nouvelle étude, car le projet tel que choisi par la commission répond aux attentes d'urbanisation de cette dent creuse.

Sur l'articulation du document d'urbanisme avec les autres plans et programmes

- de mettre à jour et de compléter le dossier au regard des orientations contenues dans les documents de rangs supra-communaux.

Réponse du pétitionnaire

Ces compléments seront apportés.

Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, c'est la prise en compte du PPRL qui l'acte concrètement.

Pour la compatibilité avec le SRADDET, elle est sans enjeu puisque la modification du PLU est compatible avec le SCOT qui est lui-même compatible avec le SRADDET, parce que récent.

Sur l'évaluation des incidences Natura 2000

- de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 en étudiant toutes les incidences indirectes susceptibles d'impacter le site le plus proche et les espèces protégées qu'il abrite, afin de mieux démontrer l'absence d'impacts de la modification du PLU.

Réponse du pétitionnaire

Page 171 de l'évaluation environnementale : aucune zone NATURA 2000 n'est répertoriée au droit ni à proximité immédiate du site à urbaniser en zone 1AU et de l'ER n°9. Le site NATURA 2000 le plus proche est situé à 1,4 km au nord de la zone 1AU. A son échelle, la modification du PLU ne porte pas d'atteinte supplémentaire ni significative, par rapport au PLU actuellement en vigueur, aux objectifs de conservation des sites NATURA 2000. Au contraire, la mise en place de secteurs inconstructibles classés 1AUv permet la préservation de zones humides recensées et de la faune y vivant, ainsi que la création d'espaces verts et de continuités écologiques. Des zones humides seront également recrées dans les secteurs 1AUc.

A ce jour, la Ville ne lancera donc pas une nouvelle étude pour voir les incidences indirectes sur la zone Natura 2000.

Sur l'évaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC)

- de mieux qualifier l'impact du projet de modification du plan sur la biodiversité aujourd'hui observée, en tenant compte de l'état actuel d'occupation du site et non des orientations figurant au PLU actuellement non mises en œuvre.

Réponse du pétitionnaire

Chapitre « 7. Évaluation des incidences du projet de modification n 5 du PLU » :

-Concernant les mesures d'évitement et leurs impacts sur la biodiversité (page 155-156) : Le secteur 1AUv est préservé de toute construction. Ce zonage aura un impact positif sur la biodiversité du site puisqu'il permettra la préservation ou la compensation des zones humides, la création d'espaces verts et de continuités écologiques ainsi que le recueil des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Des mesures devront être prises par l'aménageur afin de garantir la pérennité des habitats favorables aux espèces protégées recensées sur le site et éviter tout impact durant leur période de sensibilité.

-Concernant les mesures de réduction ou d'accompagnement et leurs impacts sur la biodiversité (page 156) : L'article 1AU.11 qui régleme les clôtures, facilitera la circulation de la faune. Les clôtures devront être écologiquement perméables, les clôtures pleines seront interdites afin de garantir le bon fonctionnement ainsi que la durabilité de ces écosystèmes sensibles. Outre l'interdiction des clôtures pleines, l'article précise que le choix des espèces végétales à planter doit se limiter aux essences locales. L'article 1AU.13 du règlement du PLU prescrit la réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations. Vu la création de secteurs 1AUv, une règle n'est pas utile dans les secteurs constructibles.

■ L'urbanisation et l'aménagement d'espaces verts restent une source importante de dérangement, voire de destruction des espèces recensées sur le site. En particulier, la présence de la grenouille verte, espèce protégée, sur le site au niveau des zones humides, nécessite d'être mieux prise en compte. Si la mare existante devait être supprimée une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèce devrait être déposée.

Réponse du pétitionnaire

La Ville demande au promoteur de veiller à ce point.

■ s'agissant des zones humides, de privilégier plus résolument l'évitement et de développer et préciser les mesures de compensation des impacts qui n'auraient pu être évités ou réduits. Elle recommande également de qualifier l'impact du PLU sur les sols et les zones humides.

Réponse du pétitionnaire

La modification n°5 du PLU définit des secteurs 1AUv préservés de toute construction. Cela aura un impact positif sur la préservation et la compensation des zones humides et contribuera à réduire l'impact des inondations possibles à l'échelle du secteur, les zones humides jouant le rôle de réservoirs (zones tampons). La mise en œuvre de la restauration/compensation des zones humides du secteur devra être particulièrement travaillée et impliquera la restauration de zones humides identifiées au sein de la zone 1AUv, ainsi que la création de zones humides détruites en zone 1AUc. La réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau, instruit par les services de la DDTM, en amont des travaux, permettra de confronter les aspects opérationnels de l'opération aux enjeux écologiques notés lors de l'évaluation environnementale du PLU.

■ de mieux qualifier et préciser l'incidence de l'évolution du PLU sur la qualité et la bonne gestion des eaux superficielles et souterraines. De préciser le calendrier des travaux prévus d'amélioration des dispositifs d'assainissement et la réduction des impacts aux milieux récepteurs que ces améliorations vont apporter au regard du calendrier envisagé pour les ouvertures à l'urbanisation.

Réponse du pétitionnaire

Dans l'étude d'impact, il est stipulé en matière de réduction d'impact sur les eaux superficielles (page 153) : « les prescriptions du nouveau règlement d'assainissement, finalisé en juin 2021, seront respectées. » A ce jour, le nouveau schéma directeur est encore en cours d'élaboration par la Communauté de communes. Concernant l'impact lié aux eaux usées (page 155) : « L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la station d'épuration de Cabourg ; cette condition est ajoutée dans l'article 1AU2 afin d'éviter tout risque de pollution lié à un dysfonctionnement dans le traitement des eaux usées. » L'échéancier des travaux de la station d'épuration est annexé à ce document. Cet échéancier est prévisionnel car en attente d'une validation définitive des services de l'Etat.

- de mettre en œuvre pleinement la séquence ERC et en particulier le plus possible les mesures d'évitement au regard des impacts possibles du bruit sur la santé. De préciser si des marges de recul des constructions le long des routes départementales bordant le site seront prévues au PLU et quelles autres dispositions seront prises au surplus afin de limiter l'exposition au bruit des futurs habitants.

Réponse du pétitionnaire

La Ville demande au promoteur immobilier de veiller à ces points et de prendre en compte la réglementation du Schéma Directeur qui promouvra la mobilité douce.

Les constructions seront soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996. Par ailleurs, le projet urbain devra prévoir une caractérisation des niveaux sonores aux abords du secteur ainsi que les réflexions en lien avec les niveaux de bruit du nouveau trafic généré. Il fera donc l'objet d'une étude de trafic. En fonction des résultats constatés, l'aménageur prévoira l'isolation acoustique en tant que de besoin : merlons, murs antibruit, isolations de façades, sur la base de calculs acoustiques.

L'emplacement du secteur 1AU, proche des transports en commun et desservi en aménagements piétons et cyclables, encouragera les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Le projet urbain et la ville de Cabourg travailleront sur une campagne d'incitation des populations du site à l'usage des modes alternatifs.

- dans l'attente de son approbation, les dispositions du règlement modifié seront appliquées. La cote de 4,40 NGF, étant mentionnée dans le règlement modifié, devra donc bien être respectée comme cote de plancher bas des habitations (contrairement à 3,90 NGF indiqué page 103 du rapport), de même que les autres dispositions précitées (habitations avec rez-de-chaussée réservé au stationnement, sans sous-sol, et un système d'alarme mis en place).

Réponse du pétitionnaire

La Ville demande au promoteur de veiller à respecter les dispositions réglementaires du nouveau PLU dans le cadre du dépôt du permis de construire et la vérification de la conformité sera faite lors du dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux.

Sur les indicateurs de suivi

- d'explicitier et justifier le choix et l'échelle territoriale des indicateurs proposés en fonction des objectifs visés.

Réponse du pétitionnaire

Certains indicateurs ont été proposés à l'échelle de la commune lorsque ces valeurs / données sont disponibles ou facilement repérables à cette échelle (par exemple via un suivi des actualisations des données INSEE à la commune, des bases de données des risques naturels et technologiques par commune, ...) afin de faciliter le suivi de la part de la Commune.

Cette liste d'indicateurs pourra être complétée avec les indicateurs définis à l'échelle du site dans le cadre de l'étude d'impact du projet (Cf. page 124 de l'annexe 1 – Expertise écologique, Diagobat), qui prévoit notamment un suivi naturaliste post-livraison par un ingénieur écologue (les inventaires viseront notamment : Habitats ; Flore ; Avifaune ; Herpétofaune ; Entomofaune ; Mammalofaune).

La Ville s'engage à solliciter le promoteur pour que l'ASL qui gèrera l'ensemble des zones humides prévoit dans le cadre de leurs missions un suivi par un ingénieur écologue.

2.4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Cette enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions que ce soit en matière de respect des dates de permanence, de l'accueil du public dans les différentes permanences et de l'organisation matérielle (respect des mesures sanitaires liées au COVID 19) dont la mise à disposition du dossier d'enquête.

Afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public, le commissaire enquêteur a assuré les permanences prévues par l'Arrêté du Maire dans les locaux de la mairie de Cabourg aux jours et heures prescrites.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 REMARQUES ET OBSERVATIONS

Au cours de cette enquête, seulement cinq personnes se sont présentées pendant les permanences du commissaire-enquêteur. Une seule de ces personnes a déposé des questions sur le registre. Les autres ont émis le souhait de déposer des observations ou des questions sur le registre dématérialisé.

En dehors des permanence du commissaire enquêteur, aucune déposition n'a été observée sur le registre d'enquête.

Sur le site dématérialisé, le commissaire enquêteur a noté 89 visiteurs pour 120 visites, 221 téléchargements de dossier, 239 visualisations de documents et 14 contributions déposées.

Même si 14 contributions ont été déposées sur ce site, celles-ci ne sont le fait que de 4 personnes seulement et non pas 5, comme précisé dans le procès-verbal de synthèse.

3.2 ETUDE DES OBSERVATIONS

■ aux permanences du commissaire enquêteur à la Mairie de CABOURG

Le 20 décembre 2021 de 9 heures à 12 heures

● Monsieur TANGUY Joseph

J'ai pris connaissance en partie de l'enquête publique et je dépose un courrier ultérieurement concernant ce motif.

Remarque du commissaire-enquêteur

Le C.E. tient à préciser qu'aucun courrier n'a été déposé au cours de l'enquête, malgré les dires de l'intéressé.

