

Département du Calvados

Réf. n° E2500000053/14

Préfecture de CAEN

Commune de Cabourg

**ENQUÊTE PUBLIQUE
relative à la modification n°1
du site patrimonial remarquable
sur le territoire de Cabourg**



**Conduite du lundi 25 septembre 2025
au vendredi 26 septembre 2025
à la Mairie de Cabourg**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le Commissaire Enquêteur : A. BOUGRAT

1° Origine de la procédure.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2212-1 à L 2213-6,

VU le code du Patrimoine, et notamment les articles L.631-4 et suivants

VU la délibération n°8 en date du 12 février 2024, approuvant le projet de modification n°1 du SPR,

VU la décision en date du 07 juillet 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CAEN désignant Monsieur Alain BOUGRAT en qualité de commissaire enquêteur et Madame Véronique MATHIEU en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

CONSIDÉRANT qu'il convenait donc de soumettre ladite procédure à une enquête publique afin que le représentant de l'État dans le département puisse arrêter la modification n°1,

un arrêté municipal a été pris .

Il indique :

Article 1^{er} : Le public est informé que, par arrêté municipal, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du SPR.

Article 2 : Ont été désignés par le tribunal administratif de Caen : Monsieur Alain BOUGRAT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Véronique MATHIEU, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Des informations peuvent être demandées au responsable du projet Madame Jeanne MIETTE, responsable du Pôle Urbanisme et des Grands Projets de la Ville de Cabourg (02 31 28 88 88).

Article 4 : Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 33 jours consécutifs du 25 août 2025 à partir de 9h00 jusqu'au 26 septembre 2025 à 18h00.

Le dossier d'enquête comprend :

- La présentation du projet de modification n°1 du SPR,
- La délibération du Conseil Municipal concernant ce projet,
- L'avis de la MRAe,
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique,
- L'avis d'enquête publique,
- La copie des publications dans les journaux,
- Le registre d'enquête publique.

Article 5 : Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, en version papier, ainsi que le registre d'enquête, seront déposés à l'accueil de la mairie de Cabourg, Place Bruno Coquatrix, et pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit : du lundi de 8h15 à 12h et de 14h à 17h, le mardi de 9h à 12h et de 14h à 17h, le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 16h, le jeudi de 9h à 12h et de 14h à 17h, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la commune de Cabourg www.cabourg.fr, ainsi que sur la plateforme <https://www.registre-dematerialise.fr/6538>.

Toute personne qui en exprimera le souhait auprès de l'autorité organisatrice, pourra disposer d'une copie du dossier d'enquête, moyennant la totale prise en charge du montant des frais engendrés.

Article 6 : Le public pourra transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête :

- a) Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, disponible à l'accueil de la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels d'ouverture au public,
 - b) Par courrier adressé, à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie, place Bruno Coquatrix 14390 Cabourg,
 - c) Par voie électronique sur la plateforme à l'adresse suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/6538>,
 - d) Durant les permanences tenues par le commissaire enquêteur, et précisées à l'article 7.
- Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites émises sur le registre, seront consultables à l'accueil de la mairie, tel que défini à l'article 5. Les observations et propositions du public transmises au siège de l'enquête par voie électronique, seront annexées dans les meilleurs délais au registre d'enquête de la mairie par l'autorité organisatrice et consultables à l'accueil de la mairie tel que défini à l'article 5.

Article 7 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences positionnées en mairie, les :

- e) Le lundi 25 août 2025, de 9h00 à 11h00,
- f) Le mercredi 27 août 2025, de 9h00 à 12h00,
- g) Le vendredi 29 août 2025, de 16h00 à 18h00,
- h) Le mercredi 10 septembre 2025, de 9h00 à 11h00,
- i) Le vendredi 26 septembre 2025, de 15h00 à 18h00.

Article 8 : Un avis informant le public de l'organisation de l'enquête publique sera publié dans les journaux Ouest-France et Le Pays d'Auge 15 jours avant le début de l'enquête, et dans les premiers huit jours suivants l'ouverture de l'enquête.

Le public sera également informé de l'organisation de l'enquête via la publication d'un avis sur le site internet de la ville, 15 jours avant le début de l'enquête, à l'adresse suivante : www.cabourg.fr. Ce même avis d'enquête publique sera affiché sur les bâtiments publics de la Ville 15 jours avant le début de l'enquête et pour toute la durée de l'enquête.

