

Département du CALVADOS	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
*****	L'an deux-mille-vingt-deux, le lundi 12 décembre, le Conseil Municipal de CABOURG composé de 27 membres en exercice, dûment convoqué le 6 décembre, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur le Maire, Tristan DUVAL dans la salle La Sall'in.
Commune de CABOURG	Etaient présents : Tristan DUVAL, Emmanuel PORCQ, Monique BOURDAIS, Colette CRIEF, Sébastien DELANOE, Anne-Marie DEPAIGNE, Géry PICODOT, Emmanuelle LE BAIL, François BURLOT, Palma PIEL, Jean-Pierre TOILLIEZ, Carole LEPREVOST, Didier CUDELOU DE BAQUE, Annie RICHARDOT, Sylvaine BICARD GERARD, David LE MONNIER, Patrick LAMARQUE, Francine SAMSON, Gilles HUREL, Annette BREGAND, Julien CHAMPAIN, Nicole BOUGRAIN, Laurent MOINAUX, Lionel SMEERS.
Nombre de membres composant le Conseil : 27 Présents : 24 Représentés : 3	Etaient excusés et avaient donné pouvoir : Bruno MAHIA, excusé et avoir donné pouvoir à Jean-Pierre TOILLIEZ, Diana MELNICK, excusée et avoir donné pouvoir à Tristan DUVAL, Lucie STOFFEL-MUNCK, excusée et avoir donné pouvoir à Julien CHAMPAIN.
Pour : 22 Contre : / Abstentions : 5	Monsieur David LE MONNIER est élu secrétaire de séance.

CM-166-12122022 - DEFINITION DE LA POLITIQUE LOCALE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CABOURG

Dans le cadre des réflexions sur son développement urbain, la commune de Cabourg souhaite préciser sa stratégie pour la mise en œuvre de sa politique du logement et de l'habitat.

Elle se fonde sur l'état des lieux suivant :

1 - Un contexte immobilier qui entraîne des conséquences fortes sur l'évolution de la population communale et des équipements publics

- Les prix de l'immobilier ont connu ces dernières années une importante croissance

Cette augmentation est un frein à la mixité sociale et générationnelle. Elle rend toujours plus difficile l'accès au logement sur la commune, des actifs locaux, des plus jeunes et des moins aisés, dont les jeunes familles. Elle réduit aussi l'équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires, favorisant l'arrivée d'investisseurs touristiques.

- La population communale diminue et la part des plus âgés augmente très fortement

L'augmentation des prix immobilier accélère le vieillissement de la population, réduisant le nombre de familles et corollairement, la population de résidents permanents.

L'INSEE dénombre ainsi 3 683 habitants en 2019 pour 4 026 habitants en 2008, soit une baisse de près de 10% en une décennie.

Les "plus de 60ans" qui représentaient 32% de la population en 2008 en représentent 52% en 2019, soit une croissance beaucoup plus importante que celle qui est liée au vieillissement général de la population française.

Le nombre des "moins de 15 ans" a diminué d'un tiers, de 15% en 2008 à 10% en 2019.

- Cette évolution de l'équilibre entre les différentes classes d'âge conduit à une **réduction des équipements publics dont scolaires** se traduisant par des fermetures de classes.

2 - Un contexte environnemental et patrimonial qui nécessite des adaptations des modes de construction et d'aménagement

- La spécificité de ce territoire littoral que borde l'estuaire de la Dives et des marais, impose **une gestion adaptée des risques liés aux eaux pluviales, fluviales et maritimes** ;
- Les évolutions climatiques imposent une vigilance particulière pour **maintenir en ville des espaces non-artificialisés et arborés**, c'est-à-dire, des parcs et jardins en pleine terre ;
- La singularité du patrimoine architectural protégé par le classement en "Site Patrimonial Remarquable" nécessite une vigilance particulière pour éviter qu'une sur-densification lui porte atteinte.

Afin de répondre à ces enjeux cruciaux, la ville de Cabourg souhaite préciser sa politique de l'habitat et d'urbanisation.

Après une première étude deux objectifs principaux se dégagent :

- 1- Développer un plan d'actions pour favoriser l'accueil de familles en résidence principale et le logement des actifs, en particulier de ceux qui sont indispensables à l'activité touristique de la station ;
- 2- Préciser les modalités de l'urbanisation sur la commune pour éviter une sur-densification qui déstructurerait les quartiers pavillonnaires de la commune et réduirait leurs atouts environnementaux.

Aussi, après examen de ce dossier par les Commissions réunies « Urbanisme, Travaux, Environnement, Cadre de Vie » et « Construction, Aménagement, Infrastructure, Patrimoine », et la Commission Municipale « Administration, Finances, Développement Economique, Jeunesse et Affaires scolaires », réunies respectivement les 1^{er} et 5 décembre 2022 :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2121-29,

VU le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération le 22 février 2008,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,

CONSIDERANT la nécessité de tenir compte des enjeux socio-économiques et environnementaux précédemment exposés,

CONSIDERANT qu'il convient d'adapter la politique locale de l'habitat et du logement à ces enjeux,

CONSIDERANT que la ville se donne comme objectif l'accueil de familles en résidence principale et le logement des actifs, en particulier de ceux qui sont indispensables à l'activité touristique de la station, tout en œuvrant à la préservation et aux renforcements des atouts environnementaux du territoire,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'établir un plan d'actions pour satisfaire cet objectif,

SES Commissions Municipales entendues,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

DECIDE que la politique locale du logement et de l'habitat devra se concentrer sur les actions suivantes :

La mise en œuvre de mécanismes d'aide à l'installation de familles sur la commune :

Cette action vise à contrecarrer les prix très élevés de l'immobilier local qui empêche les foyers de venir s'installer sur le territoire.