Le 27 décembre 2021 de 9 heures à 12 heures

● Madame SAMSON Francine

A pris connaissance du dossier. Je transmets l'information aux 5 riverains de l'avenue de la Reine Mathilde, M. DIRAISON, MURTAND et moi-même. Allons notifier sur le registre dématérialisé.

Le 07 janvier 2022 de 9 heures à 12 heures

● Monsieur DIRAISON

S'est présenté ce jour et a été reçu par le commissaire enquêteur. Des questions seront formulées sur le registre dématérialisé.

● Monsieur Patrice BAUCHET-VAUQUELIN

Qui prendra en charge les coûts d'infrastructure de cette future zone ?

Les esquisses d'architecte présentées seront-elles respectées ?

Quelles seront les contraintes de construction liées à la zone humide ?

Réponse du pétitionnaire

- Le promoteur prendra en charge l'ensemble de l'aménagement de ce site.
- Dans le cadre de l'appel d'offre lancé par la Ville, le respect de ce qui a été présenté est une obligation, sauf modifications contraintes par la modification du PLU.
- Les services s'assureront de la conformité du permis de construire qui sera consultable par le public.
- L'ensemble des zones humides sera conservé ou recréé in situ. Sur ces zones humides, toute construction est interdite, comme le stipule la modification du PLU.

● Monsieur CHENOT

Merci de l'entretien, un complément de contribution sera déposé sur le site internet cet après-midi pour faire suite à notre conversation.

■ sur le site dématérialisé

le 5 janvier 2022 et le 7 janvier 2022

Monsieur CHENOT Michel demeurant à Varaville (14)

Modification #5 PLU Cabourg
Contribution enquête publique

5 janvier 2022

En bleu italique, extraits du dossier.

1. Sur la constitution du dossier mis à l'enquête : pièces manquantes :

- . PADD

A ce titre, une observation sur ce point avait déjà été faite lors de la concertation publique d'avril 2021. La réponse suivante avait été apportée :

*« 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. »*

Voilà ce qu'apparaît sur le site Géoportail en date du 5 janvier 2021 :



Voilà un premier trou dans la raquette.

- . avis du SCOT
- . avis du syndicat de la Divette qui assure l'entretien des canaux et fossés, cf page 92 de l'étude environnementale
- . avis de NCPA
- . schéma directeur d'assainissement non fourni en doc 3b contrairement à ce qui est indiqué 4.9.4 Zoom sur le traitement des eaux usées générées, cf page 133 étude environnementale
- . zone inondable : le règlement 1AU2 3^{ème} zone inondable page 51 fait référence à un dossier en annexe qui n'est pas joint.

2. Sur la procédure appliquée

. les projets proposés portent atteinte au PADD : ces changements justifient une procédure de mise à jour de ce document préalable à toute procédure de modification du PLU au regard du changement d'économie générale induit par la suppression de l'implantation de la zone d'activités économiques et de « *l'abandon à moyen terme du projet de création d'un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs. La modification aura une incidence forte sur les équipements.* »

. les objectifs structurants : d'atteinte de population de 4000 habitants annoncés, de recomposition du tissu urbain : créations de plusieurs autres lotissements (Clos Fleuris, Fleurs des Sables), de suppression d'une zone d'activité et d'un pôle d'équipements sportifs et de loisirs, dans le cadre de la mise en conformité du PLU avec le SCOT arrêté en février 2020, de modifications du plan de zonage, de déplacement du Casino, de construction d'un Centre aqualudique, justifient, pour une juste clarté du parti d'aménagement de la ville pour les 20 ans à venir, un débat public et une procédure de révision du PLU et non d'une procédure de modification. En conséquence, la procédure de modification choisie apparaît insuffisante au regard du parti d'aménagement de la ville et des objectifs que s'est assignée la municipalité de Cabourg.

3. Sur l'insuffisance du dossier

. le dossier est muet au regard des équipements publics : crèches, écoles, collège et en commerces de proximité : cette absence d'adéquation entre les capacités d'accueil actuels et les nouveaux besoins rend illisible le projet d'aménagement et sa volonté d'accroissement de la population dans un cadre de vie durable.

4. Un lotissement à risques, situé :

. en zone de marais :

. « *Anciennement une zone de marais* » : ce diagnostic est trompeur, il s'agit toujours d'un marais, zone « *remaniée et anthropisée* » qui aujourd'hui, avec encore ses « *nombreux fossés nombreux relativement profonds* » qui contribuent à son « *son assainissement et dénoyage* » établit un équilibre de gestion des eaux tant de ruissellement que d'inondation. Ce diagnostic est d'ailleurs partagé par les anciens : cette zone appartient aux marais.

. en zone humide

. en zone de nappe sub-affleurante avec une vulnérabilité intrinsèque estimée forte

. en zone inondable :

. à quelques centaines de mètres de Divette et de la Dives : cf page 30 étude environnementale prévoyant déjà le volume dédié à l'inondation !

Sur les 8,5 hectares du site portant le projet, on note que la surface dédiée à l'inondation diminue de 759 m². Cette valeur sera utilisée pour situer l'opération au titre de la rubrique 3.2.2.0 en déclaration.

Le volume dédié à l'inondation / submersion sur le site sera lui augmenté de 8120 m³ après valorisation des zones humides et création d'une zone humide supplémentaire sur un secteur non aménagé.

Ref : C1CEN0205618 / R1CEN001053-01

CEC / ISZ / DN

28/05/2021 Page 30/180

Rev201916

. l'étude environnementale est d'ailleurs précise et confirme explicitement le caractère inondable de la zone puisqu'elle indique que : « *pour des raisons de sécurité, s'agissant de la prévention des habitants face à la montée des eaux, un système d'alarme devra être mis en place par le projet d'urbanisation afin d'alerter les riverains lors des épisodes de crue.* »

. l'inondabilité est d'ailleurs pleinement assumée dans le dossier : « *habitations sans rez-de-chaussée ni sous-sol assurant la libre circulation des eaux* ».

. « *un risque fort d'inondation par remontée de nappes (la nappe étant sub-affleurante)* », cf étude environnementale page 108

. auxquels il faut ajouter bien des hypothèses et des études qui ne feront pas abaisser la nappe ni n'interdiront les crues de la Dives et de la Divette : cf. étude environnementale page 164 : « *En cas d'inondations, les zones humides en 1AUv joueront le rôle de réservoirs et contribueront à réduire l'impact des crues à l'échelle du quartier, ce qui nécessitera la mise en œuvre des études hydrauliques et écologiques permettant leur définition. Ces études seront initiées en amont du dépôt des autorisations d'urbanisme par l'aménageur. Les conclusions des études hydrauliques alimenteront par ailleurs le dossier Loi sur l'Eau du projet urbain* »

Idem dans le règlement : « *En bordure des secteurs 1AUv, les clôtures permettront l'évacuation des eaux en partie basse* ».

Sous ces raisonnements interrogatifs, l'étude et la modification du PLU admettent donc clairement le risque d'inondation et son solutionnement par le seul aménageur.

. en zone submersible :

. au regard de la proximité de la Divette et de la Dives, aucune référence n'est faite aux risques liés à la détérioration des digues et à la planification de leur entretien par Gemapi.

Il y a ici encore insuffisance d'étude et projection des aléas futurs, toute urbanisation de masse étant tributaire de cette sécurisation des lieux.

L'étude environnementale affirme donc clairement les aléas et risques des eaux sur cette zone.

5. Sur l'absence de projet alternatif

S'il est exact que le zonage actuel du site et de nature à ne pas respecter les contraintes environnementales nouvelles, ce zonage classé 1AUc et 1AUd reste d'étude et de papier.

A ce titre et malgré les recommandations de la MRAe dans son avis du 28 octobre 2021 proposant :

- . de laisser la zone en état naturel
- . ou sa restauration écologique compte tenu des enjeux que présente la zone,

aucune solution environnementale alternative n'est étudiée et présentée.

De même, au regard de la nature même du terrain, naturel pour grande partie (anciennement Poney Club et marais) ou remanié, un avis du conservatoire des espaces naturels est nécessaire pour une juste réhabilitation.

Encore, le projet d'urbanisation proposé saucissonne l'emprise. Ce découpage est de nature à segmenter les lieux, à détruire définitivement les micro-systèmes à la genèse de la biodiversité présente aujourd'hui sur le site.

Enfin, ce projet rejoint l'urbanisme de masse des grandes banlieues, ces péri-urbains nouvelles cités uniformes.

6. Gestion des eaux pluviales

Cette modification de PLU qui souhaite planifier l'urbanisation d'un site de 8,5 hectares reste muette sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier. Au regard des artificialisations des terres attendues en plus au voisinage (centre aquatique, casino), cette modification du PLU apparaît insuffisante, n'apportant aucun élément de diagnostic sur l'impact de l'ensemble de ces projets sur l'écoulement des eaux au regard de la typologie des lieux.

7. Assainissement et pollution de la Dives et du littoral

Protégeons la Dives et le littoral : stop à l'accroissement des déverses d'EU

Règlement : article 1AU4 proposé :

« Les nouvelles autorisations de raccordement ne seront accordées que lors de la mise en service de la nouvelle station d'épuration » :

cette phrase barrée dans la proposition est à remplacer par :

« Les nouvelles autorisations de raccordement ne seront accordées que postérieurement au redimensionnement et mise aux normes de la station d'épuration de Cabourg », comme indiqué lors de la concertation d'avril « La réalisation de constructions au sein de la zone 1AU est soumise à la réalisation de travaux d'amélioration de la station d'épuration de Cabourg. ».

8. Sur l'emprise au sol

Il ne peut être considéré que l'aménagement proposé est plus respectueux de l'environnement au regard des emprises au sol sans limites proposées à l'enquête :

	Coefficient d'emprise au sol	
	Règlement en vigueur	Règlement proposé
1Auc	35%	sans limite
1Aud	30%	sans limite

et d'une augmentation de 1 mètres des hauteurs

	Hauteurs			
	Egout ou acrotère		Faitage	
	Règlement en vigueur	Règlement proposé	Règlement en vigueur	Règlement proposé
1Auc	7	8	12	13
1Aud	10	11	15	16

Au regard des aléas de l'histoire et du temps, cette absence de CES, non motivée, est de nature à permettre tout autre surdensification dans l'hypothèse d'un non aboutissement du projet présenté dans cette enquête.

