



## Groupement Régional des Associations de Protection de l'Environnement

Maison des Associations - 1018 Grand Parc - 14200 Hérouville St Clair  
02.31.94.03.00 - grape.normandie@gmail.com  
<http://www.grape-normandie.fr> -  
Membre de France Nature Environnement

Monsieur le Maire  
Mairie Cabourg

Hérouville le 25 août 2025

Objet : Cabourg- Révision du PLU et du PADD – observations du GRAPE.

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de Cabourg et de la présentation du PADD, le Groupement Régional des Associations de Protection de l'Environnement vous remercie d'avoir bien voulu l'associer pour avis, en qualité de Personne Publique Associée.

La documentation fournie est de bonne qualité et bien illustrée. L'impression générale qui ressort du document est un sous-développement des orientations futures (9 pages), non chiffrées de surcroît, le diagnostic de l'existant étant plus précis (18 pages) bien que se référant à des dates de références obsolètes (2021) et différentes (2024).

Après lecture du dossier, le Grape apporte les observations ci-après et ci-dessous.

En premier lieu, la longue latence de révision du PLU apparait regrettable au regard :

. des 3 ans assortis de mise en révision à compter de l'approbation du SCOT le 2 août 2019 DEL-2019-068 malgré plusieurs modifications ayant répondu à des besoins immobiliers importants et structurants (ex aménagements 2Nab Domaine de la Divette)

. tout autant que dans l'incapacité de NCPA pour des raisons de protection de chapelles et intérêts communaux de procéder à la mise en place d'un PLUI coordinateur des enjeux notamment environnementaux sur l'ensemble du territoire, les limites des marais et du littoral, les continuités écologiques ne se limitant pas à Cabourg. A ce titre, et eu égard à l'importance du rôle et de l'aura de la commune de Cabourg au sein de NCPA, une nouvelle délibération de NCPA excluant ou non toute volonté d'établir un PLUI de compétence intercommunale eut été nécessaire pour le meilleur avenir de notre territoire avant même de procéder à la révision du PLU Cabourg.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Michel Horn

Base de documentation et de référence de ce courrier :

- . PLAN LOCAL D'URBANISME Réunion publique #1 Synthèse du diagnostic et définition du nouveau PADD vendredi 25 juin 2025
- . les documents du PLU disponibles sur le site web
- . les documents du SPR disponibles sur le site web
- . le SCOT

-----

## A/ Sur l'insuffisance des échéances proposées

Selon le présent PADD, *« sur la base d'un diagnostic du territoire, fixe les grandes orientations de la ville en matière d'aménagement pour les 10-15 ans à venir »*.

En premier lieu, il convient d'être plus précis sur la durée des aménagements en indiquant une année fixe pour rendre le document moins évasif.

De surcroit, ce document ne se cale pas tant avec les échéances du SCOT, à 20 ans à compter de 2020, autant qu'à celles propres aux objectifs du ZAN, non évoquées dans le PADD.

## B/ Sur la préservation en cœur d'îlots, des jardins et des parcs

L'un des objectifs du PADD proposé est notamment *« d'encadrer la densification de la ville »* et *« de préserver l'identité et l'âme »* de Cabourg, celle constituée par son histoire principalement de l'éventail au 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècle et qualifiée justement de « ville jardin » dans le PADD.

Outre des arguments génériques certes bien intentionnés mais passe-partout du PADD, doivent être explicitée la préservation des cœur d'îlots, des jardins et des parcs en vue d'appréhender et décliner un stricte réglementaire actuellement inexistant tant dans le SPR que le règlement du PLU.

En effet, les fonds de jardins sont des proies faciles pour densifier, par destruction des maisons existantes ou lotissement du parcellaire, et bétonner.

Ainsi donc, dans la déclinaison de l'item *« d'encadrer la densification de la ville »* et *« de préserver l'identité et l'âme »* il convient ajouter : *« via la protection des cœurs d'îlots, fonds de jardins et parcs »*.

Ces conditions à mettre en œuvre doivent permettre de sauvegarder outre le patrimoine bâti, le visuel, la biodiversité, les arbres de hautes de tiges encore existants, l'imperméabilisation des sols tout autant que l'âme de Cabourg, celle que tout un chacun aime avec son histoire en errant dans les rues de l'éventail.

Exemple : les éléments fournis dans le SPR restent génériques : « Les jardins seront préservés en respectant l'identité du site », « Aucune construction ne sera autorisée, .../... dans la mesure où une densité paysagère visuelle par rapport à la rue est maintenue ou créée. », « Toute modification de jardins inclura une étude paysagère permettant le respect de l'identité du site. »

Quant au règlement du PLU, le sujet des fonds de parcelles et de jardins n'est nullement évoqué.