Ainsi, en première approche, le dispositif exceptionnel prévu dans le cadre du lotissement communal du Clos Fleuri, proposant des parcelles de terrain à prix plancher aux familles primo-accédantes, doit être poursuivi et mené à son terme.

La création de logements sociaux au profit des foyers les plus modestes :

Il convient de poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux (en location ou accession) afin d'apporter des réponses aux besoins spécifiques des ménages exclus de l'accès au logement sur la commune.

La programmation de nouvelles opérations sera donc envisagée dans les zones périphériques de l'éventail, particulièrement sur les parcelles AP301, AP302 (Clos Pasteur), AT383, AT385, AT387, AT 309 et AT311 (alentour de l'impasse de la pompe).

La construction de logements ou hébergements pour l'accueil des saisonniers :

La commune de Cabourg connaissant un dynamisme important, il est nécessaire de pourvoir aux besoins en accueillant les saisonniers sur les périodes de fortes affluences. La capacité du bâtiment de l'Artisanerie, affecté à cet usage, est insuffisante et son état nécessite des travaux.

La ville souhaite donc en conséquence entreprendre des nouveaux programmes de construction de logements saisonniers. Elle souhaite conduire une étude à ce titre, notamment sur la parcelle AR 18 (ancienne « auberge cabourgeaise »).

La réhabilitation et le renouvellement urbain du parc immobilier vétuste de la commune ou de bailleurs sociaux pour la création de nouveaux logements :

Plusieurs bâtiments sont très dégradés ; certains ont été construits avant les premières réglementations thermiques. Ceux dont l'usage n'est plus affecté à un service public peuvent être réhabilités pour devenir des logements, ou bien démolis afin de laisser place à l'édification de nouveaux immeubles d'habitation, respectueux du SPR le cas échéant, qui répondront aux enjeux communaux et mettront en œuvre la transition énergétique.

Les secteurs concernés par ces programmes correspondent aux parcelles AN60, AN80, AN81, AN82, AN85, AN86, AN87 et AN88 (bâtiment Orange et quartier de la rue d'Ennery).

L'aménagement de parkings afin de faciliter le stationnement :

Les difficultés de stationnement sur la ville, notamment en haute saison, nuisent à la qualité de vie de ses habitants. Cette situation constitue un obstacle à l'établissement des ménages qui doivent disposer d'une aire de stationnement à proximité de leur logement.

Il convient donc d'entreprendre l'aménagement de nouveaux espaces pour le stationnement, entre autres sur les parcelles AO20 (intersection Bertaux Levillain/ Dunette/frères Hurtaud), AT383, AT385 et AT387 (impasse de la Pompe).

La valorisation des emprises foncières mutables en quartier d'habitations et d'équipements :

Pour proposer une large diversité de logements en prenant en compte les risques liés aux inondations, la requalification de plusieurs ensembles fonciers en bordure des artères principales de la commune apparaît indispensable.

Sont concernées : les parcelles AR 297 et AR300 (ancien Barreau Sainte Thérèse). L'ensemble du secteur situé entre les avenues de la Divette, Guillaume le Conquérant et les Tulipes. Ainsi que la parcelle AR 293, actuel garage Citroën situé 38 avenue Guillaume le Conquérant.

La maîtrise de la densification dans les quartiers pavillonnaires :

Outre les risques de pertes d'atouts environnementaux, la sur-densification peut conduire à de trop fortes mutations des quartiers pavillonnaires vers des quartiers de logements collectifs, qui pourraient ne répondre que très imparfaitement aux attentes des familles et actifs locaux (sachant que le parc de logements communaux est déjà composé d'appartements à 75%).

Ce phénomène est facilité par l'emprise au sol permise dans la zone UC qui permet l'édification d'immeubles collectifs dans le cadre des regroupements parcellaires, sachant que la règle de stationnement favorise la création de petits logements. Il en résulte le remplacement de logements uni-familiaux par des appartements touristiques.

DEMANDE à Monsieur le Maire d'engager une procédure de modification n°6 du PLU pour prendre en compte à court terme ces projets, dans l'attente de la future révision du PLU.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Et ont signé les membres présents

**Pour extrait conforme au registre
des délibérations du Conseil Municipal de Cabourg,**

David LE MONNIER
Conseiller Municipal Délégué
Secrétaire de séance



Le Maire



Tristan DUVAL



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.*

Accusé de réception en préfecture
014-211401179-20221216-CM-166-12122022-DE
Date de télétransmission : 16/12/2022
Date de réception préfecture : 16/12/2022