DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Houlgate

1- Rapport de Présentation

Approbation du P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n° D13-30
en date du 7 juin 2013
Approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HOULGATE,
Le Maire, Jean-Claude PUPIN

Mairie de HOULGATE 14510

REÇU LE 11 JUIN 2013 SOUS-PRÉFECTURE DE LISIEUX

TECAM
47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

SOMMAIRE

1- L'analyse de l'état initial de l'environnement 4
1.1 Situation de la commune 4
1.1.1 La situation géographique 4
1.1.2 Le contexte d'élaboration du P.L.U. 5
1.1.3 Les réseaux 6
1.2 Le contexte physique 13
1.2.1 La topographie 13
1.2.2 La géologie 14
1.2.3 L'hydrographie 15
1.2.4 La prise en compte des risques : 15
1.3 Les biotopes et les espaces caractéristiques de la commune 19
1.3.1 L'analyse paysagère 19
La loi paysage et la délimitation des espaces proches du rivage. 23
1.3.2 Le patrimoine bâti 26
1.3.3 Le patrimoine naturel 29

2- Le diagnostic socio-économique 32
2.1 Les caractéristiques démographiques 32
2.1.1 Une population résidant à l'année en augmentation depuis 1990 32
2.1.2 Une population vieillissante 33
2.1.3 La population saisonnière 35
2.1.4 Perspectives d'évolution : 35
2.2 Habitat et développement de l'urbanisation 36
2.2.1 Le parc de logement 36
2.2.2 Morphologie urbaine 39
2.2.3 Typologie Bâti 42
2.3 Les activités économiques 44
2.3.1 La population active 44
2.3.2 Les activités 46
2.4 Les équipements et le cadre de vie 50
2.4.1 Les équipements communaux : 50
2.4.2 L'activité associative 50
2.4.3 Un environnement urbain de qualité 50

3- Les enseignements du diagnostic : 54

4- La justification des choix retenus 56
4.1 Bilan du P.O.S. initial approuvé le 14 février 1992. 56
4.2 Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable 58
4.2.1 Les grandes orientations du P.A.D.D. 58
4.2.2 La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. 58
4.3 Justification des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 69
4.3.1 Les zones naturelles N 70
4.3.2 Les zones agricoles A 72
4.3.3 Les zones urbaines U 73
4.3.4 Les zones à urbaniser AU 76
4.4 Justification des motifs de définitions des orientations d'aménagement 89

5- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement.....91
6- Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les documents supra-communaux.....93
Justifications des changements d'affectation de l'occupation des sols P.O.S.-P.L.U.....98
6.1 Modifications apportées.....98
6.2 Evolution des superficies des zones P.O.S.-P.L.U.....101
6.2.1 TABLEAU DE CALCUL DES SUPERFICIES.....101
6.2.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS.....102

7- Dispositions générales s'appliquant au territoire de Houlgate.....103
7.1.1 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DU P.L.U. ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....103
7.1.2 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....105
7.1.3 - DISPOSITIONS DIVERSES.....105
7.1.4 - DEFINITIONS.....106
7.1.5 - Droit de préemption urbain.....110

PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a modifié en profondeur les documents d'urbanisme dans leur forme et dans leur fond.
Le Plan local d'urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis cette loi. Elle a imposé aux élus et aux différents partenaires, une nouvelle démarche de travail.
Dans un premier temps, un diagnostic préalable est élaboré (phase d'études) qui consiste à dresser une sorte d'état des lieux relativement exhaustif sur la commune. Ce travail d'analyse doit intégrer également une dimension prospective du territoire (mettre en avant les tendances fortes, décrypter les signes de changements, le cas échéant, les risques pour le territoire considéré…).
Ce diagnostic territorial s'inscrit dans une démarche de projet et doit préfigurer le projet de développement de la commune.
Forte de cette analyse préalable, la commission d'urbanisme communale en association avec les différents partenaires (services de l'Etat et personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme) élabore un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).
Il s'agit du projet d'aménagement et de développement durable du territoire communal qui engage la commune pour les quelques années à venir (8 à 10 années en général).
La concertation locale (prévue par la loi) a pris la forme d'une exposition, durant laquelle une permanence a été tenue le 25 août 2010. Elle s'est tenue en mairie de Houlgate du 16 août au 17 septembre 2010, et avait pour objet la présentation du diagnostic et du P.A.D.D. De plus, une réunion publique a été organisée le 26 août 2010. Une seconde réunion publique a été organisée avant l'arrêt du projet de PLU le 25 mai 2012.
Celles-ci ont permis d'afficher la politique communale auprès des habitants et en retour pouvoir prendre en compte des remarques et observations pertinentes émises par la population.

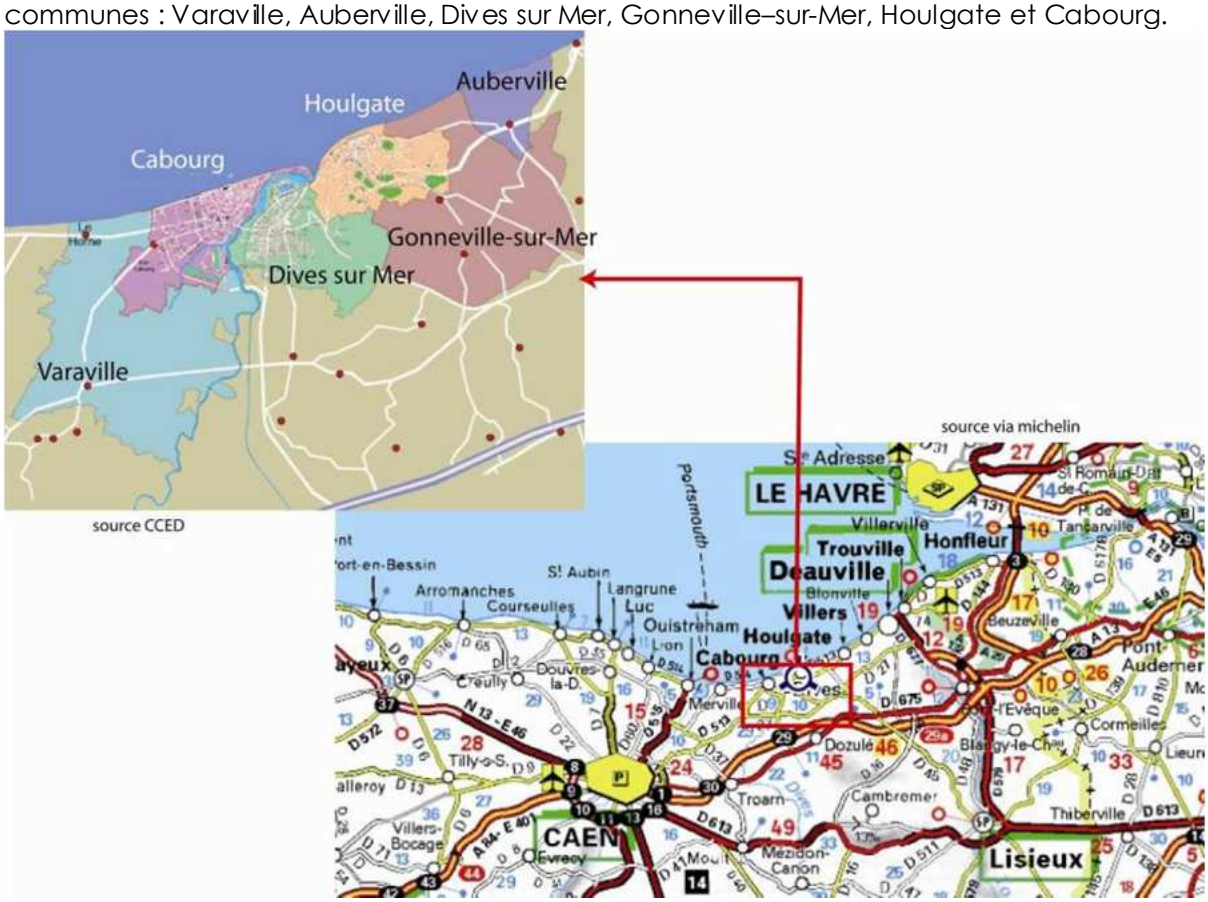
*
* *

1- L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 SITUATION DE LA COMMUNE

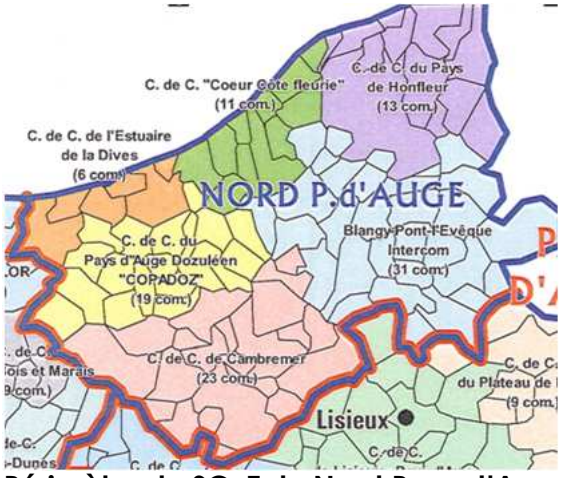
1.1.1 La situation géographique

Houlgate se situe au Nord-Est du département du Calvados, à 35 km de Caen.
Elle fait partie de la communauté de communes de l'Estuaire de la Dives qui regroupe six communes : Varaville, Auberville, Dives sur Mer, Gonneville–sur-Mer, Houlgate et Cabourg.



Localisation de la commune (via michelin)

Elle fait partie du SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Nord Pays d'Auge, qui comprend six communautés de communes et 103 communes du nord-est du département du Calvados.



Périmètre du SCoT du Nord Pays d'Auge

1.1.2 Le contexte d'élaboration du P.L.U.

La Commune de Houlgate est dotée d'un plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 14 décembre 1992. Ce document a fait l'objet de trois modifications.

La modification n°1, approuvée le 23 juin 2005, avait pour objet :
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone NAa,
- la modification de la limite de la zone UE,
- le reclassement du secteur 1NAd1 en 1Nat : la limite entre les deux zones a été supprimée.

La modification n°2, approuvée le 22 août 2006, avait pour objet d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone NAa située en hauteur de la rue du Pré Blandin. Cette procédure a également été l'occasion de procéder à de légères adaptations du plan de zonage.
La modification simplifiée n°3 avait pour objet le transfert, en secteur UCa, d'un groupement de maisons, englobé en secteur NDs, secteur réservé aux installations sportives du C.R.E.P.S.
De plus, par délibération du Conseil municipal en date du 19 août 2008, la commune de Houlgate a décidé de prescrire la révision de son plan d'occupation des sols et a exprimé sa volonté de le transformer à terme en plan local d'urbanisme.

Elle doit tenir compte, dans l'élaboration de son plan local d'urbanisme, de plusieurs documents supra-communaux :

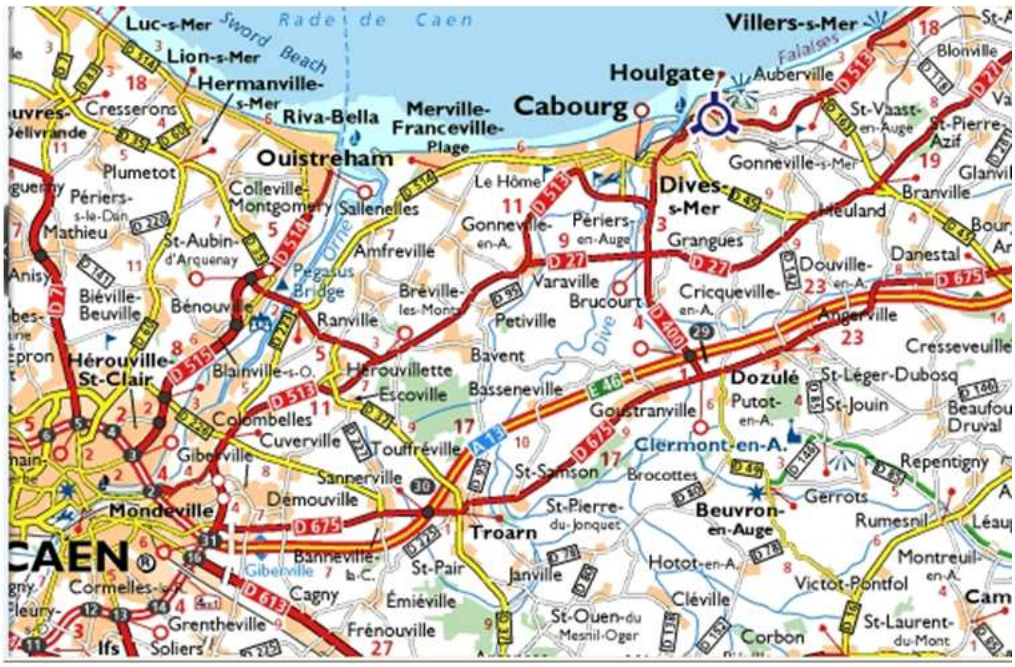
- Le Schéma de Cohérence Territorial, du Nord Pays d'Auge approuvé le 15 décembre 2007.
- Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie approuvé le 30 décembre 2006.
- Le P.L.H. communautaire en cours d'élaboration.

1.1.3 Les réseaux

L'accessibilité de la commune

En voiture

Houlgate se situe à 30 mn de Caen et à moins de 15 mn de l'autoroute A 13 qui relie Caen à Paris. La route départementale (RD) n°513 et la RDn°400 sont les principales voies d'accès à la commune.
Malgré tout, l'accessibilité à la commune est limitée par sa situation en bord de mer et par le relief accidenté du Pays d'Auge.