En effet, il est curieux de proposer dans le règlement un coefficient d'emprise au sol illimité alors que l'étude environnementale énonce page 131 pour ce projet : *« L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 30 % ».*

9. Population

Le chiffre annoncé dans le projet est de 357 personnes basé sur 1,7 habitants par ménage en 2017 à Cabourg. Au regard de la typologie des nouveaux arrivants souhaités (jeunes), en se référant au ratio de l'Insee de 2,19 personnes par résidence principale en France, la population supplémentaire attendue est donc de 459

. étude environnementale : 6.1.1 : SCOT : l'indicateur de densité **moyenne** à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension soumises à permis d'aménager préconiser par le SCOT est de 20 logements par hectare. Avec 60 logements à l'hectare, le projet de Cabourg apparait largement surdensificateur.

10. Situation de fait accompli

. la procédure choisie par la municipalité de Cabourg se résume à mettre la charrue avant les bœufs : 4 déclarations préalables de division de l'emprise foncière déjà accordées par la mairie de Cabourg le 23 juillet. Autant dire que cette procédure de modification de PLU s'apparente à un leurre de communication. Quand la démocratie se meurt...

Conclusion générale :

. cette modification de PLU n'apparait pas conforme aux buts annoncés de répondre aux enjeux environnementaux. Ce projet privilégie l'habitat nonobstant la destruction définitive de la biodiversité locale tout en minimisant les risques de gestion des eaux liés au contexte terrain très particulier et en renvoyant la gestion de ce risque aux seuls promoteurs.

. par ailleurs, aux termes de l'article L. 110-1 II 9° du Code de l'environnement « selon lequel la protection de l'environnement, assurée par les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'environnement, ne peut faire l'objet que d'une amélioration constante, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment », la modification 5 du PLU de Cabourg et le projet proposé dérogent par leurs insuffisances en matière environnementale au principe de non régression

. ces manquements et insuffisances ne peuvent être que la source d'instabilités juridiques

. il résulte une vulnérabilité du territoire face aux risques d'accidents majeurs et aux catastrophes naturelles avec des incidences notables directes et indirectes sur la population et la santé humaine

. avec des déclarations préalables de divisions foncières déjà arrêtées, le dossier de modification du PLU apparait dénaturé et non sincère.

Modification #5 PLU Cabourg Contribution enquête publique

7 janvier 2022

En bleu italique, extraits du dossier.

Pour faire suite à ma conversation avec Monsieur le Commissaire enquêteur ce 7 janvier, merci de prendre en compte les observations supplémentaires suivantes :

11. Statut du PPRL erroné dans le dossier

11.1 Il est fait référence dans le dossier que le PPRL Submersion marine de Cabourg, cf PPRL de l'Estuaire de la Dives est en cours de réalisation. Le dossier de modification du PLU proposé apparaît obsolète puisque le PPRL de l'Estuaire de la Dives a été approuvé par Le Préfet du Calvados en date du 11 août 2021. Cette incohérence est de nature à rendre illisible le dossier.

11.2 Le PPRL annexé à l'étude n'est pas la version approuvée du 10 août 2021. En conséquence, au regard des risques liés à la typologie des lieux, le dossier est rendu illisible et porte atteinte à la juste appréciation de la modification du PLU proposée.

12. Accès au site internet de l'enquête publique

Le site internet de la ville n'est à jour : . <https://www.cabourg.fr/>

En suivant le dialogue affiché, l'utilisateur est orienté sur les pages de la concertation publique d'avril



PROJET DE MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'urbanité est informé que la ville va procéder à une *concertation publique* sur le projet de 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 Dives afin de permettre la réalisation d'un projet de promotion immobilière entre l'avenue Guillaume le Conquérant et l'avenue de la Dives, et de la rue de l'Épave aux entrées des à l'habitat et à l'environnement.
- La suppression de l'emplacement réservé à savoir une réflexion sur le recensement des entreprises financières adjointes situées dans les marais (secteur 1A,1) au vu du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit l'implantation d'une zone d'activités économiques et d'un site d'équipements pour les sports et les loisirs, et ce afin de s'inscrire dans les objectifs poursuivis par l'état en matière d'aménagement et de gestion des sols.

Cette concertation préalable se déroulera pendant 30 jours consécutifs, à partir du 11 avril au 30 avril 2021.

Pendant la durée de la concertation préalable, le public pourra consulter le dossier, en version papier, à l'accueil de la mairie, Place Bruno Cossette, tout du lundi au vendredi de 14h00 à 17h00 et de 14h00 à 17h00, ainsi qu'en version numérique sur le site de la ville.

Ainsi donc, les outils numériques mis à disposition du public sont erronés, et dissuadeur.

13. Délibération du conseil municipal de mise à l'enquête publique de la modification #5 non trouvée sur le site dématérialisé

Réponse du pétitionnaire

Pièces manquantes :

PADD : l'ensemble des pièces composant le PLU sera disponible sur Géoportail après approbation de la modification du PLU.

Avis du SCOT : Le SCOT a été consulté, il n'a pas émis d'avis.

Avis du syndicat de la Divette : l'avis du Syndicat de la Divette n'a pas été demandé. Si son avis avait été obligatoire, la MRAE l'aurait stipulé.

Avis de NCPA : NCPA a été consultée, elle n'a pas émis d'avis.

Schéma directeur d'assainissement : le schéma directeur était en cours de réalisation lorsque l'étude environnementale a été rendue. Il est remis au commissaire-enquêteur.

Zone inondable : Le règlement du PPRL n'était pas une annexe au document du PLU mais est un document à part entière du dossier.

Procédure : Révision du PLU et non 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.

Insuffisance du dossier au regard des équipements publics : La Ville travaille actuellement sur les établissements publics dédiés aux besoins de la population cabourgeaise et notamment pour cette nouvelle zone à urbaniser. Ce travail sera mené sur un délai de trois à cinq ans en fonction du profil des acquéreurs, afin que la Ville puisse adapter ses réponses aux besoins de cette nouvelle population.

Un lotissement à risques

Zone inondable : Le site est situé en zone inondable, d'où l'aménagement de zones inconstructibles. Les zones construites seront réduites et contraintes par le PPRL, ainsi le permis de construire devra se conformer aux différentes réglementations en vigueur, le PLU intégrant le PPRL qui contraint tout projet immobilier dans le cadre de la gestion des eaux.

-

Zone submersible : aucune référence aux risques liés à la détérioration des digues et de leur entretien par GEMAPI. A l'échelle du site, ce seront les ASL qui seront en charge de la conservation et de la gestion du site et de ses eaux. Une convention pour la gestion des espaces végétalisés est annexée au permis.

-

Zones humides : La modification n°5 du PLU définit des secteurs 1AUv préservés de toute construction. Cela aura un impact positif sur la préservation et la compensation des zones humides et contribuera à réduire l'impact des inondations possibles à l'échelle du secteur, les zones humides jouant le rôle de réservoirs (zones tampons). La mise en œuvre de la restauration/compensation des zones humides du secteur devra être particulièrement travaillée et impliquera la restauration de zones humides identifiées au sein de la zone 1AUv, ainsi que la création de zones humides détruites en zone 1AUc.

La réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau, instruit par les services de la DDTM, en amont des travaux, permettra de confronter les aspects opérationnels de l'opération aux enjeux écologiques notés lors de l'évaluation environnementale du PLU.

Absence de projet alternatif :

Pour l'instant, la Ville n'envisage pas de procéder à une nouvelle étude, car le projet tel que choisi par la commission répond aux attentes d'urbanisation de cette dent creuse.

La Ville s'engage à solliciter le promoteur pour que les ASL qui géreront l'ensemble des zones humides prévoient dans le cadre de l'aménagement et de la réception du projet un suivi par un ingénieur écologue.

Cf. la page 124 de l'annexe 1 – Expertise écologique, Diagobat, qui prévoit notamment un suivi naturaliste post-livraison par un ingénieur écologue. Les inventaires viseront notamment : Habitats ; Flore ; Avifaune ; Herpétofaune ; Entomofaune ; Mammalofaune.

Gestion des eaux pluviales : impact sur l'ensemble des projets (centre aqualudique, casino) :

Dans l'étude d'impact, il est stipulé en matière de réduction d'impact sur les eaux superficielles (page 153) : « les prescriptions du nouveau règlement d'assainissement, finalisé en juin 2021, seront respectées. »

A ce jour, le nouveau schéma directeur est encore en cours d'élaboration par la Communauté de communes.

Un travail sur le zonage des eaux pluviales est actuellement en cours par NCPA afin de répondre aux enjeux environnementaux et urbains et de reconfigurer les réseaux selon ce nouveau zonage.

Assainissement :

Le schéma directeur était en cours de réalisation lorsque l'étude environnementale a été rendue.

Concernant l'impact lié aux eaux usées (page 155) : « L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la station d'épuration de Cabourg ; cette condition est ajoutée dans l'article 1AU2 afin d'éviter tout risque de pollution lié à un dysfonctionnement dans le traitement des eaux usées. » L'échéancier des travaux de la station d'épuration est annexé à ce document. Cet échéancier est prévisionnel car en attente d'une validation définitive des services de l'Etat.

Emprise au sol : l'emprise au sol est qualifiée dans la modification du PLU comme « sans limite », car c'est le PPRL qui impose une emprise maximale au sol, qui pour cette zone est de 30%.

Elle est plus vertueuse dans la présente modification, pour ce qui concerne la consommation de l'espace, si l'on considère la zone constructible. Ainsi la modification permet une plus grande densification avec une plus grande protection des espaces naturels.

Surdensification (SCoT) :

Les chiffres avancés par le SCoT sont des indicateurs moyens à l'échelle des communes et de la temporalité définie par le SCoT. Le PLU se doit de répondre aux préconisations du SCoT et le permis de construire se devra d'être conforme aux différentes réglementations, dont celle du SCoT.

La modification du PLU doit être compatible avec les objectifs du SCOT, pris dans leur globalité, y compris dans les objectifs de développement de l'habitat sur le territoire de Cabourg. 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.

Situation de fait accompli :

Le promoteur a fait le choix de faire des déclarations préalables de division, puis de déposer un permis de construire. Son instruction ne se fera qu'à l'approbation de la modification du PLU et il ne sera délivré que si la conformité avec le PLU est certaine.

Statut du PPRL erroné :

Le PPRL annexé à l'étude n'est pas la version approuvée du 10 août 2021, l'étude ayant été rendue en juin 2021. Cependant pour les zones concernées par la modification n°5 du PLU, les cartes restent les mêmes.

Accès site internet de la Ville :

Via l'onglet « Actualité » du site de la Ville, l'utilisateur était renvoyé à la concertation préalable, première étape de la modification n°5 du PLU : il s'agit d'une erreur matérielle. Cependant, il est possible d'accéder à l'enquête publique via l'onglet "Ville de Cabourg »> ma mairie > votre ville> urbanisme >enquêtes publiques> modification 5 du PLU".