Dispositions proposées :

- . établir des bandes d'inconstructibilité
- . prescrire la préservation des fonds de jardin et de parcs notamment privés en établissant une carte des EVP (Espaces Verts Protégés) à repérer sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme qui prescrit de localiser « dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »
- . localiser sur le règlement graphique tous les terrains et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques et aux écosystèmes.
- . toute modification d'occupation du sol n'est admise que si elle a pour objet de valoriser leur statut de jardin ou d'espaces naturels par une mise en valeur des plantations, l'aménagement de sentiers, d'aires de jeux... Ces aménagements ne diminuent pas la surface de pleine terre. Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet équivalent
- . imposer une distance minimale de construction aux limites séparatives en fond de parcelles de 5 mètres
- . imposé un ratio de pleine terre.

## C/ Un calcul des besoins en logements nouveaux imprécis

Dans son diagnostic de l'existant, le PADD fournit des chiffres en nombre d'habitants 2024 de 3725 habitants alors que celui du nombre de logements est arrêté à 2021. Toute analyse est donc d'emblée ambiguë.

En tout premier lieu, ces chiffres qui ne tiennent pas compte, du moins aucune référence n'est faite, des multiples et importants projets en cours sur la commune :

- . 210 logements domaine de la Divette à Cabourg
  - . 112 logements avenue d'Ornano à Cabourg
  - . 28 logements au Clos Fleuri Route de Caen à Cabourg
  - . 9 logements Fleurs des Sables, chemin de Villiers à Cabourg
  - . bâtiment Orange à Cabourg (600m<sup>2</sup> pour des logements) à Cabourg
  - . ancien Garage Peugeot centre ville de Cabourg (hôtel de 79 chambres) à Cabourg
  - . Opaline à Cabourg (38 logements T2 à T4)
  - . Murmures à Cabourg (22 logements T2 à T4)
  - . Symphonie à Cabourg (25 logements T1 à T4)
- Soit déjà au moins 450 logements engagés dans leur construction,

sont de nature à impacter :

- . les besoins en logements à venir au regard de l'objectif d'atteindre de 4000 habitants résidents à l'année - chiffre de 4000 habitants largement repris dans la presse mais curieusement absent du PADD
- . les infrastructures publiques de la ville notamment de voirie pour les déplacements locaux et surtout touristiques, le stationnement ainsi que pour la station d'épuration, calibrée d'ailleurs à tort à 77 700 EH dans le PADD alors que sa capacité actuelle est de 70000 EH, son échéance de mise en capacité de 77000 EH n'étant pas indiquée.
- . la volonté, axe stratégique 1.2, de *« Toujours préserver un équilibre entre résidences secondaires et résidences principales pour un territoire qui vit à l'année »*

Ainsi le PADD reste muet sur le nombre de logements nécessaire à l'objectif de population résidente souhaité autant que le nombre de logements secondaires prévus au regard du déséquilibre important entre résidence secondaire et résidence principale actuel et de l'Objectif Stratégique 1.2 à atteindre.

Enfin,

- . aucun chiffre en pointe estivale de population actuelle (déjà très forte) et future n'est fournie au regard des besoins en infrastructures publiques
- . aucune corrélation n'est fournie au regard des objectifs du SCOT dans son DOO en nombre de logements approuvé le 29 février 2020, ce qui rend la compatibilité du PADD avec le SCOT discutable
- . aucune analyse critique des causes en matière de politique d'urbanisation n'est exprimée au regard de la diminution de population entre 2010 et 2021 (perte de 306 habitants) alors que dans le même temps le nombre de logements à augmenter de 595.

Il apparaît donc souhaitable de fournir des orientations précises sur les évolutions attendues qui pour ne pas transformer la ville comme on le constate malheureusement dans d'autres villes victimes de leurs succès, en Disneyland avec, associé, son tourisme de masse tant de résidents secondaires que de transit.

A ces titres donc, les orientations générales concernant l'habitat apparaissent insuffisantes et en non-conformité avec l'article L151-5-2 du Code l'Urbanisme

## D/ Le logement social, l'oublié du PADD

Il apparaît que ce thème est ignoré du PADD alors que son objectif est de faire du logement un moteur d'inclusion pour offrir à tous les publics un accès à l'hébergement et à un logement digne, abordable et adapté.