Les accès à Houlgate (via Michelin)

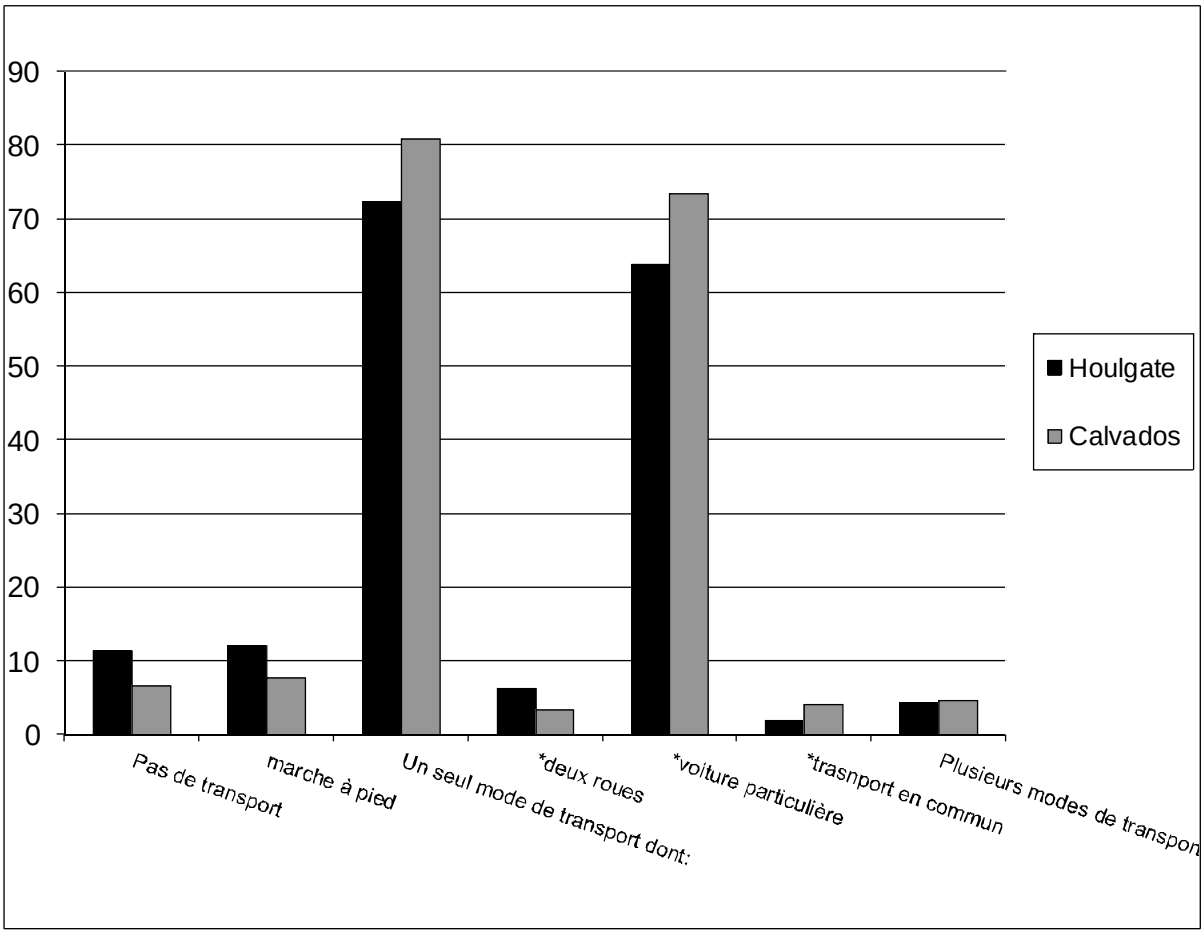
Les transports en commun

La commune est desservie par les « Bus Verts » du Calvados. La ligne n°20 Caen⇔Le Havre permet de se rendre toutes les heures à Caen en 1h00 et au Havre toutes les heures et demie en 1h30.
La commune est aussi dotée d'une gare ferroviaire fonctionnant en période estivale et le week-end avec une liaison Paris ⇔ Houlgate via Deauville.

Les modes de transports sur la commune :

Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. et de l'élaboration du diagnostic, la commune se doit de « tenir compte des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, […] ainsi que des moyens de transport » (Extrait du L.121-1 du CU).

La voiture, mode de transport dominant

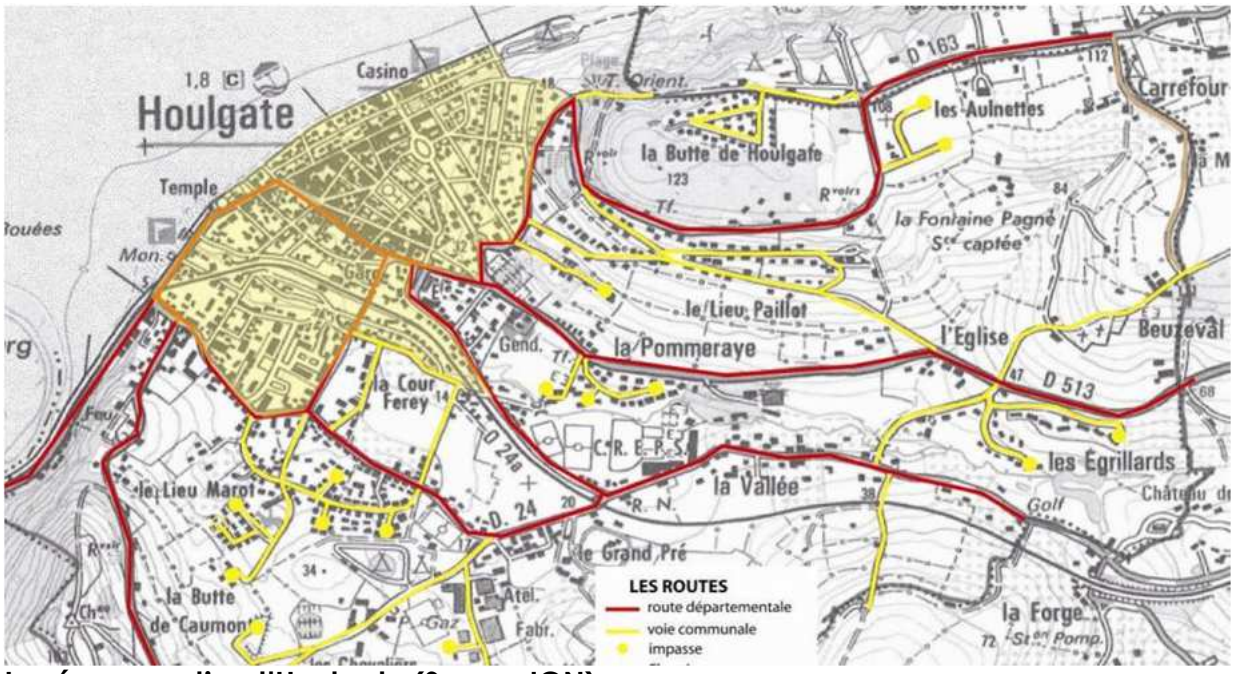


Mode de transport des actifs ayant un emploi (Source INSEE 1999)

En 1999[1], le mode de transport le plus utilisé était la voiture particulière à 63,9%. Cette proportion est inférieure aux données départementales. En effet, davantage d'actifs n'utilisent pas de moyens de transport pour se rendre à leur lieu de travail.
Les résultats du recensement ne permettent pas d'étudier les déplacements effectués par les estivants.

[1] Le recensement 2006 ne communique pas ce type de données. En revanche, le lieu de travail des actifs d'Houlgate a peu évolué, entre 1999 et 2006. C'est pourquoi les données de 1999 paraissent toujours être d'actualité.

Le réseau viaire

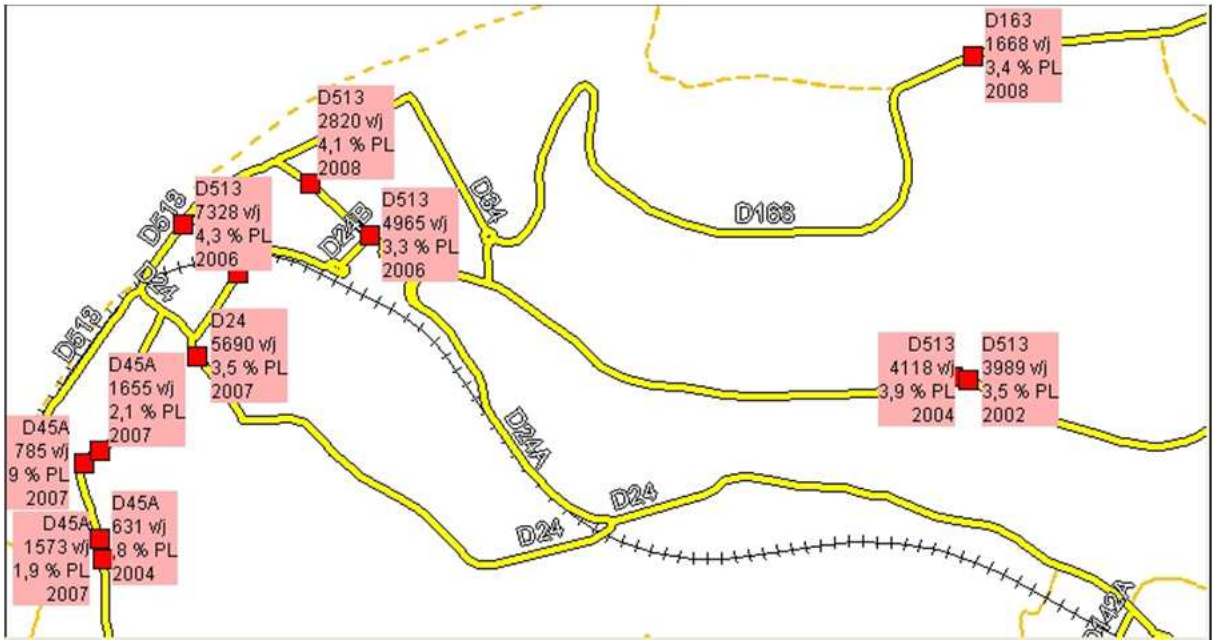


Le réseau routier d'Houlgate (Source IGN)

Le réseau routier est assez peu interconnecté hormis en centre-ville. Les voies départementales concentrent l'essentiel des flux de circulation

Les routes départementales

Les comptages routiers



Les comptages routiers sur le réseau départemental (source CG 14)

La RD 513 est l'axe structurant de l'agglomération. Cette voie de transit est la plus fréquentée de la commune. Les comptages effectués hors période estivale montrent des flux de circulation de 7328 véhicules/jour, au mois de février 2006, en centre-ville.

Les données disponibles ne permettent pas d'apprécier l'évolution des flux entre la période estivale et hivernale.

Le classement des voiries

La RD 513 est classée parmi les infrastructures routières génératrices de nuisances sonores. Elle est classée en troisième catégorie pour les tronçons hors agglomération et en quatrième catégorie pour la partie urbaine. Ce classement induit un couloir de nuisances dans lequel les bâtiments devront respecter des objectifs d'isolation phonique et acoustique.

Catégorie de voie	Couloir de nuisances
3	100 mètres
4	30 mètres

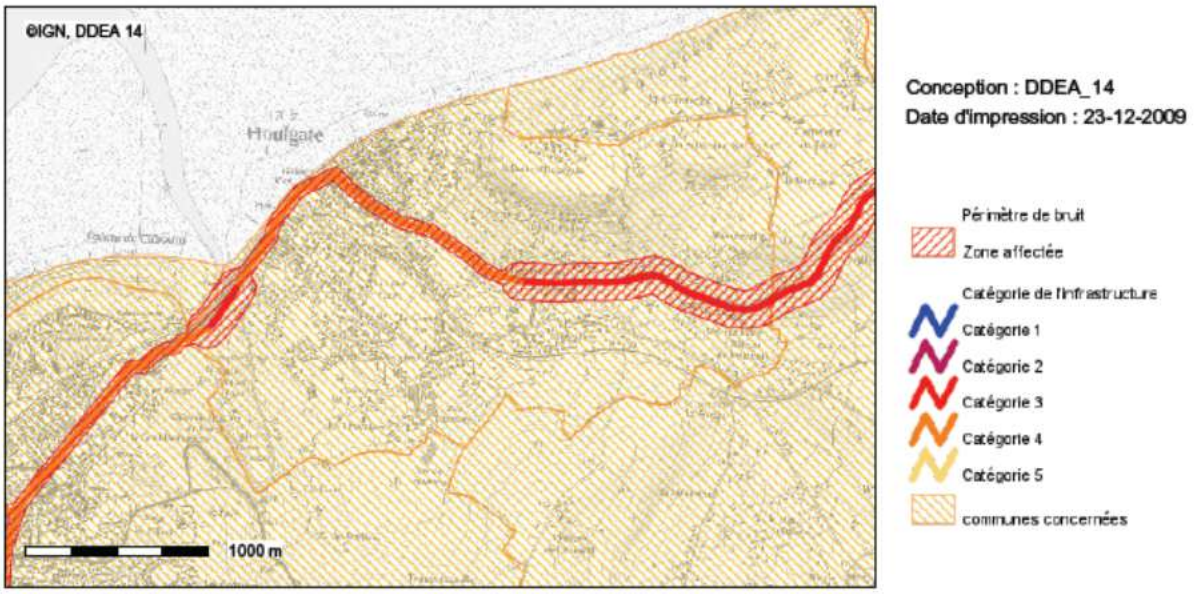


Figure 1 : classement sonore des infrastructures de transport (DDEA Calvados)

La commune ne compte aucune route classée à grande circulation. Par conséquent les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas sur la commune.