Article 9 : A l'expiration du délai d'enquête, le responsable du projet transmettra sans délai au commissaire enquêteur le registre, assorti le cas échéant, des documents annexés par le public. Ce registre papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. L'autorité organisatrice disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations sous la forme d'un Mémoire en Réponse. Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire pourra être accordé à la demande du commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête.

Le commissaire enquêteur transmettra au responsable, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Caen.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie, un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture. Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions de l'enquête sur le site internet de la commune pendant un an, à l'adresse suivante : www.cabourg.fr

Article 10 : Après enquête publique, et en cas d'avis favorable, le projet de modification n°1 du SPR, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 11 : Madame Jeanne MIETTE, responsable du Pôle Urbanisme et des Grands Projets de la Ville de Cabourg, est chargée de l'exécution des dispositions du présent arrêté dont transmission sera adressée au commissaire enquêteur.

2° Objet de l'enquête

L'enquête porte sur la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Cabourg

3° Composition du dossier

Le dossier est composé de :

- Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Annonces légales OF 05 08 2025
- Annonces légales PA 05 08 2025
- Annonces légales OF 26 08 2025
- Annonces légales PA 26 08 2025
- Notice de présentation de la modification n°1-2025-08
- Charte des commerces
- Guide des colorations
- Avis de la MRAe

4° Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est ouverte le lundi 23 septembre 2025 avec la tenue de la première permanence. Le registre avait été visé et mis en place avant la première ouverture de l'enquête au public. Le commissaire enquêteur a pu constater la présence des affiches réglementaires sur les panneaux d'affichage de la commune.

La première permanence s'est tenue, dans les locaux de la mairie de Cabourg, siège de l'enquête de 9 h 00 à 11 h 00. La permanence s'est terminée après trois dépositions dont une avec une pièce jointe. Lors de la deuxième permanence deux personnes sont passées pour se renseigner, une personne a fait une déposition et un document a été inséré dans le registre. La troisième permanence s'est déroulée sans visite et sans déposition. Deux dépositions ont été

portées savoir le registre à l'occasion de la quatrième permanence. La cinquième et dernière permanence s'est clôturée sur la déposition de deux observations.

5° Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 26 septembre 2025 à 18 h 00, heure de fermeture au public de la mairie de Cabourg. Le commissaire-enquêteur a clos le registre des observations à ce moment. Il contenait sept observations et deux pièces jointes. Le registre dématérialisé s'est clos automatiquement à la même heure. Il comportait trente observations. Un procès-verbal de clôture a été rédigé et présenté le 30 septembre à Mme la Responsable du Pôle Urbanisme et Grands Projets de la commune de Cabourg. Monsieur le Maire de Cabourg y a répondu dans un courrier du 13 octobre 2025.

6° Analyse du Commissaire Enquêteur

L'enquête portait sur des modifications du l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Cabourg. Elle comportait des dispositions concernant les villas et les jardins, mais également des dispositions concernant les commerces et leurs devantures.

Après un examen au cas par cas, la MRAe a délibéré que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Le nouveau règlement écrit était complété par un guide de coloration général et, plus spécifiquement d'une charte des commerces.

Le commissaire enquêteur remarque qu'aucune déposition n'a porté que ce soit sur le guide de coloration ou la charte des commerces. Plus spécifiquement, il note qu'aucun professionnel du commerce ou de l'immobilier ne s'est exprimé en tant que tel sur les registres. Même un cabinet notarial sollicité par le commissaire enquêteur sur le sujet n'a su ou voulu lui répondre. Si on se réfère au le vieil adage. " Qui ne dit mot, consent." cela suppose une adhésion tacite ou, au minimum une absence de motif à s'y opposer.

Pour le commissaire enquêteur, ce guide et cette charte sont des éléments de référence importants et nécessaires à une bonne interprétation et une bonne application du règlement de l'AVAP. Le grief de "Fait du Prince" fait à l'encontre des autorités chargées d'appliquer le règlement tombe.