<https://www.cabourg.fr/modification-ndeg5-du-plu-soumise-evaluation-environnementale>

Autres outils numériques mis à votre disposition : un PC à l'accueil de la mairie et la plateforme dématérialisée <https://www.registre-numerique.fr/ep-modification-5-plu>.

Absence de délibération de mise à l'enquête publique :

La délibération de mise à l'enquête publique est celle du 30 novembre 2020 qui « autorise le Maire à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour la modification et à signer tous les documents s'y rapportant ».

Destruction définitive de la biodiversité locale tout en minimisant le risque de gestion des eaux / principe de non régression :

La Ville a fait le choix d'urbaniser une dent creuse en milieu urbain. Cet aménagement se fait dans le respect de la législation environnementale.

Aucune zone humide ne se trouve détériorée ou supprimée, car elles sont soit gardées soit recrées in situ. Les zones humides seront redistribuées sur l'ensemble du site, mais elles totaliseront la même surface qu'à l'initial. L'ensemble du site, via un travail d'aménagement équilibré, est reconfiguré, mais permet une préservation de la biodiversité.

Le secteur 1AUv est préservé de toute construction. Ce zonage aura un impact positif sur la biodiversité du site puisqu'il permettra la préservation ou la compensation des zones humides, la création d'espaces verts et de continuités écologiques ainsi que le recueil des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Des mesures devront être prises par l'aménageur afin de garantir la pérennité des habitats favorables aux espèces protégées recensées sur le site et éviter tout impact durant leur période de sensibilité.

L'article 1AU.11 qui régleme les clôtures, facilitera la circulation de la faune. Les clôtures devront être écologiquement perméables, les clôtures pleines seront interdites afin de garantir le bon fonctionnement ainsi que la durabilité de ces écosystèmes sensibles. Outre l'interdiction des clôtures pleines, l'article précise que le choix des espèces végétales à planter doit se limiter aux essences locales.

L'article 1AU.13 du règlement du PLU prescrit la réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations. Vu la création de secteurs 1AUv, une règle n'est pas utile dans les secteurs constructibles.

La Ville s'engage à solliciter le promoteur pour que les ASL qui gèreront l'ensemble des zones humides prévoit dans le cadre de leurs missions un suivi par un ingénieur écologue. Cf. la page 124 de l'annexe 1 – Expertise écologique, Diagobat, qui prévoit notamment un suivi naturaliste post-livraison par un ingénieur écologue. Les inventaires viseront notamment : Habitats ; Flore ; Avifaune ; Herpétofaune ; Entomofaune ; Mammalofaune.

Déclarations préalables de divisions foncières déjà arrêtées :

Les DP n'ont pas vocation à autoriser une construction. Seul le permis de construire établira la conformité.

le 6 janvier 2022

Madame et Monsieur SAMSON Francine et Patrice demeurant 191 avenue de la Reine Mathilde à Cabourg

Objet : Fossé longeant la zone 1 AUC longeant les riverains de l'avenue de la Reine Mathilde

La zone 1AUC est longée par un fossé qui délimite 9 habitations. L'entretien des fossés réalisé par anciennement le syndicat de la Divette est une catastrophe.

La municipalité reprend l'entretien :

- Sera t'il réalisé par une entreprise ou autre ?

- Le code rurale sera t'il enfin respecté?

Réponse du pétitionnaire

Dans le cadre de la cession, le promoteur prendra à sa charge l'entretien à l'axe du fossé. La partie côté riverain restera à la charge des riverains.

La Ville s'engage à demander au promoteur la méthode d'entretien pour son côté et elle organisera avec les ASL de chaque groupement de copropriétaires une réunion pour fixer les modalités d'entretien et les exigences nécessaires à la pérennisation des ouvrages. Une convention concernant les espaces végétalisés sera annexée au permis de construire.

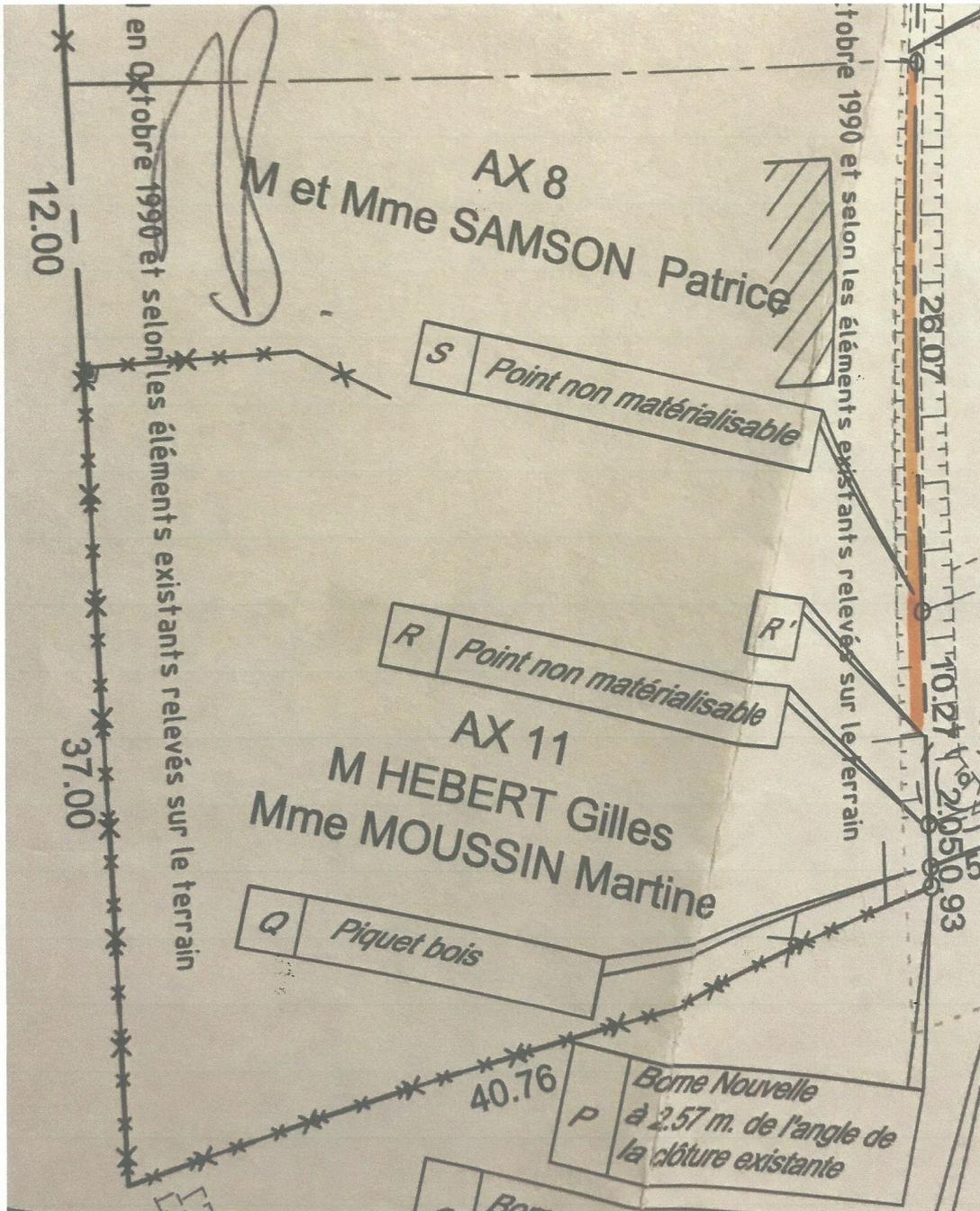
Suite aux curages les bornes ont été arrachées :

- Ces bornes seront réinstallés dans un délai de combien de temps ?

Réponse du pétitionnaire

La Ville s'engage à demander un rendez-vous sur place avec le promoteur, le géomètre qui a travaillé sur le projet et les riverains concernant le sujet des bornes et leur réimplantation.

Ci- joint plans lors de la construction en 1993 et plan de délimitation et de bornage réalisé par le cabinet Landry en 2008



CABOURG

Calvados

Avenue Guillaume le Conquérant
Avenue des Tulipes
Avenue de la Divette

Aménagement de la zone 2NAB

**PLAN DE DELIMITATION
ET DE BORNAGE**

Pl. n°1



CABINET Jean - Yves et Jean - Cedric LANDRY
Conseils, Etudes, Réalisations Techniques en Aménagement Urbain
SCP de GEOMETRES - EXPERTS Tél : 02 - 31 - 95 - 10 - 00 CAPITAL: 200 000 Euros
12 rue du Général Leclerc - BP 21 Fax: 02 - 31 - 95 - 04 - 05 OGE 99002 - NAF 742B
14 550 BLAINVILLE SUR ORNE (CAEN) Cabinet.Landry@wanadoo.fr RCS CAEN 422 421 123

Echelle: 1/500

Réf: 06/017

Crée le: 11/12/06-JB Mod. le: 16/12/08-AML

Système de coordonnées indépendant

le 7 janvier 2022

Monsieur DIRAISON Emile demeurant 117 avenue de la Reine Mathilde à Cabourg

objet : Révision 5 du PLU Cabourg - 1

Plusieurs arguments sont mis en avant afin de promouvoir la création de cette nouvelle zone urbanisée, en particulier l'objectif d'atteindre les 4000 habitants à l'année sur la commune en fin de mandature de l'actuelle majorité.

Pour autant, rien n'est précisé sur les besoins induits (médecins, crèche....) liés à cet accroissement de population souhaité. De même, rien n'est stipulé sur le fait que ces nouveaux logements ne soient de nouvelles résidences secondaires.

Quels sont donc les objectifs futurs, en la matière, du maître d'ouvrage ?

Réponse du pétitionnaire

Le promoteur s'est engagé lors de sa présentation du projet à la Commission à réaliser un parc de logements à destination des résidents principaux. Il devra apporter à la Ville, lors de la campagne de commercialisation, les éléments sur le profil des acheteurs, au fil des cessions.

En parallèle la Ville travaille sur les établissements publics dédiés aux besoins de la population cabourgeaise et notamment pour cette nouvelle zone à urbaniser. Ce travail sera mené sur un délai de trois à cinq ans en fonction du profil des acquéreurs, afin que la Ville puisse adapter ses réponses aux besoins de cette nouvelle population.

Lors du Conseil Municipal du 6 décembre 2021, M. Le Maire a fait état d'un avenant avec la Sté B & C concernant une rétrocession future d'une partie de la zone 2NAB.