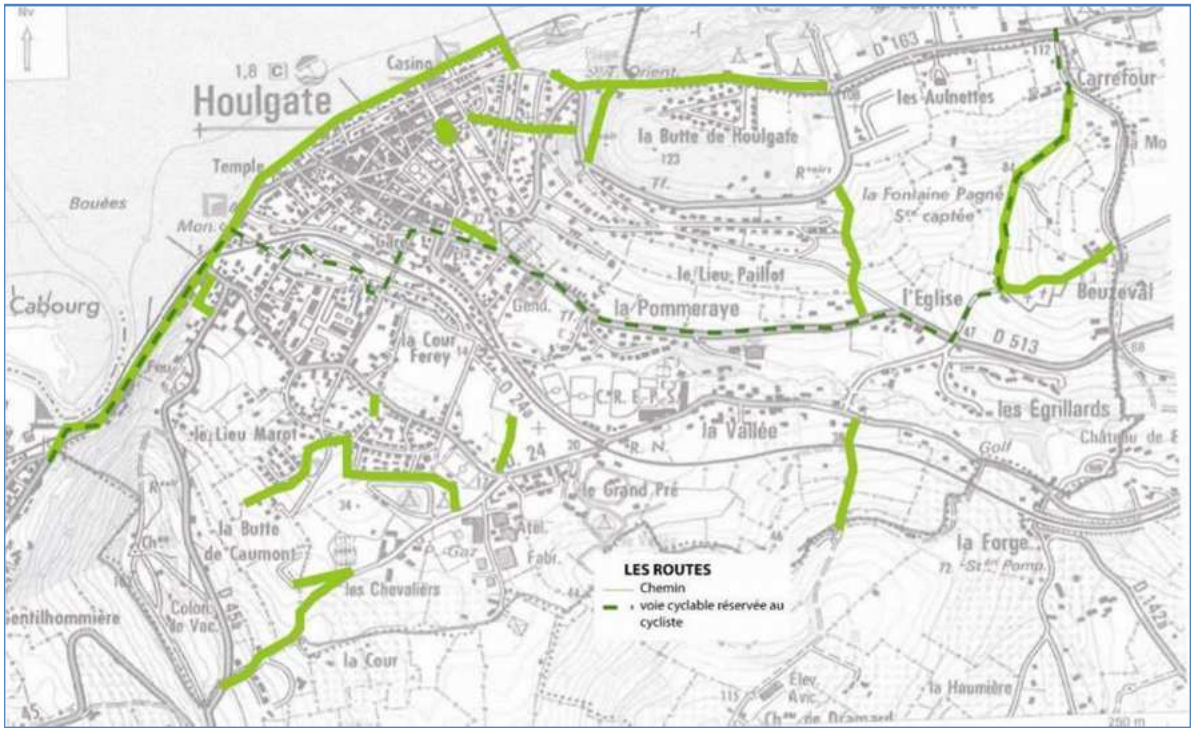
Les voies communales

En dehors du réseau de voies dense du centre-ville, de nombreuses voies communales, desservant des lotissements, aboutissent en impasse. Cela est lié à la topographie accidentée et à la présence de la voie ferrée divisant le territoire en deux, mais aussi au souhait de tranquillité des habitants.

Le stationnement

La période estivale est marquée par des problèmes de stationnement liés à la sur fréquentation de la commune à cette période. La commune a déjà mis en place plusieurs types d'aménagements afin de réduire ces nuisances, avec des aires de déposes-minutes et une zone bleue en centre-ville où le stationnement est limité à une heure.

Les cheminements doux



Les liaisons douces à Houlgate (source communale)

La commune dispose d'un ensemble de liaisons douces (piétonnes et cyclables). Néanmoins ces dernières ne sont pas interconnectées entres elles.

Autres réseaux :

Traitement des déchets :

Le livre V, titre IV du code de l'environnement, définit les dispositions applicables à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux. Les grands objectifs dans ce domaine sont notamment :

- La réduction de la quantité et de la toxicité des déchets produits,
- L'organisation des transports, en limitant en distance et en volume,
- La valorisation des déchets par réemploi, recyclage, réutilisation ou par production d'énergie,
- L'accueil de centres de stockage des seuls déchets ultimes à compter du 1er juillet 2002,
- L'information du public.

L'enlèvement des déchets est assuré par la Communauté de Communes de L'estuaire de la Dives. La collecte des ordures ménagères se fait au porte à porte. De Janvier à Juin et de Septembre à Décembre, les ordures ménagères sont collectées le lundi et le vendredi et la collecte sélective est assurée le mercredi au porte à porte.
Durant l'été, de Juillet à Août, les ordures ménagères sont ramassées le lundi, mardi, jeudi et samedi. La collecte sélective est assurée, toute l'année, le mercredi.
Les encombrants et les déchets verts sont collectés sur la voirie et sont vidés au quai de transfert de Périers en Auge. Les encombrants sont collectés le troisième jeudi de chaque mois tout au long de l'année. Les déchets verts sont collectés le mercredi du 15 mars au 15

novembre. Ils sont ensuite convoyés vers une plateforme de compostage à Maisonvieille (Calvados).
En parallèle, une collecte en apport volontaire est en place sur la commune d'Houlgate :
- huit colonnes d'apport volontaire de verre sont reparties sur la commune,
- trois colonnes d'apport volontaire destinées à la collecte sélective sont reparties sur la commune.
Les déchets issus de la collecte en apport volontaire sont transportés à Giberville (Calvados) puis partent au centre de tri du Havre. Les déchets triés partent après chez des repreneurs.

Houlgate est rattachée à la déchetterie de Périers en Auge, qui accepte les :

- Cartons
- Bois
- Ferraille
- Gravats
- Encombrants
- Réfrigérateur
- Tv
- Ordinateur
- Lave-linge
- Electroménager
- Ampoules et tubes fluorescents
- Déchets verts
- Pneus
- Batteries
- Huile de vidange
- Huile alimentaire
- Piles
- Déchets dangereux

Assainissement :

La commune de Houlgate fait partie de la communauté de communes de l'Estuaire de la Dives, qui détient la compétence assainissement. La station d'épuration située à Cabourg, qui traite les eaux usées d'Houlgate, a mise en service en décembre 2009. Sa capacité de traitement de 70.000 habitants équivalents permet l'accueil de nombreux abonnés pour les 30 prochaines années.
La commune compte très peu de secteurs fonctionnant en assainissement autonome.

Adduction eau potable :

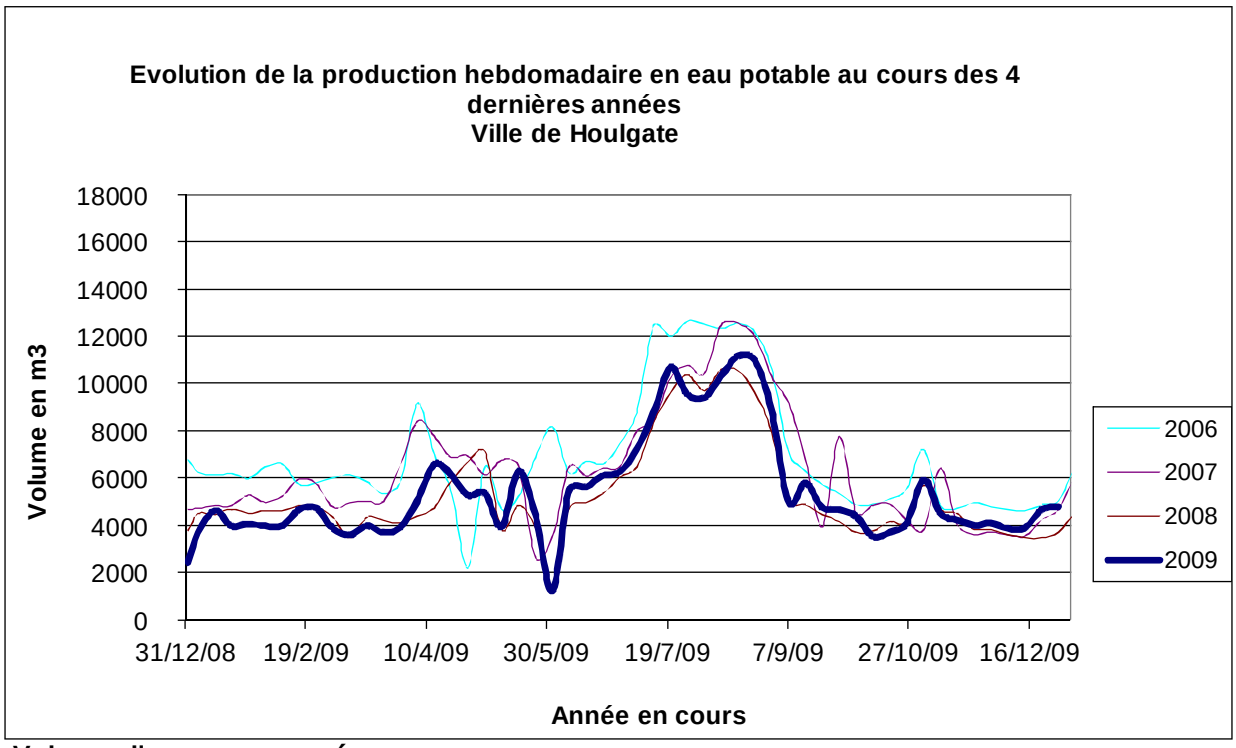
Distribution d'eau [2]

L'alimentation en eau potable est assurée en régie par les services communaux.
Trois sources alimentent le réseau d'eau, la source de fontaine PAGNE à Houlgate, la source MIOCQUE à Gonneville et la Source HEULAND. Ces trois sources ont une capacité de production journalière de 2884 m³.

RESSOURCES	PAGNÉ	MIOCQUE	HEULAND
Volume journalier maximum autorisé	360 m³	518 m³ (+ 18m³/j.)	1.800 m³ (+ 200m³/j.)

Ces capacités sont suffisantes pour répondre aux besoins existants.

[2] Sources - Ville de Houlgate, Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable de la commune de Houlgate, 2009



Volume d'eau consommé

La capacité du réseau est suffisante pour l'alimentation des habitations et l'accueil de nouveaux habitants.

DUP fontaine PAGNE

La Fontaine PAGNE est située à Houlgate, Chemin des Sources. Elle se compose de deux systèmes de drains :

- La source Pagné, exploitée depuis 1873.
- La source Lecarpentier est venue en complément en 1921, par le captage des sourcins de l'herbage voisin (terrain LECARPENTIER).

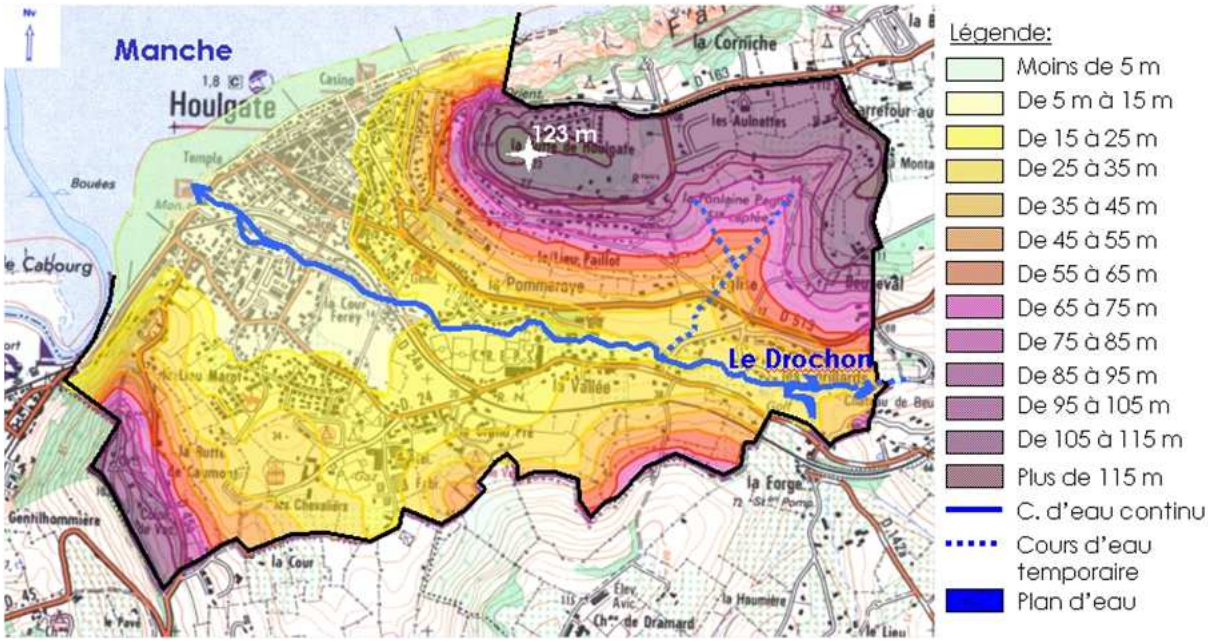
La révision du périmètre de protection de l'ensemble de cette ressource a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2008.

