

Département du Calvados

Réf. n° E25000053/14

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**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Le Commissaire Enquêteur : A. BOUGRAT

Suite à la demande de modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Cabourg décidée suite à la délibération n°8 du Conseil municipal du 12 février 2024, une enquête publique a été décidée par un arrêté municipal du 21 juillet 2025.

Sur décision du 07 juillet 2025, le tribunal administratif de Caen avait désigné Monsieur Alain Bougrat commissaire enquêteur et Mme Véronique Mathieu commissaire enquêteur suppléant.

Le 16 juillet 2025, le commissaire enquêteur a rencontré la Responsable du Pôle Urbanisme et Grands Projet pour convenir des dates et des modalités de l'enquête et récupérer le dossier de l'enquête. Il est revenu le 18 août 2025 pour parapher le registre et visiter les lieux en compagnie de représentants de la mairie.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions définies par l'arrêté municipal du 25 août 2025 à 9 h 00 au 26 septembre 2025 à 18 h 00 inclus sans incidents particuliers. Le public a eu la possibilité de consulter les dossiers mis à sa disposition à la mairie de Cabourg aux heures et jours d'ouverture habituels et, en permanence, sur le site internet, <https://www.registre-dematerialise.fr/6538>, pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a étudié le dossier ainsi que les pièces mises au dossier. Il a assuré les cinq permanences prévues. Il a rencontré plusieurs personnes lors de ces permanences et a reçu leurs observations sous forme manuscrite, orale ou dématérialisée sur le site internet. Il a relevé trente observations déposées sur le registre dématérialisé, sept sur le registre de la commune.

Il en a fait une analyse, y a ajouté ses propres questions et résumé le tout dans un procès-verbal de synthèse. Ce PVS a été remis et commenté à Mme la Responsable du Pôle Urbanisme et Grands Projet le 30 septembre 2025. Monsieur le Maire de Cabourg y a répondu par un mémoire en réponse en RAR le 30 septembre 2025.

En conséquence, en s'appuyant essentiellement sur son analyse de la situation, le commissaire enquêteur peut donner un avis motivé sur l'objet de l'enquête.

CONCERNANT

Le projet de modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Cabourg

après avoir vu :

- l'arrêté de mise à l'enquête,
- le dossier mis à la disposition du public en mairie de Cabourg,
- la nature de l'enquête en vue de la modification du SPR ,

- l'avis de la MRAe indiquant que le projet de modification n°1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) n'était pas soumis à évaluation environnementale,
- l'indication dans ce même avis que le projet ne portait que sur des rectifications d'erreurs ou des modifications du règlement écrit ou d'éléments du plan de zonage,
- la visite des lieux avant l'enquête,
- les objectifs visés par la commune de Cabourg
- la mise en ligne du dossier sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6538>
- l'affichage réglementaire en mairie de Cabourg,
- l'information réglementaire du public,
- le déroulement conforme des permanences,
- la présence d'observations portées sur les registres,
- le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse

le commissaire enquêteur considère :

- que le dossier présenté au public présentait des indications chiffrées et des modèles illustrés sur les modifications envisagées du Site Patrimonial Remarquable de la commune,
- qu'il manquait cependant de référence à l'élaboration du SPR initial, ce qui a donné l'impression à certains cabourgeois de prendre le train en marche,
- qu'il comportait beaucoup de vocabulaire architectural peu connu du grand public mais que ces termes faisaient l'objet de glossaires qui permettaient à chacun de bien comprendre les tenants et aboutissants de l'enquête,
- que, cependant, peu de professionnels se sont manifestés, alors qu'ils étaient directement concernés pour ce qui est des commerçants du centre historique de Cabourg ou indirectement pour les artisans du bâtiment ou les professionnels de l'immobilier qui peuvent intervenir sur les villas concernées,
- que l'esprit de conservation et de préservation du SPR est bien confirmé,
- que dans sa décision délibérée la MRAe indique que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale
- que, ce même avis stipule que les différents Plans de Prévention du Risque Littoral (PPRL), plan de Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie et Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine sont pris en compte,
- que les contraintes de confort font partie de l'engagement tacite des occupants des villas et jardins concernés,
- que certaines modifications complémentaires du règlement permettent néanmoins des aménagements substantiels à ces contraintes,
- que seule la demande de M Rousteau, propriétaire de la villa la Mascotte et de ses dépendances, mérite une réponse plus circonstanciée, notamment sur le sort de ses bâtiments annexes, compte tenu de leur état et de la destination future à laquelle ils peuvent être affectés.

EN CONSÉQUENCE,

le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville de Cabourg, avec la recommandation d'organiser une rencontre entre la commission locale du SPR et le propriétaire de la villa La Mascotte.

Fait à Cabourg le 23 septembre 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bougrat', with a stylized initial 'A'.

Alain BOUGRAT