Les politiques d'accès à la propriété se réfèrent à un argument à la mode chez les promoteurs et les banques et repris par les élus : « les jeunes ont du mal à accéder à la propriété ». Faut-il rappeler que le logement abordable, notamment sous l'intitulé « primo-accédant », certes louable, est un alibi souvent utilisé pour éviter la construction de logements sociaux.

Ainsi donc, il convient de marquer au sein du PADD le développement d'un parc de logement non excluant, en garantissant un minimum chiffré de logements sociaux.

En l'absence d'orientation générale sur l'habitat social, le PADD proposé déroge à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

## E/ Stationnement

Le PADD ne peut se limiter à : « *Veiller à gérer efficacement l'offre en stationnement, à la fois pour les habitants, mais aussi pour les visiteurs.* ».

En premier lieu, une gestion efficace ne peut être mise en place qu'en disposant de chiffres notamment sur le nombre de résidents secondaires et de visiteurs. Ces chiffres ne sont pas fournis.

Par ailleurs, le règlement du PLU actuel, s'il poursuit la volonté de la révision de répondre aux attaques des promoteurs, se doit d'apporter des ajustements impératifs en matière de ratios de stationnement, la réglementation actuelle ne pouvant se traduire que pas une pénalisation déjà vécues pour les résidents par la mise en place de stationnement payant.

Pour les automobiles, le règlement actuel stipule, article UB12, que :

Constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement. Néanmoins, il ne sera pas requis plus de deux places par maison individuelle.

Hôtel :

- 1 place de stationnement pour deux chambres.

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière

- 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière.

Il y a donc dans le règlement une faveur de ratio de places de stationnement au regard des capacités de construction : n'est requis que deux places maximum pour une maison individuelle qui peut être lotie et une faveur pour les résidences de tourisme ou hôtelière qui ne requièrent qu'une place de stationnement par appartement ou unité hôtelière pouvant aller jusqu'au T4.


Déclinaison au sein de PADD : compléter : « *Veiller à gérer efficacement l'offre en stationnement, à la fois pour les habitants, mais aussi pour les visiteurs.* » : en ajoutant : « *par une juste correspondance de place de stationnement entre les projets au regard des surfaces de plancher* »

## F/ Imperméabilisation et ZAN

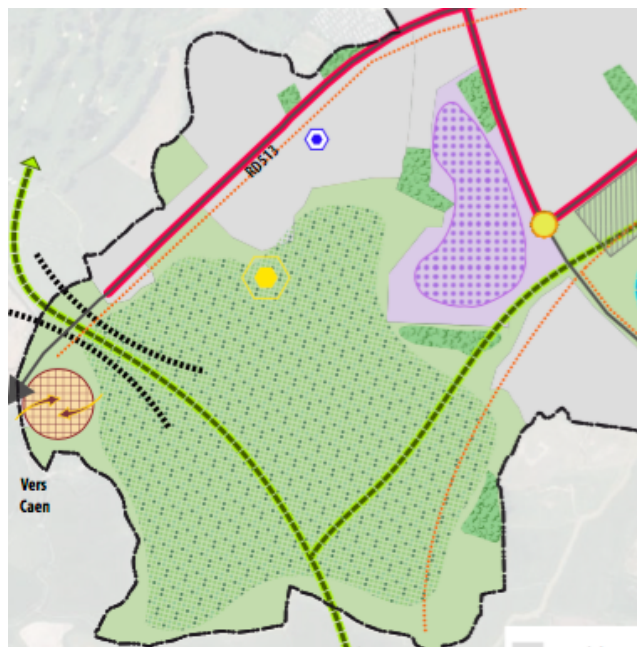
Aucune mention n'est faite à ce titre alors que conformément à l'article L151-5, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## G/ Sur l'axe 2 : Cabourg, actrice de sa transition écologique

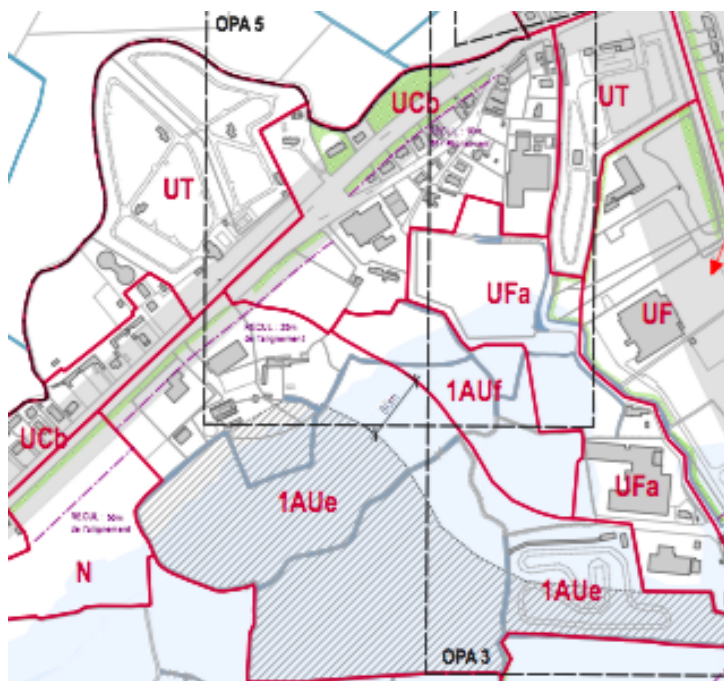
Le premier item de cet axe fait état d'une disposition intéressante :