Zone de répartition des eaux (ZRE)

La zone de répartition des eaux se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.

1.2 LE CONTEXTE PHYSIQUE

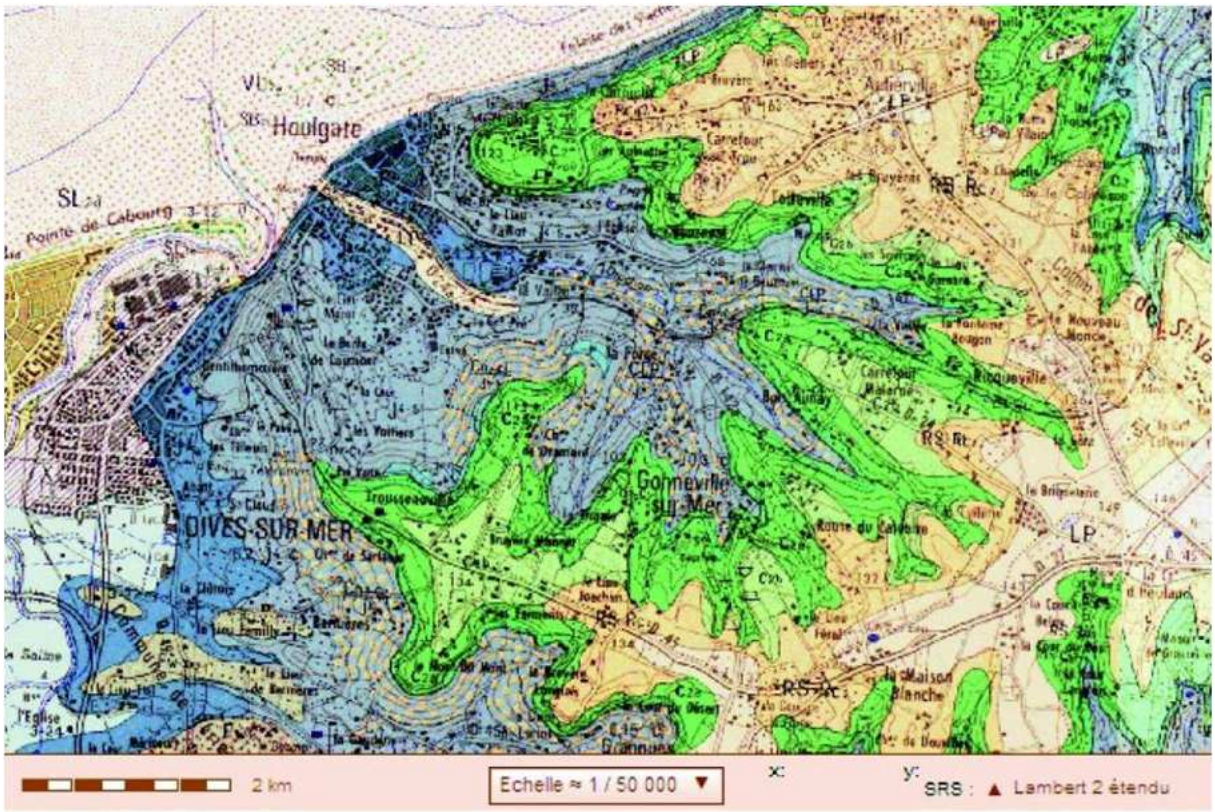
1.2.1 La topographie



Topographie (source IGN)

Le relief de Houlgate s'inscrit dans un cirque dont le point culminant s'élève à 123 mètres au lieu-dit de la Butte de Houlgate. Il entoure la vallée du Drochon.
Ce cirque est visible depuis la mer avec, en limite Ouest, la Butte de Houlgate, en limite Est, la Butte Caumont et, au centre, la zone basse de la vallée du Drochon où s'est développé le cœur du bourg.
Cette topographie permet de bénéficier de nombreux cônes paysagers sur la mer et dans les terres.

1.2.2 La géologie



Les strates géologiques

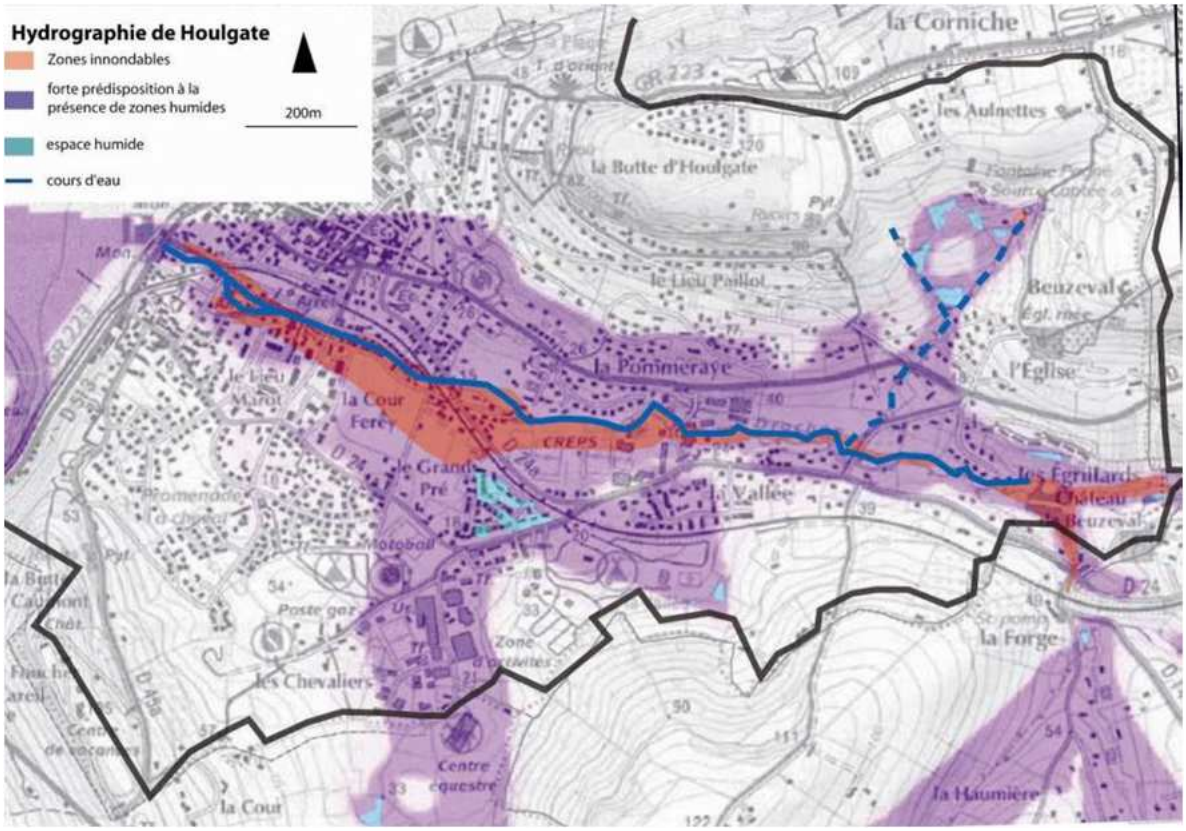
- Limons des plateaux
- Colluvion limoneuse de pente avec éléments de glauconie, sur Marnes de Villers
- Dépôts marins sablo-argileux
- Nappe colluvionnée : graviers, galets à matrice sableuse
- Nappes alluviales du Pléistocène moyen
- Sables résiduels d'Auberville
- Argile à silex sur calcaires jurassiques et crétacés, argile de décalcification des calcaires cénomaniens
- Cénomanien inférieur-moyen (pars)
- Callovien indifférencié
- Marnes de Villers (partie inférieure de l'Oxfordien inférieur) Marnes grisâtres à rosées, avec petits bancs ou cordons de nodules calcaires biomicritiques et passées d'oolithes ferrugineuses
- Marnes de Dives et Couches du Mauvais-Pas (Callovien supérieur) Marnes grises à noirâtres, à passées sableuses, petits bancs ou nodules de calcaires biomicritiques, avec pyrite
- Craie glauconieuse, partie inférieure (Cénomanien inférieur). Calcaires glauconieux et gréseux, à cherts noirs, plus argileux à la base localement et à fossiles phosphatés
- Glauconie de base (Albien supérieur à Cénomanien basal). Sables argileux et glauconieux, à passées de sables quartzeux clairs, d'argiles verdâtres à noires ou de glauconite

Carte géologique Houlgate (source BRGM)

Le sous-sol de Houlgate est constitué, sur l'ensemble du territoire, d'une puissante assise de formation marneuse et argileuse datant de la période jurassique.

Cette assise est recouverte d'alluvions récentes dans la vallée du Drochon. Elle est surmontée d'une formation calcaire datant du crétacé supérieur masquée par des argiles à silex de l'époque éocène.

1.2.3 L'hydrographie



Le réseau hydrographique – Source : DREAL

La commune de Houlgate possède un réseau hydrographique faiblement développé. Le Drochon occupe la vallée centrale. Sur la rive droite du Drochon, un cours d'eau, affluent de ce dernier, ne possède pas un débit permanent.
La partie basse de la commune est prédisposée à la présence de zones humides.

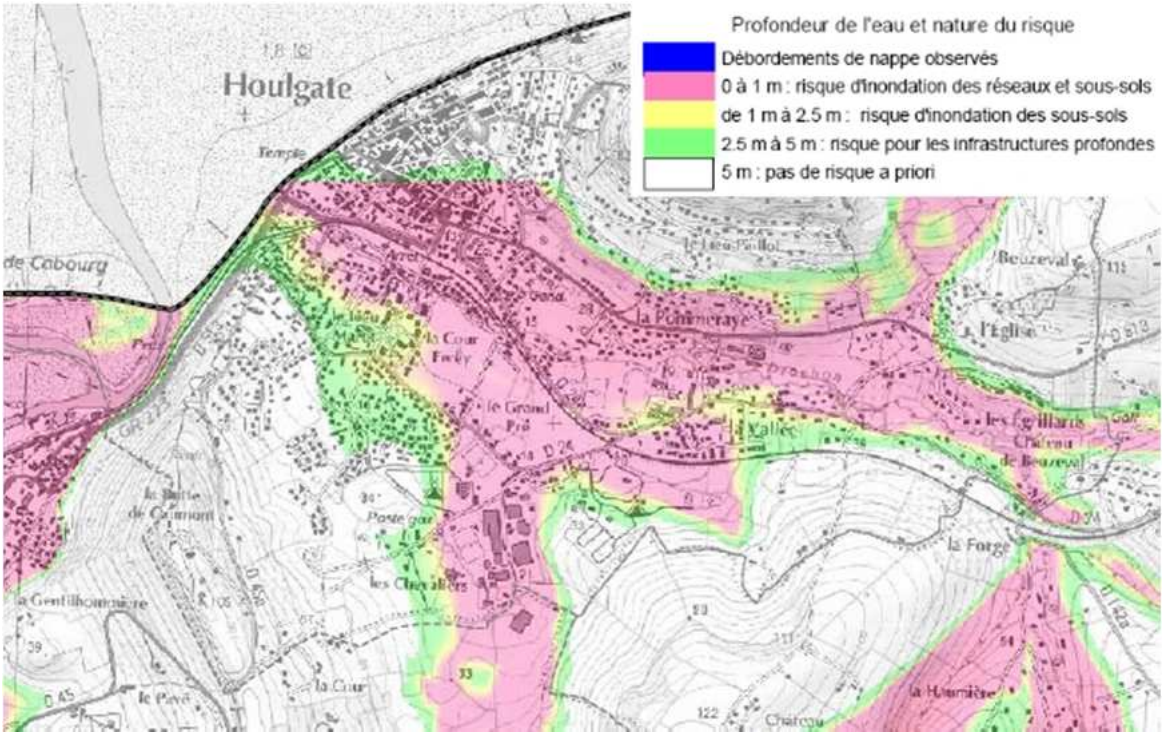
1.2.4 La prise en compte des risques :

Les risques naturels :

Risque d'inondation :

Les différents documents d'urbanisme, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (article L121-1 du code de l'urbanisme).
La commune est soumise au risque d'inondation liée aux crues de la rivière Drochon, recensé dans l'atlas des zones inondables datant de mars 2004 (voir carte relative au réseau hydrographique).
L'ensemble de ces secteurs devra donc être exclu des zones d'urbanisation futures. De plus, ces secteurs inondables devront être protégés de toute forme de remblai de façon à préserver le champ d'expansion des crues et garder à la fois leur rôle de zone humide et éviter d'accélérer le débit pouvant entraîner une aggravation du risque, notamment en aval.