Merci d'indiquer :

les détails précis de cet avenant.

Quelle zone est concernée et son emprise ?.

les conséquences qui en résultent.

Réponse du pétitionnaire

L'avenant concerne uniquement l'augmentation du prix de la cession. Cette augmentation se justifie par l'allongement du délai de réalisation, qui de ce fait nécessite de s'aligner sur l'inflation actuelle qui touche la Côte. Il n'y a aucune nouvelle conséquence hormis financière.

La délibération n°204 en date du 06 décembre 2021 reprend l'ensemble des éléments.

A travers le projet présenté, le rôle fonctionnel des fossés et canaux existants semble primordial et déterminant pour l'évacuation correcte d'une partie des eaux pluviales.

Quel sera l'impact de ces rejets vers la Divette et la Dives ?

Réponse du pétitionnaire

L'impact sera le même.

Qui ou encore quel organisme réalisera toutes les nombreuses préconisations d'entretien stipulées dans le projet et assurera le contrôle de ces maintenances à réaliser et réalisées ?

Qu'est-il prévu pour pérenniser le rôle de ces ouvrages ?

Réponse du pétitionnaire

Les fossés vont être intégralement conservés. Si besoin, ils seront reprofilés par le promoteur et l'entretien sera réalisé par les ASL de chaque groupement de copropriétaires. La Ville leur demandera de s'engager à réaliser ces contrôles et maintenances.

La Ville organisera avec les ASL une réunion pour fixer les modalités d'entretien et les exigences nécessaires à la pérennisation des ouvrages.

Une convention concernant les espaces végétalisés sera annexée au permis de construire.

A quand remonte le dernier entretien (curage) des fossés et canaux bordant le site ?

Réponse du pétitionnaire

Le dernier curage a été réalisé il y a cinq ans et demi sur ce site.

Celui-ci, a-t-il été réalisé conformément aux prescriptions annoncées et avancées par l'organisme en charge de ces travaux (ASA des Marais de le Divette) ?

Réponse du pétitionnaire

L'ASA qui est en charge de ces travaux se doit de réaliser les travaux de curage selon les prescriptions annoncées dans ses statuts. Un travail, mené par la Ville, est en cours pour vérifier et s'assurer de ce bon entretien.

L'entretien des fossés, qualifié dans le projet comme "peu entretenu", a de plus été réalisé jusqu'à ce jour sans aucun respect des propriétés privées qui le bordent (arrachage des bornages existants, destruction des clôtures et végétations privées...).

Dans le cadre de cette opération immobilière, qu'est-il prévu pour remédier à ces dommages persistants et réparer les dégâts subis par les propriétaires riverains ?

Réponse du pétitionnaire

Le promoteur aura à sa charge la partie jusqu'à l'axe central du fossé. La délimitation sera vérifiée par le géomètre.

La Ville a bien conscience qu'il y a une problématique sur l'entretien des fossés. Elle mène un travail avec son avocat afin de déterminer les responsabilités de chacune des parties et de remédier aux dommages.

A ce jour, et c'est le cas avenue de la Reine Mathilde, une moitié du fossé existant est située sur des parcelles privées dont les propriétaires ont en charge l'entretien des berges.

En raison des dégradations continues subies et décrites dans la précédente question, cet entretien est devenu impossible et les abords du fossé rendus DANGEREUX.

Quels changements, ce projet va-t-il engendrer pour les propriétaires riverains ?

Réponse du pétitionnaire

Dans le cadre du projet, le changement sera vu côté promoteur, chaque partie gardant à sa charge son côté du fossé.

La taxe Gemapi, récemment instituée et votée par la communauté d'agglomération (NCPA), sera-t-elle pour partie, dédiée à l'entretien des canaux, zones humides existantes ou compensées, fossés...de cette nouvelle zone créée ?

Réponse du pétitionnaire

Les compétences et missions de la Gemapi s'appliquent presque exclusivement au domaine public. Seule une petite partie de la taxe sera dédiée à la cartographie de l'ensemble de canaux y compris sur les terrains privés. NCPA et les ASAP sont actuellement en train d'élaborer une convention.

Le projet stipule qu'une bande d'une dizaine de mètres sera maintenue afin d'assurer le passage des engins utiles à "l'entretien" des fossés et canaux mais n'exclut pas un remaniement ou modification de ces derniers si nécessaire.

A quel stade du projet seront précisées ces éventuelles modifications ?

De quelle manière en seront informés les riverains actuels de la zone ?

Réponse du pétitionnaire

Des modifications pour reprofiler et assainir les fossés et canaux pourront être entreprises mais à la marge. La Ville demande au promoteur de l'alerter si tout changement significatif doit être fait. Toute modification importante d'un ouvrage, à la suite de découvertes imprévues, fera l'objet d'une annonce publique. Le promoteur réalisera les études nécessaires au dimensionnement de ses ouvrages de gestion des eaux pluviales et les rejets au milieu/réseau. Ces études seront liées au dossier Loi sur l'eau.

Dans le projet, il est fait état d'une conformité concernant les ondes électromagnétiques générées par les antennes de téléphonie mobile présentes. Depuis cette conformité annoncée, une nouvelle antenne a été installée et une seconde est prévue juste à proximité de la zone à aménager.

Qu'en est-il de l'impact électromagnétique de cette nouvelle infrastructure et de celle actuellement projetée ?

Réponse du pétitionnaire

Avant l'implantation de ces antennes, des études ont été menées. Pour toute question ou observation, il convient de contacter l'ANFR (l'Agence nationale des fréquences radios) Avant l'implantation de ces antennes, des études ont été menées. Pour toute question ou observation, il convient de contacter l'ANFR (l'Agence nationale des fréquences radios).

Le 7 janvier 2022

Monsieur GARE Martial demeurant à Cabourg

Contribution enquête publique modification N°5 du PLU

Article L153-31

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi.

Version précédente de la loi ci-dessous

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35)

● Article L153-31

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le tableau ci-après détaille la programmation, et le plan masse de l'opération est présenté sur la page suivante (et disponible en annexe 4) :

Tableau 7 – Programmation de l'opération (Source : MIPA)

Bât.	Typologie	SDP	T2	T3	T4	T5	Nombre logements	TOTAL lits par PC
PC 1	M BBS	2263 m ²	6	21	6		33	33
PC 2	A	1374 m ²		7	3	6	16	52
	B	1029 m ²		5	3	4	12	
	C	1019 m ²		3	6	3	12	
	Maisons accolées	164 m ²		2			2	
	Intermédiaire	347 m ²		2	2		4	
PC 3	Maisons accolées	446 m ²		2	4		6	42
	Intermédiaire	2357 m ²		10	12	6	28	
	Intermédiaire	304 m ²		2	2		4	
PC 4	Maisons	1004 m ²			5	5	10	86
	Collectif	1546 m ²		9	4	5	18	
	Intermédiaire	283 m ²		4			4	
	Collectif	1545 m ²		9	4	5	18	
	Sociaux	554 m ²		5	3	2	8	
	Intermédiaire	676 m ²		3	3		6	
	Maisons accolées	566 m ²		8			8	
	Intermédiaire	1681 m ²		7	9	4	20	
	Coworking	462 m ²						
	Nombre de logements par taille			11	99	63	40	
dont logements sociaux			11	26	6	43	43	soit 20,19%



Figure 14 - Phrasage et bâtiments du projet

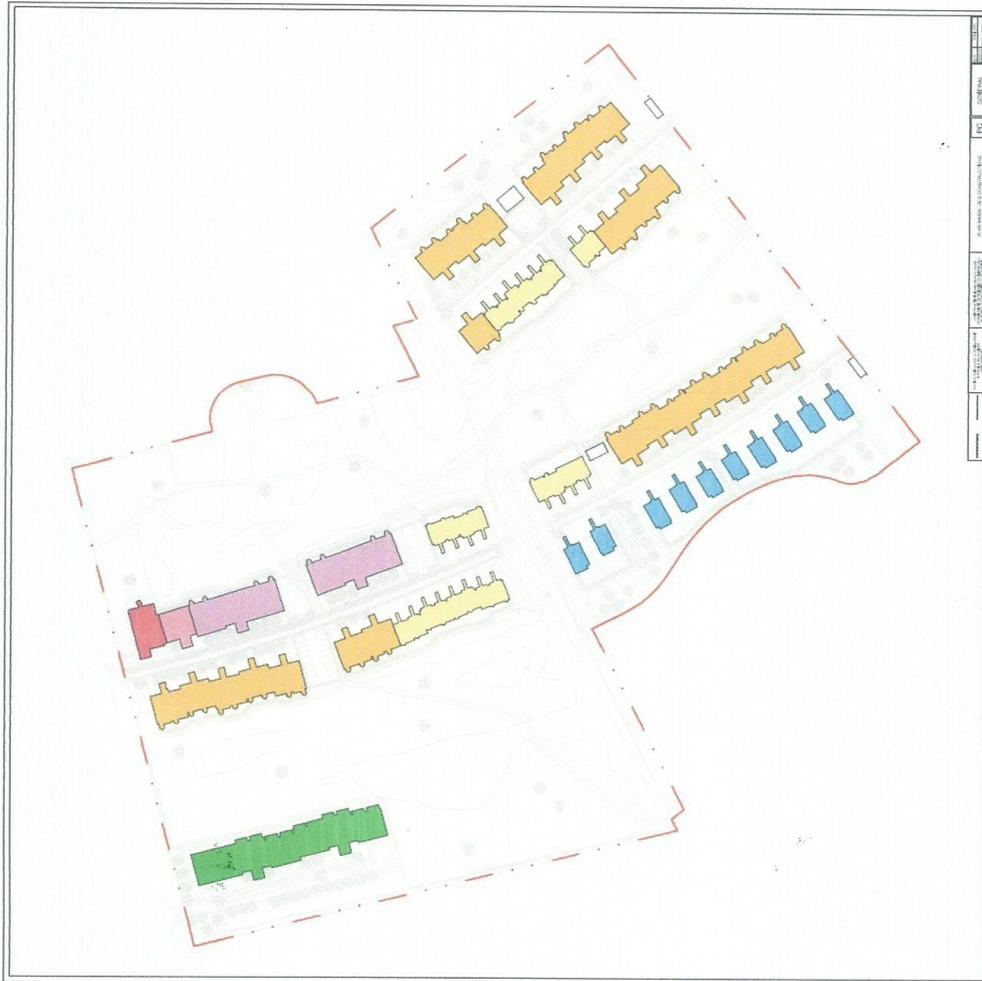
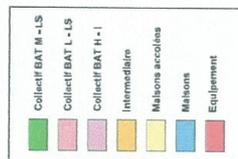


Figure 15 - Répartition des programmations du projet

Transit routier : toutes les administrations de tutelle sont-elles informées des dispositions de la voirie constituées de 4 impasses : Pompiers, Police, collecte ordures ménagères, NCPA syndicat de la Divette

Normalement les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots dont le réalisation est à la charge du lotisseur doivent être précédés par la délivrance d'un permis d'aménager avec un règlement de lotissement qui impose des règles d'urbanisme sur le plan architectural

Ce n'est pas la procédure actuellement retenue puisque par la presse nous apprenons que les permis de construire sont en cours d'instruction Permis de construire qui auraient dû être rejetés car non conforme au PLU N°4 (critère qui était une condition essentielle de vente du terrain par la commune) . Cette pratique administrative est curieuse d'anticiper l'instruction du dossier alors qu'elle doit se faire sur la base d'un PLU voté par le conseil municipal.