Les Cabourgeaises et Cabourgeais sont probablement fiers et un peu jaloux de leur villas exceptionnelles, remarquables ou intéressantes et de leurs jardins remarquables, mais peu semblent connaître ou s'intéresser à la réglementation concernant la protection de leur Site Patrimonial Remarquable. Les propriétaires de ces villas ou jardins ont, quant à eux, en plus, une charge morale et financière liée à la responsabilité du maintien en bon état de ces biens tout en permettant une habitabilité correcte et surtout compatible avec leurs projets d'avenir. La plupart des observations déposées par ces derniers portent sur les possibilités de modifier leurs bien pour le rendre plus habitable malgré les contraintes de l'AVAP. La conséquence indirecte des freins aux modifications de ces biens étant leur dévalorisation potentielle sur le marché de l'immobilier.

Le commissaire enquêteur distingue deux catégories de dépositaires d'observations. Les propriétaires de biens visés par l'AVAP et les autres.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire de Cabourg apporte des réponses spécifiques aux observations de la deuxième catégorie. C'est le cas pour le chantier Cabourg Marine pour lequel il précise que les deux parcelles évoquées sont dans le secteur paysager de l'AVAP, que

la modification proposée ne change rien pour elles, qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation et qu'elles ne sont pas abandonnées à des actions spéculatives.

Concernant le secteur " Alfred Piat", il précise que ce secteur est destiné à l'habitat et à des équipements publics. Mais la présence d'une pollution par des hydrocarbures bloque tout projet tant que le problème de la pollution n'est pas réglé. Pour le commissaire enquêteur, la présence d'un secteur EBC complique la situation car la dépollution sans supprimer les arbres est techniquement impossible. S'il se confirme qu'il est impossible d'éviter ou de réduire cet abattage seule une mesure de compensation pourra être mise en place.

Concernant le verger situé sur l'ancien terrain de tennis, il sera préservé non pas tant pour des raisons agronomiques mais plutôt pour sa représentation d'un paysage typique normand.

Concernant l'implantation d'annexes, l'esprit dans lequel ces implantations peuvent être édifiées est précisé. Les ambiguïtés sont levées, y compris pour les constructions en limite de propriété.

Pour les dépositions exprimant des prises de position ne rentrant pas dans le cadre de l'enquête Monsieur le Maire se propose d'y répondre par courrier.

Pour les propriétaires, les réponses sont plus complexes. Monsieur le Maire annonce d'ores et déjà, en réponse à une observation de l'APIC (Association des Propriétaires Immobiliers de Cabourg) que la commission locale du SPR a adopté le passage de 20 à 25 m² de plain-pied pour la surface des extensions des maisons remarquables. Mais il indique que plusieurs demandes ressortent d'une étude dans le cadre, non pas d'une procédure de modification de l'AVAP mais plutôt, d'une procédure de révision plus complexe et plus contraignante. Procédure qui pourra être envisagée ultérieurement.

Concernant les demandes portant essentiellement sur les jardins, Monsieur le Maire fait référence au respect de l'esprit cité-jardin porté par la réglementation en vigueur. et selon les règles actuelles, il ne sera pas possible de répondre aux demandes de dérogations formulées par Mme Latour, M Chalet, M Berthier Mme Ferrand et M Teressano. La demande de Mme Veret concernant une séparation entre deux propriétés sera examinées en tenant compte de cette même réglementation. Le commissaire-enquêteur prend acte de cette position.

Concernant la demande de M Rousteau, pour la partie jardin, Monsieur le Maire se réfère aux mêmes critères que pour les autres jardins et maintient la position de sa commune. Pour les bâtiments rattachés à la villa Mascotte, il fait état d'un rattachement historique de ces dépendances à la villa. Mais le commissaire enquêteur se pose la question de l'état réel de ces bâtiments, de la possibilité réelle de leur entretien voire réhabilitation compte tenu des contraintes du PLU et du PPRL, à quel coût et dans quel but pour leur propriétaire.

A ce stade, le commissaire enquêteur pense qu'il faut organiser une rencontre entre la commission locale du Site Patrimonial Remarquable et M Rousteau avec la présence éventuelle d'experts en bâtiments pour trouver une solution ou un compromis sur ce cas. En cas de coûts prohibitifs pour le propriétaires. des aides financières pourraient être sollicitées.

A Cabourg le 23 septembre 2025

Le commissaire enquêteur



Alain BOUGRAT