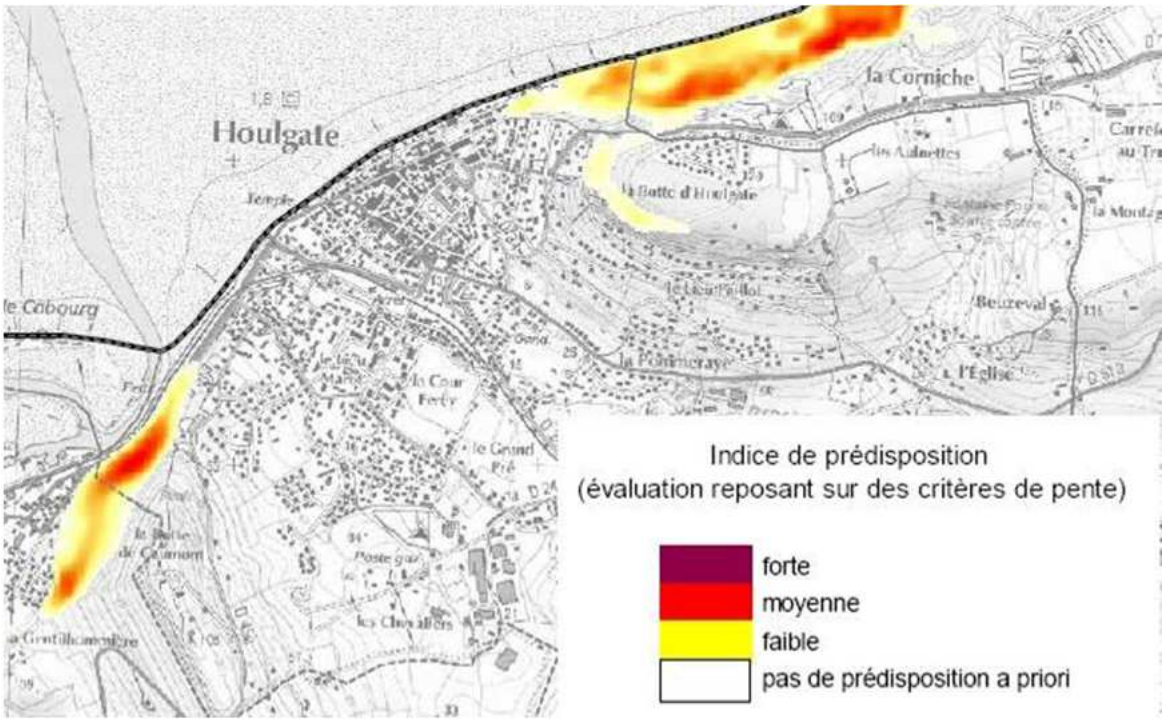
Le risque de remontée de nappes



Risque de remontée de nappes.

Une partie du territoire communal est soumis au risque de remontée de nappes. Il faudra tenir compte de ce risque dans le règlement du PLU afin d'assurer la salubrité et la sécurité des habitations et des lieux publics prévus dans ces espaces.

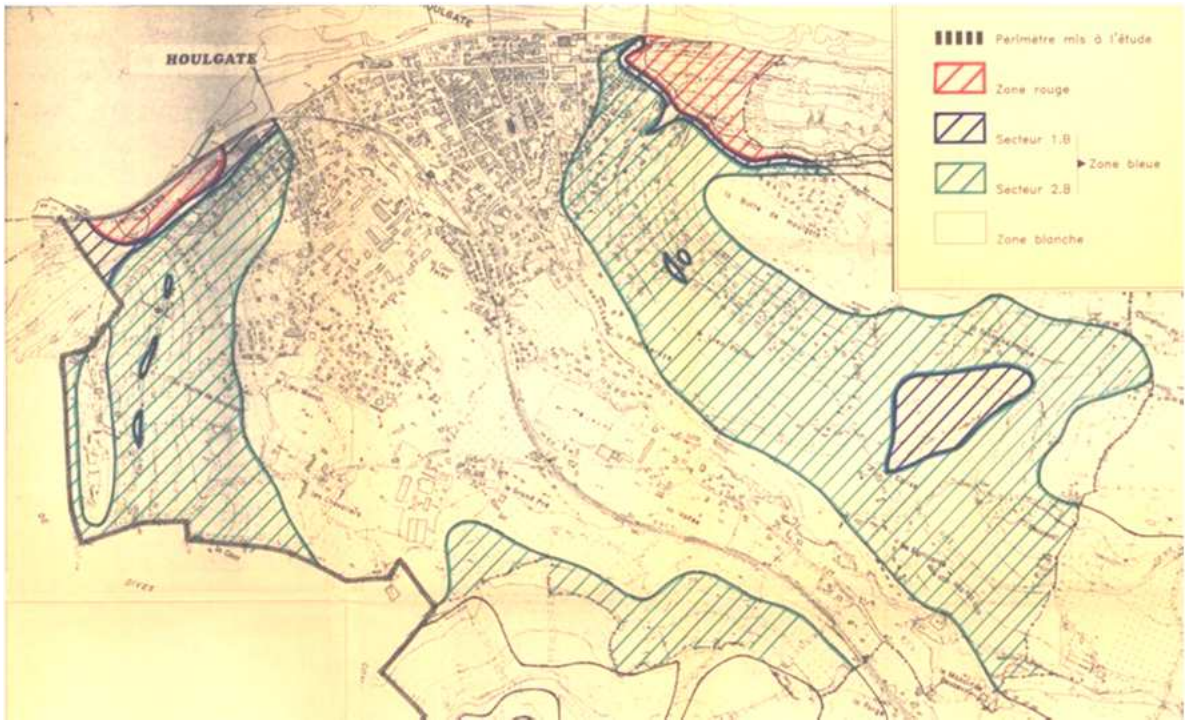
Les chutes de blocs



Indices de prédispositions aux chutes de blocs (source DIREN)

La butte Caumont et de Houlgate sont concernées par un risque de chutes de blocs moyen à faible. Ce risque a été pris en compte dans le PPR[3].

le PPR des mouvements de terrain des falaises des Vaches Noires:



PPR des vaches noires

Le PPR a été approuvé le 28 juin 1993. Il délimite 3 zones en fonction de leur exposition au risque de mouvements de terrains.

- Une zone rouge estimée très exposée.

A l'intérieur de ce secteur, les mouvements de terrain sont particulièrement redoutables en raison de l'ampleur des phénomènes. L'aléa des phénomènes pris en compte et leur intensité sont forts. Il n'existe pas de mesures habituelles de protections efficaces et économiquement opportunes pour y permettre l'implantation de constructions.

- Une zone bleue exposée à des risques moindres.

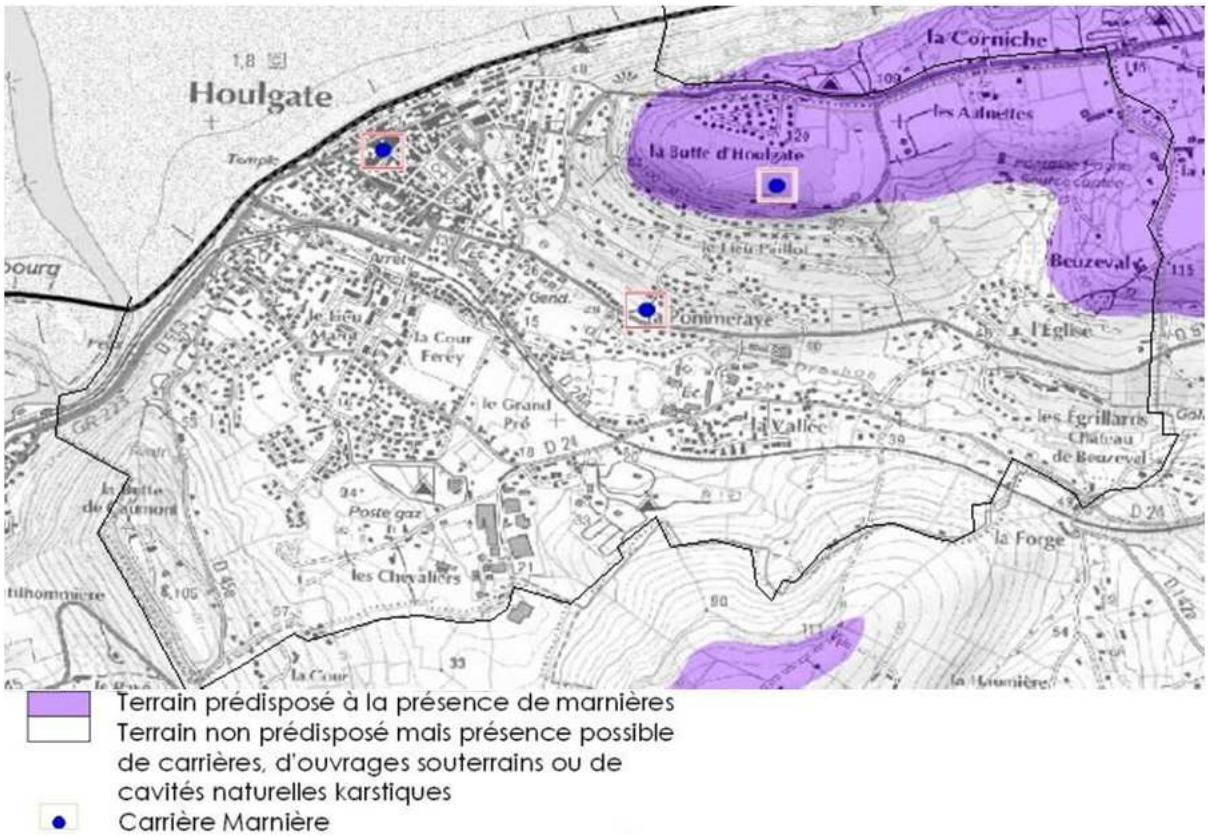
Dans cette zone, il existe des mesures de nature à prévenir les risques, à en réduire les conséquences ou à les rendre supportables tant à l'égard des biens et activités existants que futurs.

- Une zone blanche estimée sans risques prévisibles.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique conformément à l'article R 126-1 du Code de l'urbanisme. Par conséquent le règlement du PLU devra respecter les prescriptions du règlement du PPR.

[3] Plan de prévention des risques.

Les cavités souterraines



Les cavités souterraines - DREAL

Le secteur de la butte de Houlgate est prédisposé à la présence de marnières. Ce risque imprévisible n'a pas été pris en compte par le PPR. En revanche, en annexe du PPR, il figure des fiches techniques qui fournissent quelques indications sur les mesures de protection à mettre en œuvre lorsque l'on est en présence de ces vides.

Risques industriels et technologiques :

Aucun établissement industriel n'est recensé sur la commune. Elle n'est donc pas soumise aux risques industriels et technologiques.

Néanmoins la base de Données Basias (bases des anciens sites industriels et activités de services) révèlent la présence de sept sites pouvant être potentiellement pollués.

raison sociale	Nom usuel	Adresse	état occupation du site
SIMCA	Garage	inconnu	ne sait pas
commune Houlgate	décharge de Houlgate	inconnu	ne sait pas
M. Marchand	dépôt d'explosif	rue A. Renault	activité termiée
Société de chaudronerie Mecano	chaudronnerie	chemin Trousseauville	ne sait pas
Teinturie VITEX	Teinturie	route de la vallée	activité terminée
M.Boulanger	DLI Boulanger		ne sait pas
SCHMOUTZ	DLI SCHMOUTZ		ne sait pas

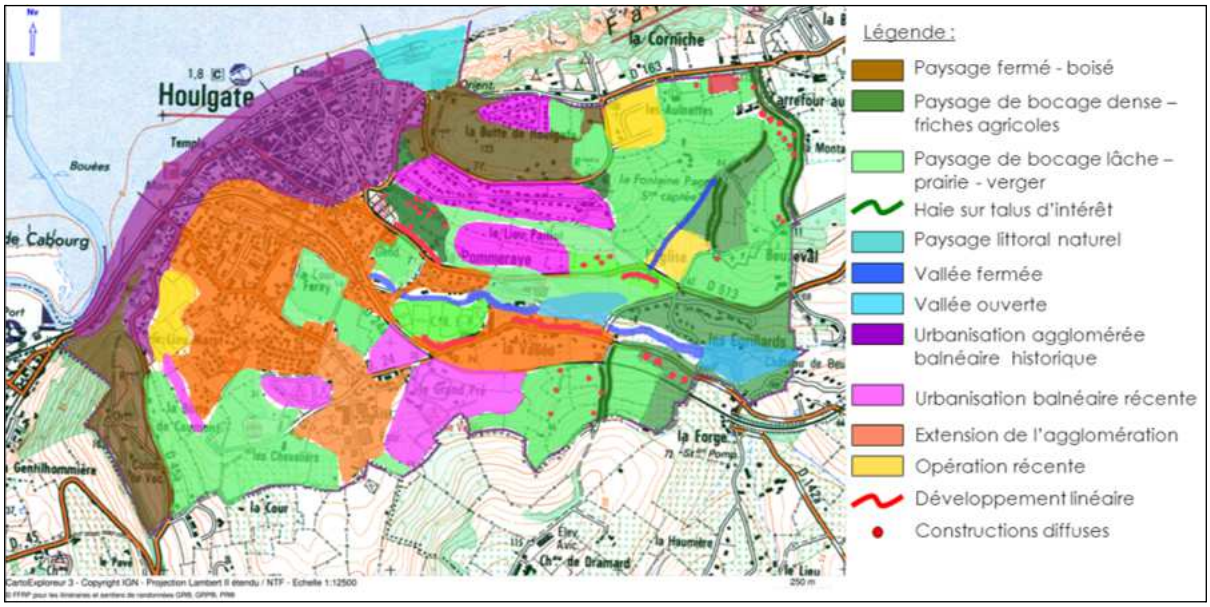
Les sites répertoriés à l'inventaire BASIAS.

1.3 LES BIOTOPES ET LES ESPACES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

1.3.1 L'analyse paysagère

« Le paysage est la partie de territoire apparaissant dans le champ visuel »
La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages (du 8/01/1993) a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.
L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.
Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) il est possible de protéger des éléments constitutifs du paysage, jugés de qualité (bois, haies, arbres isolés remarquables…).
Les unités paysagères présentées ci-dessous ont été définies en combinant les caractéristiques physiques communales (topographie, couvert végétal) et les marques d'occupation humaine (situation des voies, organisation et aspect des espaces bâtis, agricoles, naturels…).