Il me semble qu'à compter du 01/01/2022 la RE 2022 est d'application et le fait d'avoir déposé des permis de construire antérieurement à cette date sur des bases bancales ne peut être considéré comme des dossiers en cours d'instruction à la date du 01/01/2022.

Le programme présenté dans la presse mentionne un prix du m2 de 4500€

La surface de plancher globale du projet est de 17620m2 pour 213 logements soit un prix moyen par logement de 372 000€ pour un investissement global de près de 80 000 000€

Ce prix moyen pour une surface moyenne de 82 est élevé considérant le public visé dans l'étude (majoritairement profil socioéconomique potentiel de jeunes couples d'employés du secteur tertiaire)

Les tableaux ci-après sont très incomplets



Tableau ERC_n_5_PLU_1f_rapport_etude_environnementale (1).pdf

Nous pouvons supposer que le prix du m2 affiché est un cout complet y compris toutes les dispositions ERC

Or dans le tableau de synthèse des incidences aucune information de détail n'est communiquée concernant l'analytique des couts particuliers à certaines rubriques par exemple

Topographie opérations de remblaiement et décaissement aucun volume de terres n'est précisé en décaissement remblaiement et apports extérieurs encore moins les couts ce qui est anormal

Eaux superficielles : la présence du canal au centre du site axe nord sud a disparu dans la zone 1 Aud

Eau souterraine /eau pluviale hauteur nappe phréatique et impact sur les réseaux enterrés non évaluée

Zone humide/biodiversité pas de réelles dispositions/impositions techniques clairement décrites une simple mention « compris dans les couts » sans donner de chiffres

En conclusion

Dossier particulièrement indigeste avec plus de 2000 pages à lire avec beaucoup de redites dans l'information sans réel fil conducteur pour la clarté et la compréhension des enjeux qui soient à la portée du public

Enquête sans beaucoup de publicité sur le site informatique de la ville à une période d'enquête réalisée comme d'habitude pendant une période de vacances de fin d'année

La proposition de modification N°5 doit être remplacée par une vraie révision du PLU, révision qui aborde tous les sujets et projets à venir avec une vision partagée avec les électeurs ce qui est loin d'être montré à travers les méthodes utilisées

7.9 Synthèse des incidences et des mesures « ERC »

Tableau 13 : Synthèse des effets et des mesures

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
MILIEU PHYSIQUE						
Climat	Faible	Positif – Le reclassement de la zone 1AUF en zone 2AUF et d'une partie de la zone 1AUe en 2AUe permettra d'éviter des besoins supplémentaires en énergie et déplacements et donc les rejets en gaz à effet de serre. Faible – L'urbanisation du site au centre de la commune sera source de gaz à effet de serre	Réduction – Le zonage 1AUV permet la réalisation de voies vertes piétonnes et cyclables, favorisant l'utilisation des modes doux et réduisant l'usage de véhicules motorisés. La préservation en 1AUV des zones humides contribuera à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain dans le quartier.	Faible (à l'échelle de la ville)	Sans objet	Sans objet
	Faible	Modéré – Le site à urbaniser au centre de la commune a connu des modifications de sa topographie à l'occasion de précédents projets urbains non poursuivis. Son urbanisation nécessitera des opérations de remblaiement et de décaissement.	Réduction – La réalisation de rehaussements sur le site pour la mise hors d'eau des constructions devra être faite en application des règles énoncées par le PPRL.	Faible	Sans objet	Sans objet
	Faible	Positif / Modéré – La modification n°5 du PLU pérennise certaines emprises à enjeu écologique (zones humides en 1AUV) et préserve les caractéristiques pédologiques des terrains. L'urbanisation des zones 1AUC et 1AUD nécessitera probablement le recours à un système de fondations profondes sur pieux.	Aucune	Sans objet	Sans objet	Sans objet
MILIEU AQUATIQUE						
Eaux superficielles	Modéré	Fort – La suppression du projet de voirie réduit les risques de pollutions par ruissellement sur les milieux naturels à l'ouest de la ville. L'urbanisation de la zone 1AU en centre-ville modifiera l'écoulement des eaux superficielles.	Réduction : L'aménagement du projet en centre-ville devra prévoir un système de gestion des eaux pluviales proportionné et adapté au site, et incluant la présence d'un canal au centre du site.	Faible	Sans objet	Suivi de la qualité des cours d'eau linéaire de cours d'eau et fossés /

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Eaux souterraines	Fort	Faible – La modification n°5 du PLU rend possible le projet en centre-ville. De possibles interactions entre la nappe et le projet d'urbanisation allant être réalisé sont à prévoir, notamment du fait des stationnements (risque potentiel de pollution chronique).	Evitement - Les constructions sur sous-sol sont interdites en zones 1AUb et 1AUC. La zone 1AUV est globalement inconstructible, sauf s'agissant d'équipements d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif. L'aménageur du site à urbaniser en centre-ville devra prévoir, au niveau des installations de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, un système de filtration des polluants issus des stationnements afin d'éviter une pollution chronique des eaux.	Faible	Sans objet	Suivi de la qualité des masses d'eau souterraines
Eau potable	Modéré	Faible – L'arrivée de nouveaux habitants induira une augmentation des besoins en eau potable. La fourniture de cette capacité avait été précédemment validée lors de l'approbation du PLU. La modification du PLU prévoit moins d'urbanisation qu'initialement imaginée, avec la suppression de zones d'extensions urbaines à l'ouest de la ville.	Aucune	Négligeable	Compris dans le coût de raccordement aux réseaux	Suivi de la consommation d'eau
Eaux pluviales	Modéré	Faible – La modification n°5 du PLU définit un secteur 1AUV préservé de toute construction. Cela aura un impact positif sur la gestion des eaux pluviales <i>in situ</i> , en préservant ce secteur de toute imperméabilisation. La réglementation quant à la gestion des eaux pluviales sur les secteurs constructibles n'est pas modifiée.	Aucune	Négligeable	Compris dans le coût de raccordement aux réseaux	Suivi de la surface imperméabilisée
Eaux usées	Fort	Fort – La station d'épuration de la Communauté de Communes connaît des dysfonctionnements dans le traitement des eaux usées. Des travaux d'amélioration de la capacité épurative de la station d'épuration sont programmés par le Schéma Directeur d'Assainissement (juin 2021) avec une livraison en 2022.	Evitement – L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la station d'épuration ; cette condition est ajoutée dans l'article 1AU2 afin d'éviter tout risque de pollution lié à un dysfonctionnement dans le traitement des eaux usées.	Négligeable	Compris dans le coût de raccordement aux réseaux	Suivi de la capacité résiduelle de la station d'épuration

MILIEU NATUREL

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Protections réglementaires	Faible à Modéré	Positif / Modéré – La modification n°5 du PLU aura des incidences positives au regard de l'abandon de l'urbanisation du secteur bordant le marais entre la RD513 et la RD400a ainsi que de la limitation de la constructibilité du site en centre-ville, ce qui y préserve des espaces pour les oiseaux.	Evitement - La superficie des zones constructibles sont réduites avec la création de secteurs 1AUv.	Faible	Sans objet	Suivi des surfaces naturelles identifiées/pratiquées réglementairement.
Espaces agricoles et forestiers	Nul	Aucun	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Suivi des surfaces agricoles
Biodiversité et continuités écologiques	Fort	Positif / Fort – Le reclassement de la zone 1AUf en zone 2AUf et d'une partie de la zone 1AUe en 2AUe permettront de préserver des zones probablement humides. La modification du PLU réduit la constructibilité du site à urbaniser au centre de la commune, prenant en compte les enjeux écologiques forts qui y sont recensés.	Evitement – Le secteur 1AUv est préservé de toute construction Réduction – L'article 1AU.11 qui réglemente les clôtures facilitera la circulation de la faune (clôtures écologiquement perméables, interdiction des clôtures pleines). L'article 1AU.13 du règlement du PLU prescrit la réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations. Vu la création de secteur 1AUv, une règle n'est pas utile dans les secteurs constructibles. Le choix des espèces végétales à planter doit se limiter aux essences locales.	Positif	Compris dans le coût du projet d'urbanisation	Suivi des structures relais à la biodiversité (bois, bosquets, haies, vergers) et des projets de réhabilitation de corridors écologiques
Zones humides	Fort	Négatif / Fort – L'aménagement du site à urbaniser au centre de la ville entraînera la destruction et la compensation d'une partie des zones humides. Positif / Fort – La suppression de l'ER n°9 et le reclassement de la zone 1AUf en zone 2AUf et d'une partie de la zone 1AUe en 2AUe permettront de préserver de potentielles zones humides, en l'absence de projets d'urbanisation à moyen terme au sein d'un tel secteur.	Evitement / Réduction / Compensation - La modification n°5 du PLU définit des secteurs 1AUv préservés de toute construction. La mise en œuvre de la restauration/compensation des zones humides du secteur devra être particulièrement travaillée et impliquera la restauration de zones humides identifiées au sein de la zone 1AUv, ainsi que la création de zones humides détruites en zone 1AUc. La réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau, instruit par les services de la DDTM, en amont des travaux, permettra de confronter les aspects opérationnels de l'opération aux	Positif	Compris dans le coût du projet d'urbanisation	Suivi des surfaces de zones humides communales Suivi du nombre d'opération de destruction et compensation de zones humides

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
			enjeux écologiques notés lors de l'évaluation environnementale du PLU.			

CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Population et habitat	Fort	<p>Positif – L'urbanisation du site au centre de la commune attirera une nouvelle population à l'année</p> <p>Négatif – La nouvelle population consommera des ressources foncières, de l'énergie, de l'eau....</p>	Aucune	Positif	Sans objet	Suivi de l'évolution de la population et de l'habitat (INSEE)
Economie	Modéré	<p>Positif – La modification n°5 du PLU permet la réalisation du projet au centre de la commune, donc d'attirer une nouvelle population à l'année qui pourra contribuer à dynamiser aussi l'économie locale.</p> <p>Fort – La modification n°5 du PLU permet la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif au centre de la commune, dédié au coworking et/ou à l'accueil d'associations locales.</p>	Sans objet	Positif	Sans objet	Suivi des indicateurs économiques
Equipements	Faible	<p>La suppression de l'ER n°9 et le reclassement de la zone 1AUF en zone 2AUF et d'une partie de la zone 1AUe en 2AUe entraîne l'abandon à moyen terme du projet de création d'un pôle d'équipements pour les sports et les loisirs.</p>	Aucune	Positif	Sans objet	Suivi du nombre des équipements communaux Suivi des projets de réalisation d'équipements
Réseaux et servitudes	Modéré	<p>Modéré – La modification n°5 du PLU entraînera le raccordement de la zone à urbaniser située au centre de la commune aux réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement.</p>	<p>Réduction – Conformément au Schéma Directeur d'assainissement communal, le raccordement au réseau d'assainissement de toutes les nouvelles opérations d'urbanisation réalisées sur Cabourg ne sera effectif qu'après la réalisation de travaux d'amélioration de la station d'épuration.</p>	Négligeable	Sans objet	Suivi de la performance épuratoire de la station d'épuration Suivi de la capacité des réseaux existants
Mobilité et réseaux de transport	Modéré	<p>Positif – La suppression de l'Emplacement Réserve n°9 par la modification n°5 du PLU entraîne la suppression à moyen terme du projet de création d'une nouvelle voie de desserte. Cela aura une incidence positive sur</p>	<p>Réduction – Une réflexion/étude de mobilité sera menée au stade des études pré-opérationnelles du projet d'aménagement, permettant ainsi de caractériser plus précisément les aspects fonctionnels du</p>	Faible	Sans objet	Suivi de la fréquentation des transports en commun et

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
		les mouvements de circulation du secteur, l'environnement... Négatif – La modification n°5 du PLU modifie l'urbanisation au centre de la commune mais ne la crée pas, ce qui contribuera à attirer une nouvelle population à l'année et donc générera un trafic supplémentaire sur le réseau routier communal. Le besoin en nouvelle infrastructure ne sera pas satisfait avec l'abandon de l'ER n°9.	Le projet d'urbanisation devra développer des cheminements cyclo-pédestres qui relieront les unités résidentielles entre elles et au reste du réseau communal de chemins et pistes cyclables.			cheminement doux des

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Occupation du sol	Faible	Fort - La modification n°5 du PLU assure la préservation des zones humides actuellement présentes.	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Respect des objectifs chiffrés du SCOT
Paysage et urbanisme	Modéré	Positif / Fort – La modification n°5 du PLU assure, par la suppression de l'ER n°9, la préservation du paysage en entrée de ville. La modification n°5 du PLU permet la réalisation d'un projet d'urbanisation en centre-ville ce qui impactera fortement le paysage local.	Réduction – Les abords des deux grandes avenues qui bordent le site feront l'objet d'un traitement paysager soigné. La hauteur du faîtage est limitée à 12 m sur les zones 1AUc et 1AUD, permettant l'harmonisation du bâti neuf en centre-ville. Le projet d'aménagement devra se conformer aux prescriptions de hauteur constructible énoncées et rechercher des formes et caractéristiques architecturales en lien avec le patrimoine de Cabourg.	Modéré	Sans objet	Suivi du nombre d'espaces verts et d'opération de végétalisation
Patrimoine historique et archéologique	Faible	Aucun	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Surveillance du respect du patrimoine bâti

RISQUES

Risques naturels	Fort	Négatif / Fort – La modification n°5 du PLU permet la réalisation d'un projet d'urbanisation en centre-ville. Les futurs résidents du site seront soumis au risque inondation.	Evitement / Réduction – Cabourg est concernée par le PPRL de l'Estuaire de la Dives, prescrit en 2016. Dès son approbation, la hauteur des constructions dans les zones potentiellement inondables	Faible, l'impact du risque inondation sur les	Compris dans le coût des futurs bâtiments	Suivi du nombre de bâtiments impactés par le risque
------------------	------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------------------------------------

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Risques technologiques	Faible	Aucun	<p>sera mesurée par rapport à la côte minimale de référence prescrite par ce document.</p> <p>Pour la zone inondable 1AU, sont autorisés les remblais autorisés par le PPRL (article 1AU.1). En zone 1AUC, les constructions sur sous-sols sont interdites.</p> <p>Le projet urbain devra être en conformité avec le règlement du PLU, et proposer une cote de plancher bas des habitations supérieure à 4,40 m NGF, de même que des habitations sans rez-de-chaussée ni sous-sol assurant la libre circulation des eaux ainsi que des stationnements disposés en rez-de-chaussée. Pour des raisons de sécurité, s'agissant de la prévention des habitants face à la montée des eaux, un système d'alarme devra être mis en place par le projet d'urbanisation afin d'alerter les riverains lors des épisodes de crue.</p> <p>En cas d'inondations, les zones humides en 1AUV joueront le rôle de réservoirs et contribueront à réduire l'impact des crues à l'échelle du quartier, ce qui nécessitera la mise en œuvre des études hydrauliques et écologiques permettant leur définition.</p>	zones constructibles sera atténué par les mesures d'évitement et de réduction adoptées		inondation
POLLUTIONS						
Pollution du sol et de l'eau	Faible	Faible – La modification du PLU confirme la possible urbanisation du site en centre-ville et donc l'exposition des futurs habitants aux potentiels polluants de la nappe.	<p>Évitement / Réduction – Les réflexions concernant la pollution chimique des sols seront poursuivies au stade du projet d'urbanisation. L'aménageur réalisera si besoin les études complémentaires de pollution si nécessaire afin d'écartier tout risque sanitaire.</p>	Négligeable	Compris dans le coût des travaux du projet	<p>Suivi du nombre de sites pollués existants.</p> <p>Suivi des anciens sites industriels dépollués.</p>

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Pollution de l'air	Modéré	<p>Faible à neutre – L'absence de projets d'urbanisation à moyen terme au sein du secteur bordant le marais entre la RD513 et la RD400a permettra d'éviter des émissions atmosphériques polluantes.</p> <p>L'urbanisation de la zone 1AU en centre-ville permettra l'accueil d'une nouvelle population à l'année, émettrice de polluants atmosphériques (trafic induit, chauffage...).</p>	<p>Réduction – En application du nouveau zonage 1AUv, des voies vertes piétonnes et cyclables seront réalisées et reliées au réseau communal ce qui favorisera l'utilisation des modes doux et contribuera ainsi à réduire l'usage des véhicules motorisés sur Cabourg.</p>	<p>Faible (à l'échelle de la ville)</p>	<p>Compris dans le coût des travaux du projet</p>	<p>Mesures de la qualité de l'air effectuées par ATMO Normandie</p>
		<p>Positif / Faible - L'absence d'urbanisation à moyen terme dans le secteur bordant le marais permettra d'éviter une pollution lumineuse supplémentaire.</p> <p>Négatif / Faible – La modification du PLU permet l'accueil, en zone 1AU, en centre-ville, d'une nouvelle population à l'année, ce qui augmentera les émissions lumineuses du site.</p>	<p>Aucune - Pour des raisons sécuritaires, il n'est pas possible pour la ville de Cabourg de faire interdire la mise en place de dispositifs lumineux dans les zones humides et écologiques du site à urbaniser.</p>	<p>Faible (à l'échelle de la ville)</p>	<p>Compris dans le coût des travaux du projet</p>	<p>Sans objet</p>
Bruit	Modéré	<p>Positif – L'absence de projets d'urbanisation à moyen terme au sein du secteur bordant le marais entre la RD513 et la RD400a permettra d'éviter des nuisances acoustiques supplémentaires dans ce secteur.</p> <p>Négatif / Modéré - La modification n°5 du PLU permet la réalisation d'un projet d'urbanisation en centre-ville. Les futurs habitants seront exposés au bruit des axes routiers du secteur, et notamment de la RD513.</p> <p>La nouvelle population sera elle-même source de nuisances sonores (bruits de voisinage, trafic routier...).</p>	<p>Réduction - Les constructions seront soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.</p> <p>Par ailleurs, le projet urbain devra prévoir une caractérisation des niveaux sonores aux abords du secteur ainsi que les réflexions en lien avec les niveaux de bruit du nouveau trafic généré. En ce sens, le projet urbain fera l'objet d'une étude de trafic.</p> <p>En fonction des résultats constatés, l'aménageur prévoira l'isolation acoustique en tant que de besoin : merlons, murs antibruit, isolations de façades...</p> <p>L'emplacement du secteur 1AU, proche des transports en commun et desservi en aménagements piétons et cyclables, encouragera les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Le projet</p>	<p>Faible</p>	<p>Compris dans le coût des travaux du projet</p>	<p>Mesures du bruit lié aux axes routier réalisées au niveau de la commune ou du Département Installation de dispositifs anti-bruit</p>
		<p>SANTE</p>				

Thématique	Enjeu	Effets possibles du projet de modification et/ou de l'environnement	Mesures adoptées	Effet résiduel	Coût des mesures	Suivi des mesures
Déchets	Faible	<p>Positif – Le reclassement de la zone 1AUf en zone 2AUf et d'une partie de la zone 1AUe en 2AUe et la suppression de l'ER n°9 permettra d'éviter la production de déchets supplémentaires.</p> <p>Négatif / Faible - Le projet de modification n°5 du PLU pourra engendrer une augmentation de la production de déchets, liée à l'augmentation de la population / usagers du site à urbaniser en centre-ville.</p>	<p>urbain et la ville de Cabourg devront à cet effet travailler sur une campagne d'incitation des populations du site à l'usage des modes alternatifs.</p> <p>Réduction - L'article 1AU.4 impose la présence d'une aire ou d'un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il devra être facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.</p>	<p>Aucun, tous les déchets seront évacués</p>	<p>Compris dans le coût de gestion des déchets de la ville</p>	<p>Suivi de la collecte des déchets ménagers et de leur taux de valorisation</p>

Réponse du pétitionnaire

Le secteur est déjà ouvert à l'urbanisation, et ce depuis la dernière révision. S'il n'a pas été construit encore à ce jour c'est pour la prise en compte des questions environnementales explicitées dans le dossier de modification, mais il a déjà fait l'objet d'aménagement (et de permis d'aménager).