 protéger le réservoir de biodiversité que constituent les marais de Cabourg y compris la protection et reconstitution des zones humides

Prenons un exemple : la carte du PADD fournie page 39 indique un réservoir de biodiversité à préserver :

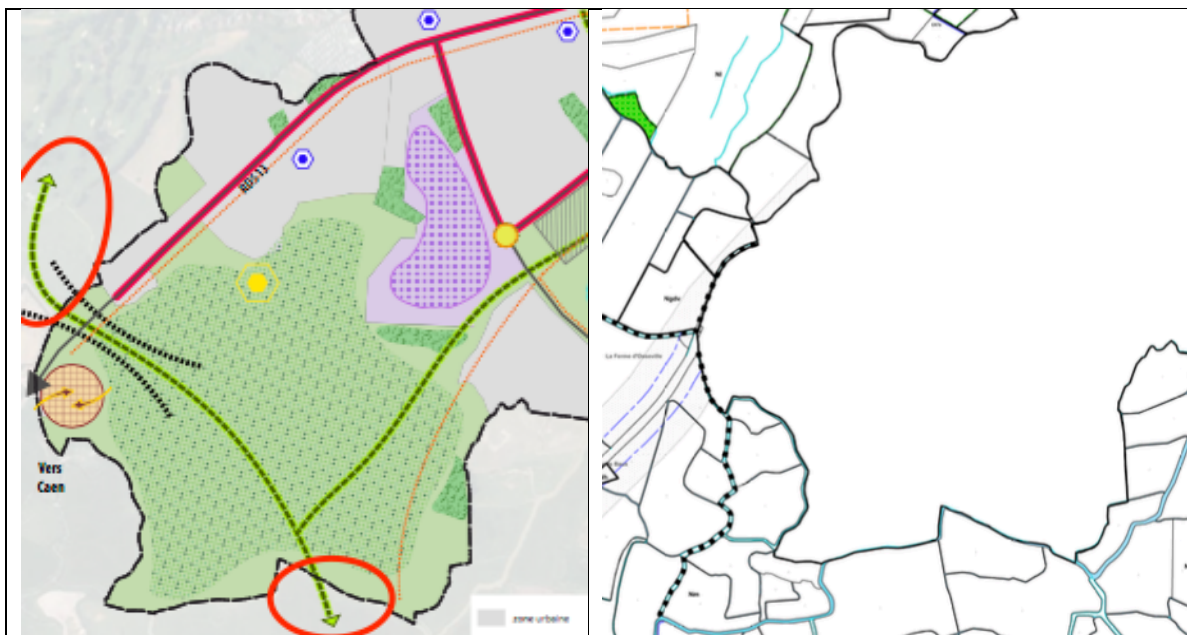


Cette disposition de préserver les réservoirs de biodiversité est mise à mal par le plan de zonage actuel qui référence une large partie de cette zone en zone à urbaniser 1AUe



Ainsi donc ces ambiguïtés de l'axe 2 doivent être levées en mentionnant explicitement plus précisément les moyens pouvant être mis en œuvre au regard des restrictions actuelles.

Encore, quid de l'avis de la commune de Varaville sur la trame verte communale permettant la constitution de corridors écologiques communiquant avec cette commune, le PLU de cette commune révisé en 2023 ne mentionnant nullement l'existence et la préservation de cette trame



Au regard des objectifs environnementaux à atteindre, est avérée pour le bien de tous de procéder à une révision via un PLUI.

#### **H/ Sur le contenu du PADD**

Par un oubli de copié collé certainement, est fournie page 31 du PADD une carte de la commune du Diamant. Bien que celle-ci soit autant riche que brillante, il serait souhaitable que cette carte soit remplacée par celle de Cabourg.

**I/ Autre point : sur le site SPR de la commune,** le document 01\_ n'est pas fourni.

-----