Les unités paysagères :



Les entités paysagères

Un paysage bocager

Houlgate, malgré son développement urbain important, garde une image de commune verte dès que l'on s'éloigne de la côte. On trouve :

- Un paysage semi-ouvert de prairie, bordée ou non de haies bocagères à trame lâche,
- Un paysage semi-fermé, dans les secteurs où la topographie est plus accidentée. Cette unité paysagère regroupe aussi les parcelles laissées en friche par la déprise agricole, où la végétation prend peu à peu le dessus.
- Un paysage plus fermé, lié à la présence de bois.
- Des alignements d'arbres et haies bocagères sur talus

La Pommeraye

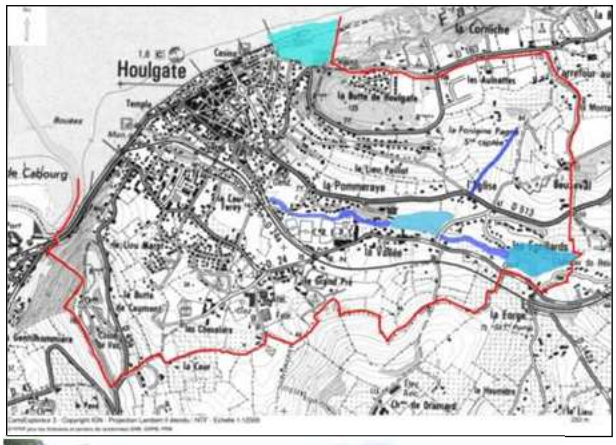
Les Egrillards

Bois de Beuzeval

Chemin du cimetière

La forêt, les parcelles boisées et les taillis

Le paysage en lien avec l'eau



Une topographie façonnée par les cours d'eau, mais ceux-ci sont très discrets dans le paysage. Les cours d'eau sont souvent masqués par une végétation importante. Au sein de l'agglomération, la rivière disparait du paysage. Trois unités paysagères en lien avec l'eau ont été déterminées :

▪Le paysage hydrographique liée au littoral,

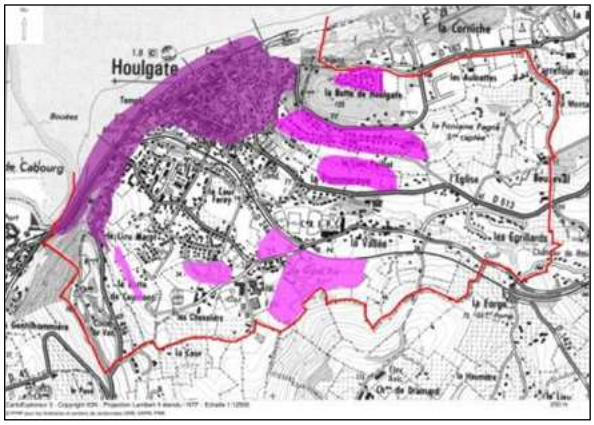
Le Grand Pré

▪Le paysage de vallée ouverte, repéré en bleu clair, est très peu représenté,

Les Egrillards

▪Le paysage de vallée fermée par la végétation et/ou encaissée.

Le paysage urbain



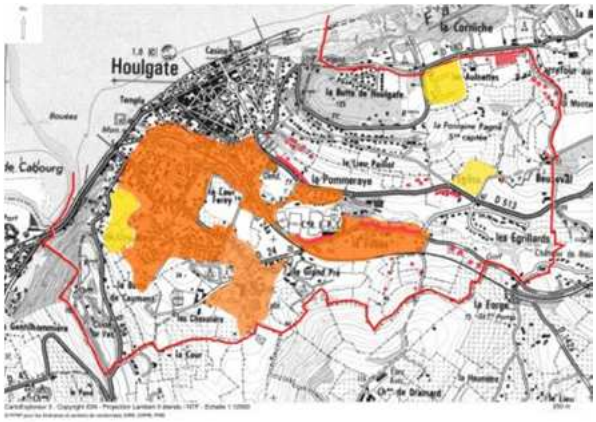
Le développement urbain, lié à la situation littorale de Houlgate, présente une forme particulière permettant de définir deux entités paysagères :

▪ L'urbanisation du cœur de station est semblable au développement des stations touristiques le long de la côte de Nacre.
Les villas et immeubles du XIXème siècle sont implantés parallèlement au rivage. Les espaces libres de construction le long du littoral sont rares sauf sur les endroits accidentés de la butte Caumont et au niveau du lieu-dit des Vaches Noires

▪ Le développement de l'hébergement touristique, et plus particulièrement de résidences secondaires privées s'est fortement développé, en retrait du littoral, à la fin du siècle dernier, offrant une forme urbaine particulière au tissu urbain. Les lotissements récents se sont développés sur les coteaux. Le manque de plantations, voire leur absence, engendre un impact important de ces constructions sur le paysage. Les coloris et les matériaux choisis accentuent encore cet impact.

Le paysage urbain autre

Un paysage urbain décliné en trois grandes unités:
1-Le développement urbain d'agglomération, dense.
2- le paysage urbain pavillonnaire
3- le développement urbain linéaire et diffus.



Paysage pavillonnaire

Lotissement situé sans continuité avec l'agglomération historique

Construction diffuse dans le secteur de la Montagne

Conclusions de l'analyse paysagère :

Autour des opérations récentes et futures ainsi qu'en limite d'agglomération, il pourrait être reconstitué une trame bocagère (essences locales : charme, cornouiller, aubépine, frêne, érable, hêtre) visant à limiter l'impact paysager des constructions.

La mise en œuvre du P.L.U. pourrait être l'occasion de préserver le caractère bocager du territoire communal en protégeant les haies, alignements d'arbres et espaces boisés au titre de la loi paysage.

Des perspectives visuelles sur l'agglomération ancienne et sur la mer pourraient être préservées par la définition de règles d'implantation des constructions, propre à quelques secteurs.

Quelques opérations ayant eu un impact important sur le paysage, il apparait opportun, dans le cadre de la présente procédure, de travailler sur les formes urbaines dans le but de favoriser l'intégration paysagère des constructions et de définir des prescriptions architecturales, notamment des teintes pour les toitures.

La loi paysage et la délimitation des espaces proches du rivage.

En application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, les communes riveraines de la mer sont soumises à des dispositions d'urbanisme particulières (article L.146-1 à L.146-9 du Code de l'urbanisme). La commune de Houlgate, riveraine de la Manche est soumise aux dispositions de cette loi dite «Littoral ».
La révision du POS approuvé en 1992 en Plan Local d'Urbanisme doit permettre de mettre en œuvre les choix d'aménagement de la commune dans le respect des dispositions de la Loi Littoral du 03 janvier 1986 et notamment de la circulaire du 14 mars 2006 relative à son application.
En outre la commune doit tenir compte des orientations de la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine.
Le PLU définit ainsi les règles d'urbanisation et précise la constructibilité de chaque zone en tenant compte de la sensibilité des espaces. En zone littorale, il doit notamment :

- Protéger les espaces remarquables,
- Définir les espaces proches du rivage dans lesquels l'urbanisation est limitée,
- Préserver les coupures d'urbanisation,
- Déterminer les secteurs constructibles en continuité des villages et d'agglomérations ou sous forme de hameaux nouveaux,
- Classer les ensembles boisés les plus significatifs,
- Prévoir les secteurs réservés aux campings autorisés en dehors des espaces urbanisés.

Définition des « espaces proches du rivage »

La réglementation sur les espaces proches du rivage vise à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer et éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer, en privilégiant les extensions de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants.
« Il appartient aux collectivités locales, dans le cadre de l'élaboration du SCOT ou du PLU, de délimiter ces espaces » (extrait de la directive territoriale d'aménagement et des modalités d'application de la loi littoral).
Plusieurs critères sont à intégrer :

- La distance au rivage, en tenant compte également des éléments du paysage caractérisant une ambiance maritime,
- La co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres.
- La nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage.

D'autres éléments peuvent également être retenus tels que le relief, les entités naturelles ou agricoles caractéristiques du littoral : végétation (prés salés, prairies humides…) ; géomorphologie littorale (dunes, falaises…), l'organisation du territoire (occupation du sol, morphologie du bâti…).
Ces critères permettent de décrire une « ambiance », une « atmosphère » littorale qui indique que l'on se trouve dans les « espaces proches ».
Dans les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit être limitée et privilégier une extension en profondeur et non parallèle au front de mer. Le caractère limité de l'aménagement est apprécié notamment au regard de la surface du projet qui doit être cohérent avec le site environnant, la densité et la localisation des constructions en fonction de la configuration des lieux.

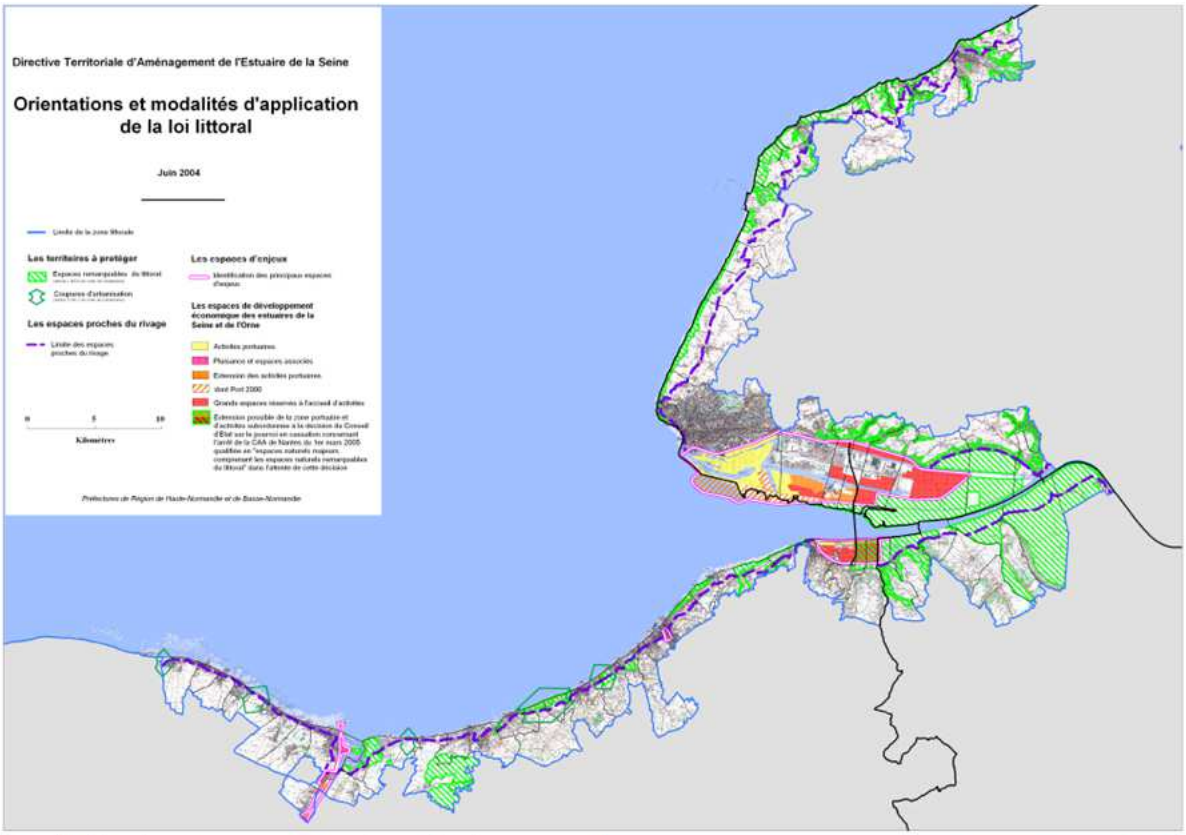
Application sur la commune

La DTA[4] Estuaire de la Seine, approuvée en Conseil d'Etat du 10 juillet 2006, apporte une précision sur les critères à prendre en compte pour la délimitation des espaces proches du littoral.
« Sur le littoral de la Côte de Nacre et à l'ouest de la Côte Fleurie où l'urbanisation est quasiment continue le long de la côte et où le relief est plat, la délimitation des espaces proches du rivage se fonde davantage sur les relations visuelles et de proximité que sur de simples critères de distance. En outre, dans ces distances, la route qui longe le littoral et qui supporte une importante circulation constitue un obstacle important dans les relations de proximité avec le rivage de la mer ».

Ce document, ayant notamment pour objet de préciser les modalités d'application de la loi Littoral, adaptées aux particularités géographiques locales, propose une délimitation des « espaces proches du rivage ».

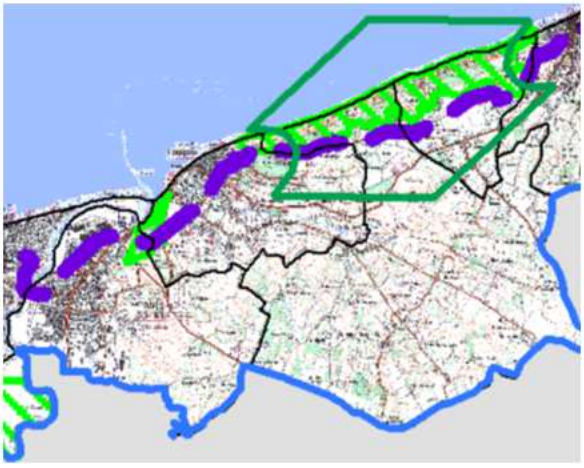
Délimitation des espaces proches du rivage en application de la DTA de l'estuaire de la Seine :

[4] Directive territoriale d'aménagement.