Directives RE 2022 :

A charge au promoteur d'appliquer ses réglementations.

Le règlement du PLU n'a pas vocation à proprement parler à réglementer les questions de performances environnementales qui relèvent du code de la construction et de l'habitation.

Développement des réseaux : eaux potables, pluviales, usées et voiries des stationnements

Le document d'urbanisme n'est pas un document de police. La question du suivi environnemental du secteur s'envisage dans d'autres cadres.

Dans l'étude d'impact, il est stipulé en matière de réduction d'impact sur les eaux superficielles (page 153) : « les prescriptions du nouveau règlement d'assainissement, finalisé en juin 2021, seront respectées. » A ce jour, le nouveau schéma directeur est encore en cours d'élaboration par la Communauté de communes. Concernant l'impact lié aux eaux usées (page 155) : « L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration de la capacité épurative de la station d'épuration de Cabourg ; cette condition est ajoutée dans l'article 1AU2 afin d'éviter tout risque de pollution liée à un dysfonctionnement dans le traitement des eaux usées. » L'échéancier des travaux de la station d'épuration est annexé à ce document. Cet échéancier est prévisionnel car en attente d'une validation définitive des services de l'Etat.

Un travail sur le zonage des eaux pluviales est actuellement en cours par NCPA afin de répondre aux enjeux environnementaux et urbains et de reconfigurer les réseaux selon ce nouveau zonage.

La Ville est également en train de réaliser un Plan de Déplacement Urbain pour répondre à la problématique de circulation et de stationnement.

Estimation des prévisions budgétaires pour le financement de ces investissements :

Le phasage des travaux et leur intégration dans les plans pluriannuels d'investissement des collectivités concernées est en cours d'élaboration suite à la validation du schéma directeur d'assainissement.

Modification du classement des zones 1AUf et 1AUe en zone 2AUf et 2AUe : il faudrait interdire toute construction sur ces zones :

C'est une volonté à terme de la Ville de les reclasser en zone N (naturelle), lors d'une révision du PLU. A ce stade, le classement en zone 2AU préserve de secteur de tout projet, en prenant en compte l'abandon du projet de création de voie par la communauté de communes.

Pour la zone 1AUv le règlement ne précise aucune contrainte d'exploitation, d'utilisation et de contrôle :

La zone 1AUv est une zone humide donc inconstructible.

Le document d'urbanisme n'est pas un document de police. La question du suivi environnemental du secteur s'envisage dans d'autres cadres.

La Ville s'engage à solliciter le promoteur pour que les ASL de chaque groupement de copropriétaires qui géreront l'ensemble des zones humides prévoient dans le cadre de leurs missions un suivi par un ingénieur écologue.

Cf. la page 124 de l'annexe 1 – Expertise écologique, Diagobat, qui prévoit notamment un suivi naturaliste post-livraison par un ingénieur écologue. Les inventaires viseront notamment : Habitats ; Flore ; Avifaune ; Herpétofaune ; Entomofaune ; Mammalofaune.

Une convention concernant les espaces végétalisés sera annexée au permis de construire.

Pour la desserte des zones 1AUd et 1AUc, le projet prévoit des accès par des venelles, non définies :

Les dimensions des venelles seront précisées dans le cadre du permis de construire.

Définition des élévations des réseaux gravitaires par rapport au niveau de la nappe :

Ces points seront étudiés par le promoteur et la VRD et précisés dans le cadre du permis de construire.

Transit routier :

Les administrations de tutelle seront informées des dispositions de voirie constituées de 4 impasses lors de l'instruction du permis de construire.

Les lotissements doivent être précédés par la délivrance d'un permis d'aménager avec un règlement de lotissement qui impose des règles d'urbanisme :

Le promoteur a fait le choix de faire des déclarations préalables de division, puis de déposer un permis de construire pour chaque parcelle.

Les permis de construire sont en cours d'instruction alors que la modification du PLU n'a pas été actée :

Le permis de construire a été déposé mais son instruction ne se fera qu'à l'approbation de la modification du PLU et il ne sera délivré que si la conformité avec le PLU est certaine.

Concernant les observations sur le coût au mètre carré, les futurs acquéreurs et les tableaux incomplets :

Ces éléments ne sont pas liés à l'enquête publique concernant la modification du PLU, mais ces questions pourront être posées au promoteur dans le cadre de leur propre enquête publique.

Enquête publique :

La publicité a été réalisée selon les modalités prévues par la loi.

La Ville a fait en sorte de communiquer le plus largement possible afin que les riverains participent pleinement à ce projet :

- via une plateforme dématérialisée
- sur le site de la Ville
- dans les journaux (2 parutions dans Ouest France et 2 parutions dans le Pays d'Auge)
- sur les panneaux lumineux
- affichages sur les bâtiments communaux : mairie, services techniques, office du tourisme, Espace 1901
- affichages (avis d'enquête publique et panneaux explicatifs sur les deux sites concernés par la modification (Domaine de la Divette avenue Guillaume le Conquérant et au niveau du Centre Technique Municipal)
- la modification du PLU a également été abordée lors de la réunion publique du 22 décembre qui portait sur le futur projet immobilier du domaine de la Divette.
- la Ville avait également communiqué sur cette modification du PLU lorsqu'a été lancée la concertation préalable en avril 2021.

Le choix de mener l'enquête publique en partie sur les vacances de Noël permettait de toucher un large public, notamment les résidents secondaires.

Tous ces éléments de communication répondent à la législation en vigueur et ont été validés par le commissaire-enquêteur.

Révision du PLU et non 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.

■ Observations et/ou questions du commissaire-enquêteur

Dans sa décision du 4 février 2021, la MRAe précise que la modification n° 5 du PLU de Cabourg est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et de ce fait a décidé de soumettre cette modification à évaluation environnementale.

Le site urbanisable concerné en centre-ville, présente en effet, des caractéristiques particulières : zones humides, secteur inondable, remontée de nappe, submersion marine, proximité de site Natura 2000 et ZNIEFF. A cela, le dossier d'étude apporte certaines réponses pour Eviter, Réduire, Compenser.

1.- Il est précisé dans le dossier à la rubrique "Milieu Naturel" que les zones humides du site à urbaniser seront préservées où compenser en cas de destruction.

Quelles seront ses compensations éventuelles ?

Réponse du pétitionnaire

Les zones 1AUc et 1AUd seront compensées via le réaménagement d'une partie du site en secteur 1AUv. La Ville a fait le choix de compenser ces zones sur le site même, et non sur l'ensemble du territoire. La mise en œuvre de la restauration/compensation des zones humides du secteur devra être particulièrement travaillée et impliquera la restauration de zones humides identifiées au sein de la zone 1AUv, ainsi que la création de zones humides détruites en zone 1AUc. La réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau, instruit par les services de la DDTM, en amont des travaux, permettra de confronter les aspects opérationnels de l'opération aux enjeux écologiques notés lors de l'évaluation environnementale du PLU.

2.- Sur le site, la présence de nappes souterraines s'établissent à faible profondeur (entre 0 et -1m) au droit du site, leur vulnérabilité intrinsèque est estimée comme étant forte.

Quelles sont les mesures concrètes qui peuvent être prise pour limiter, voir empêcher la remontée de ces nappes en surface ?

Réponse du pétitionnaire

Il est impossible de limiter ou d'empêcher la remontée des nappes en surfaces. Le projet s'adaptera à la remontée des nappes en prenant en compte le PPRL et avec des constructions sur pilotis. Seul le stationnement sera autorisé au sol. Il est demandé au promoteur de travailler avec le paysagiste retenu dans le cadre de ce projet sur la problématique de la remontée des eaux.

3.- Le site en question sera source d'émission lumineuse après urbanisation.

Quelles seront les mesures prises pour atténuer ce type de pollution ?

Réponse du pétitionnaire

Il est demandé au promoteur de travailler en lien avec la Ville pour implanter un système d'éclairage led et de diminuer l'intensité à certaines périodes de la nuit et selon les saisons.

4.- Les nouveaux résidents du site seront soumis aux nuisances sonores.

Quelles seront les mesures prises pour faire diminuer les effets de ces nuisances ?

Réponse du pétitionnaire

La Ville demande au promoteur immobilier de veiller à ces points et de prendre en compte la réglementation du Schéma Directeur sur les mobilités douces.

Les constructions seront soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996. Par ailleurs, le projet urbain devra prévoir une caractérisation des niveaux sonores aux abords du secteur ainsi que les réflexions en lien avec les niveaux de bruit du nouveau trafic généré. Il fera donc l'objet d'une étude de trafic. En fonction des résultats constatés, l'aménageur prévoira l'isolation acoustique en tant que de besoin : merlons, murs antibruit, isolations de façades, sur la base de calculs acoustiques. De même, il est demandé au promoteur de travailler en lien avec le paysagiste retenu dans le choix d'essences végétales qui réduisent les impacts sonores des infrastructures.

L'emplacement du secteur 1AU, proche des transports en commun et desservi en aménagements piétons et cyclables, encouragera les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Le projet urbain et la ville de Cabourg travailleront sur une campagne d'incitation des populations du site à l'usage des modes alternatifs dans le cadre du Schéma Directeur cyclable.

4. CLOTURE DE L' ENQUETE

4.1 ANNEXES

- Arrêté de Monsieur le Maire de Cabourg ;
- Publications de l'enquête publique dans les journaux « Ouest-France » et « Le Pays-d'Auge » ;
- Procès-verbal de Synthèse ;
- Mémoire en réponse du pétitionnaire.

Le registre d'enquête a été clôturé le vendredi 07 janvier 2022 à 12 heures.

Le lundi 17 janvier 2022, au siège de Direction des services techniques de la ville de Cabourg, j'ai remis à Madame Mathilde JACQUES-BERTHO, directrice, un exemplaire du procès-verbal de synthèse des observations écrites recueillies lors des permanences conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Le lundi 31 janvier 2022, le mémoire en réponse m'a été remis à Cabourg par Madame Charline LEQUESNE, chargée de la gestion durable du domaine public, de la plage et des équipements à la Direction des Services Techniques de la ville.

Le mardi 08 février 2022, j'ai remis à Madame Mathilde JACQUES-BERTHO à Cabourg, le registre d'enquête, mes conclusions et avis relatifs à la modification n° 5 du PLU de Cabourg.

Une copie du rapport, des conclusions et de l'avis motivé est adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

B- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé qui est joint au présent rapport.

Mondeville, le 07 février 2022

Le commissaire enquêteur
P. Boiton