Une limite des espaces proches du rivage a été déterminée et figure sur les documents graphiques de la DTA de l'Estuaire de la Seine. Cette limite figure ci-contre en trait pointillé violet.

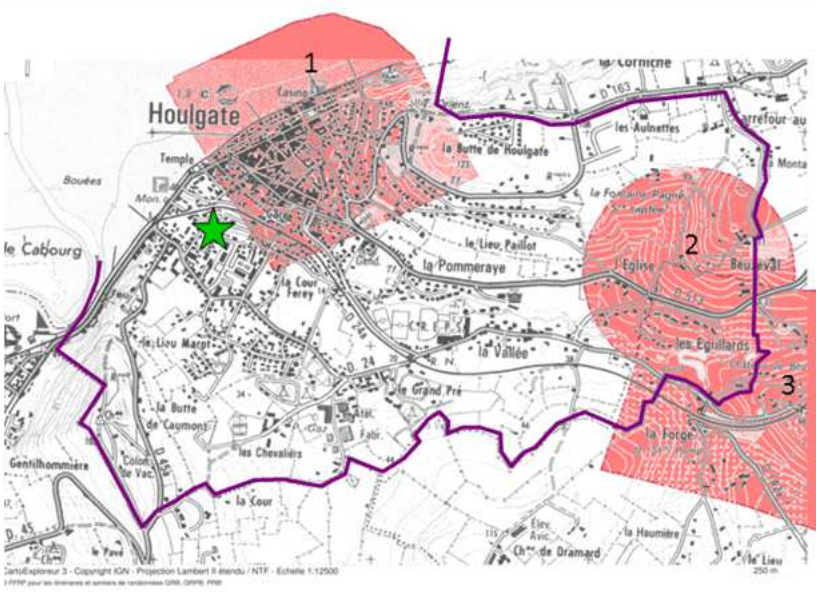
Pour ce qui est de la commune de Houlgate, l'ensemble de la zone comprise en espace proche du rivage est urbanisée, en dehors des espaces naturels représentants la zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique des falaises des Vaches Noires. Ce zonage n'a donc pas d'impact particulier pour le projet urbain de la commune.



1.3.2 Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti protégé

Délimitation des espaces proches du littoral, rue Jacques Landry



Trois bâtiments sont classés sur la commune

- Le portail de l'ancienne église

Les vestiges de l'ancienne église de Beuzeval sont inscrits par arrêté du 27 avril 1948

- L'ancien grand hôtel

Le Grand Hôtel d' Houlgate, construit par l'architecte caennais Jacques-Claude Baumier en 1859, prolongé par deux pavillons en 1896 et magnifié par une rotonde en 1904, compte parmi les édifices les plus remarquables du patrimoine balnéaire de la côte normande.
Sont inscrites au titre des Monuments historiques (arrêté 12/05/2000), les façades et toitures de l'hôtel, y compris celles de la maison de gardien, à l' exception du bâtiment des anciennes écuries (section cadastrale AH parcelle n°33 - 5, avenue du Sporting), 157 (2, rue Baumier)).

- Le château de Beuzeval

Château de style éclectique construit par l'architecte Michel Pelfresne à la demande de Victor Lecesne, armateur havrais. Lors de la seconde guerre mondiale, les Allemands transforment le château en quartier général pour une division d'artillerie. Un poste d'observation bétonné est construit en abord immédiat du château. Après la guerre, les destructions ne sont pas réparées. En 1986, le domaine est divisé. La plus grande partie devient un golf et le château subit une réhabilitation pour l'intérieur. L'architecte a plagié la demeure de plaisance brique et pierre néo-Louis XIII en y ajoutant toutes les références gothiques et Renaissance, avec des emprunts à l'architecture anglaise et normande. L'élévation antérieure évoque le style Tudor tandis que l'élévation principale reprend l'idée de la maison noble à la française.
Les façades et les toitures du château (section cadastrale AL parcelle n°291, lieu-dit le Manoir de Beuzeval) sont inscrites par arrêté du 21 juin 2004.

A ce titre, un périmètre de protection de 500 mètres est institué autour des bâtiments identifiés en application de la loi du 31 décembre 1913. Le Code du patrimoine (LivreVI, titre 2) précise à cet effet que tout projet de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice

classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.

– Le jardin Landry

Les sites inscrits au titre de la loi paysage du 2 mai 1930 sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportées au plan local d'urbanisme.
Les enjeux de paysage doivent être pris en compte sur les périmètres des sites, mais aussi sur leurs abords (en particulier les zones en co-visibilité avec un site classé, ou visible du site, ou cônes de vision vers le site…) ; les orientations du PLU doivent être cohérentes avec ces enjeux.
Le classement d'un site n'a ni pour objet ni pour effet d'instituer l'inconstructibilité ni d'interdire toute activité économique dans le périmètre de classement, mais seulement de soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux

Il est à noter par ailleurs, outre les sites protégés, l'existence de bâtiments remarquables qu'il serait intéressant de protéger, notamment au titre de la Loi Paysage.

Le patrimoine bâti à protéger :

Le centre-ville présente un patrimoine bâti de qualité, constitué de villas. Les éléments les plus remarquables seront protégés en instaurant par exemple, un permis de démolir et/ou en proposant la définition de prescriptions architecturales dans le cas de rénovation, de reconstruction ou de changement de destination des constructions.

Les villas

Les villas de Houlgate sont marquées par plusieurs styles. Les premières villas, dans les années 1860 à 1870, sont de style éclectisme historiciste, aussi bien dans la typologie des constructions que dans leurs styles. Hôtels particuliers, chalets, villas, cottages, manoirs, châteaux se réfèrent à la Suisse, l'Angleterre ou l'Italie ; ils empruntent aux grands courants architecturaux des formules et des éléments gothiques, renaissants ou classiques, qu'ils adaptent avec une totale liberté.

Vue château Beuzeval

La décennie suivante (1870-1880) est marquée par la construction de grands chalets et de grandes demeures. C'est le moment où se constitue véritablement un style propre à l'architecture de bord de mer, le style balnéaire normand. Il se caractérise par des combinaisons et des juxtapositions de silhouettes diverses pour une même maison, chaque élévation étant indépendante des autres ; par l'importance accordée aux volumes des toitures et à leur composition dynamique ; par une mise en œuvre inhabituelle des matériaux, ou leur emploi systématique : brique polychrome vernissée ou émaillée, employée seule ou en appareil mixte avec du calcaire de Caen ou du silex local ; bois découpé en

lambrequins, crêtes faîtières, garde-corps de balcons ; céramique émaillée disposée en frises, panneaux et bas-reliefs.

Entre 1880 et 1895, le style balnéaire s'affirme avec l'emploi généralisé de la brique polychrome, l'autonomie des façades et un dynamisme des silhouettes encore plus accusé, la caractéristique essentielle est l'apparition d'une architecture inspirée des modèles locaux, maisons rustiques, manoirs et fermes du Pays d'Auge où prédominent les pans de bois et les toitures mouvementées ; ce style normand se répand avec un vif succès, supplante les pastiches historicistes et devient le modèle dominant, faisant de Houlgate l'un des tous premiers lieux d'expérimentation de l'architecture néo-régionaliste normande.

Le patrimoine archéologique

La commune ne se situe pas dans un secteur sensible sur le plan archéologique. Cependant, il est précisé, dans le porter à connaissance, qu il est important de mentionner pour information la présence des restes de « l'église médiévale » et l'ensemble fortifié du « manoir de Beuzeval ».
Sur ces deux sites, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (voir articles L.522-1 à L.522-6 et L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine.

1.3.3 Le patrimoine naturel

Les protections de la ressource en eau

Le SDAGE

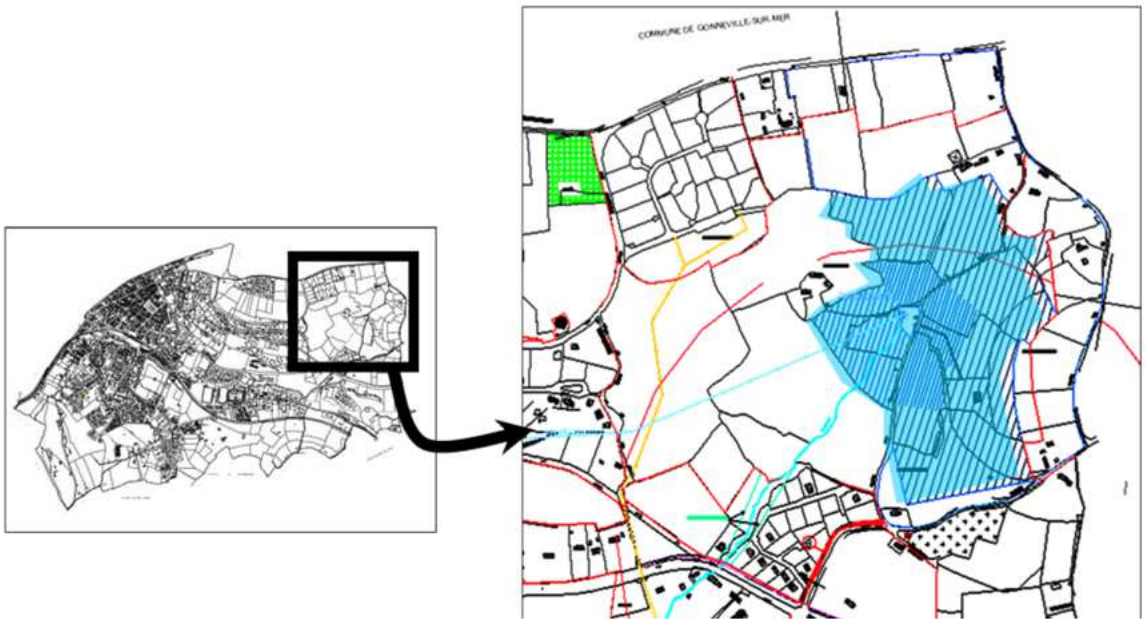
La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
Houlgate est comprise dans le SDAGE[5] Seine-Normandie, approuvé en 1996. Il affiche, pour la période 2010-2015, les 10 objectifs suivants:

- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire la pollution 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 d'inondation,
- Acquérir et partager les connaissances,
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

La commune n'est pas concernée par un SAGE[6]

Périmètre de protection d'un point de captage d'eau

Houlgate comprend un captage d'eau potable, auquel est associé un périmètre de protection. Une servitude pour le passage de la canalisation d'eau potable traverse des prés d'Ouest en Est entre le captage et la citerne.



Périmètre de protection du point de captage d'eau

[5] Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
[6] Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Protection de la biodiversité

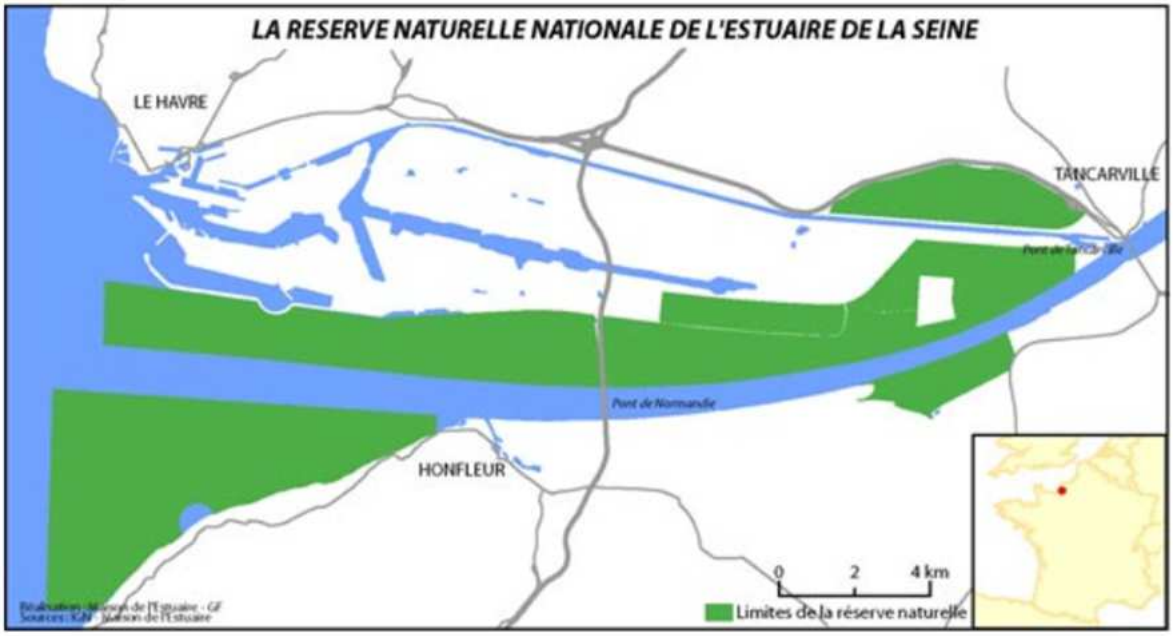
1.3.3.1- Le patrimoine naturel protégé :

Le territoire de Houlgate bénéficie de deux protections au titre des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique :

- La ZNIEFF de type II du littoral augeron, référencée FR250020116,
- La ZNIEFF de type I, des Falaises des vaches Noirs – référencée FR250006507,

Ces secteurs devront bénéficier d'un zonage approprié dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U., de façon à assurer leur pérennité.

Houlgate est aussi concernée par la zone NATURA 2000 de l'estuaire de la Seine, classé au titre de la directive « Habitats » référencée : SIC Estuaire de la seine n°FR2300121 et au titre de la directive « Oiseaux » en ZPS Estuaire et marais de la Basse seine n°FR2310044.
Il est à noter que seul l'espace maritime d'Houlgate est concerné.



Source : Extrait du site Maison de l'Estuaire.

1.3.3.2- Le patrimoine naturel à protéger

Les boisements :

La commune compte peu de boisement. Ceux-ci sont principalement situés sur les coteaux (butte de Houlgate et butte de Caumont.) et le long de la vallée du Drochon.
Ces espaces boisés figuraient au P.O.S. en espace boisé classé assurant ainsi leur protection.
Il semble opportun, afin d'assurer le maintien de la trame boisée communale, de maintenir ces secteurs en espaces boisés classés, ou au moins de protéger ces éléments au titre de la loi paysage. Il a donc été réalisé une mise à jour des espaces boisés à l'échelle communale.

En dehors de ces éléments boisés, la commune compte encore quelques alignements d'arbres, haies bocagères et talus antiérosifs qu'il serait souhaitable de protéger. Le P.L.U. pourrait être l'occasion de protéger ces éléments. La réflexion sur la protection des haies pourrait avoir pour objectif de dessiner un réseau visant à constituer des corridors écologiques.

Prairie, le Grand Pré

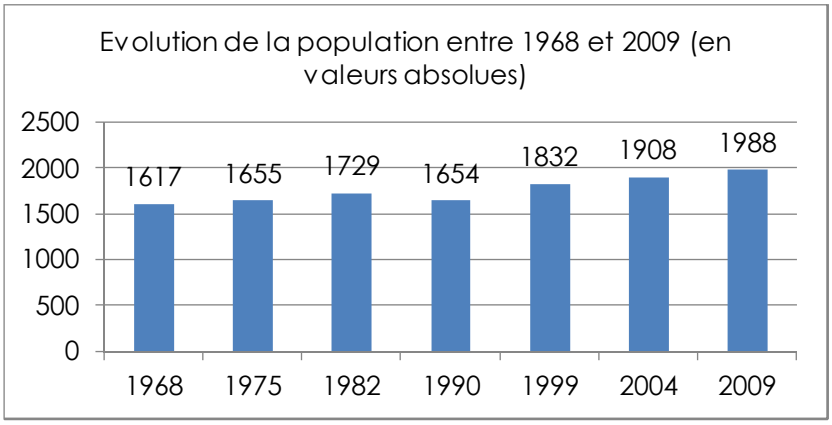
Vue de la butte de Houlgate depuis la butte Caumont.

2- LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

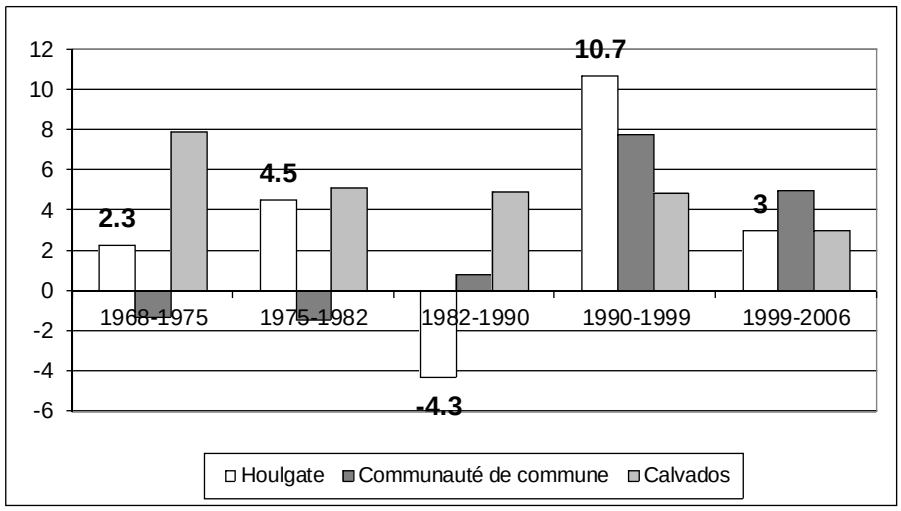
2.1.1 Une population résidant à l'année en augmentation depuis 1990

Sur les quarante dernières années, la tendance démographique est à la hausse avec une croissance de 23% de la population sur l'ensemble de la période d'étude.



Cette évolution n'est pas linéaire. En effet, la fin des années 80 est marquée par une diminution de la population communale. Depuis, la croissance démographique est repartie à la hausse. Il est à noter que ces chiffres ne prennent en compte que la population résidente. Les populations touristiques ne sont pas prises en compte.

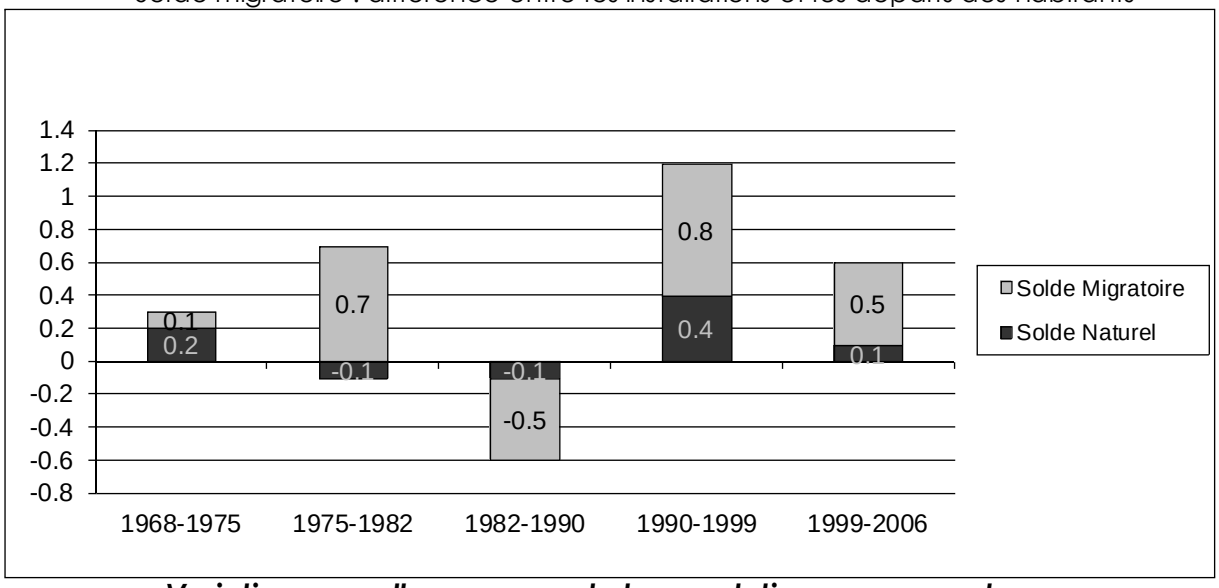
L'évolution de la population de Houlgate ne suit pas la tendance intercommunale et départementale. Alors que la CCED observait une baisse de population, Houlgate voyait sa population augmenter et inversement sur la période 1982-1990.



Evolution de la population (INSEE)

Un solde migratoire et un solde naturel positif :

- Solde naturel : différence entre les naissances et les décès domiciliés sur le territoire communal
- Solde migratoire : différence entre les installations et les départs des habitants



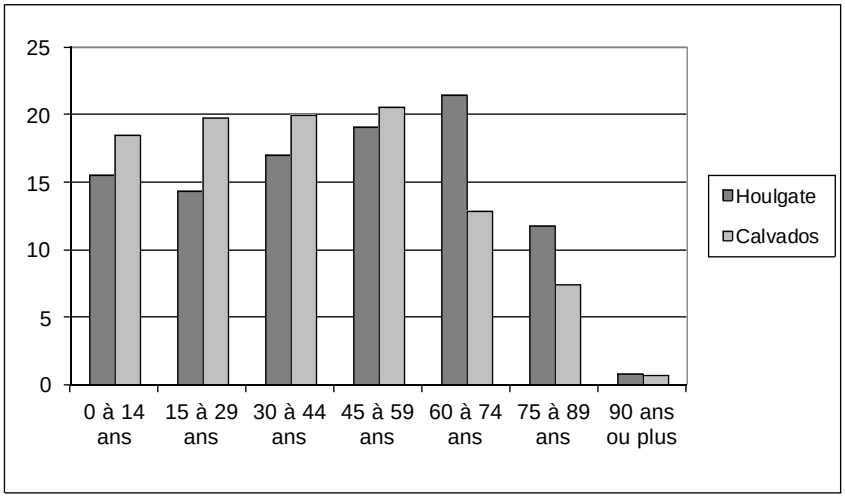
Variation annuelle moyenne de la population en pourcentage

La dynamique démographique s'explique soit par les installations et départs du territoire communal, soit par une variation importante du solde migratoire d'une période intercensitaire à une autre.
Le solde naturel évolue peu en dehors de la période intercensitaire 1990-1999 où les naissances ont largement compensé le nombre de décès.
Ces données montrent l'image d'un territoire attrayant.

2.1.2 Une population vieillissante

La répartition de la population par classe d'âge :

La répartition de la population par classe d'âge présente une forme de pyramide inversée, c'est-à-dire que les générations âgées sont plus nombreuses que les jeunes.
La classe dominante est la génération des 60 à 74 ans.



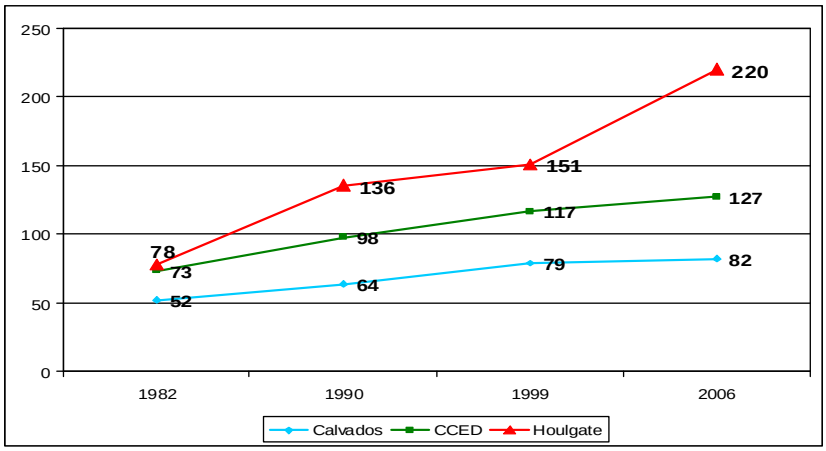
Population par grandes tranches d'âge. (INSEE 2006)

Par rapport aux données départementales, les classes d'âge de moins de 60 ans sont sous

représentées contrairement aux classes d'âge de plus de 60 ans.

L'indice de vieillissement :

Cet indice correspond au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans pour 100 personnes ayant moins de 20 ans.
Jusqu'en 1982, l'indice de vieillissement de Houlgate était comparable à celui de la communauté de communes.

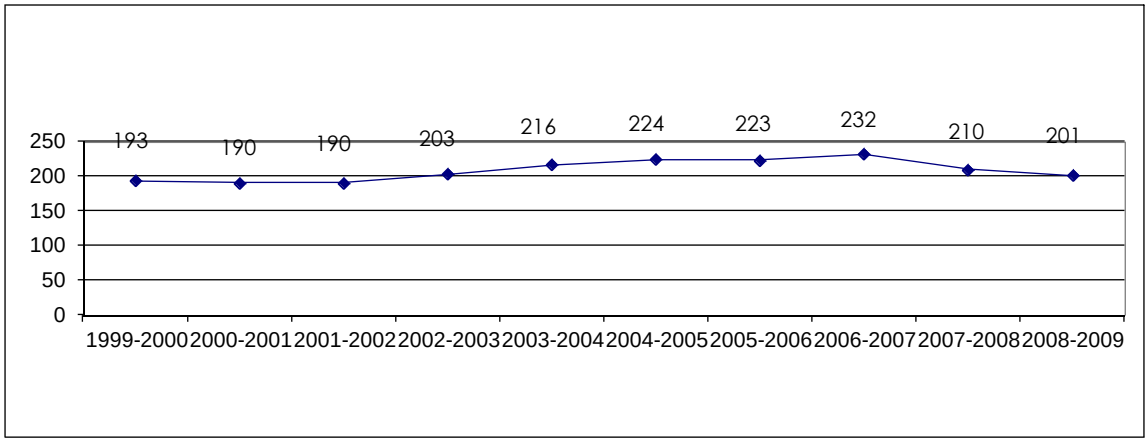


Indice de vieillissement de la population entre 1982 et 2006 (en %)

Depuis, celui-ci n'a cessé d'augmenter dans des proportions supérieures à la population de la communauté de communes et du département. Houlgate est donc une commune qui voit sa population rapidement vieillir.

➔Une accélération du vieillissement de la population alors que sur la même période d'étude, les populations intercommunales et départementales ont un indice de vieillissement qui évolue dans des proportions moindres.

Les effectifs scolaires



Evolution des effectifs scolaires des écoles maternelle et élémentaire de 1999 à 2009

Sur la période d'étude, les effectifs scolaires évoluent peu :

- une augmentation de 22 % entre les rentées 2001 et 2006,
- une baisse des effectifs de 13 % entre 2006 et 2008.

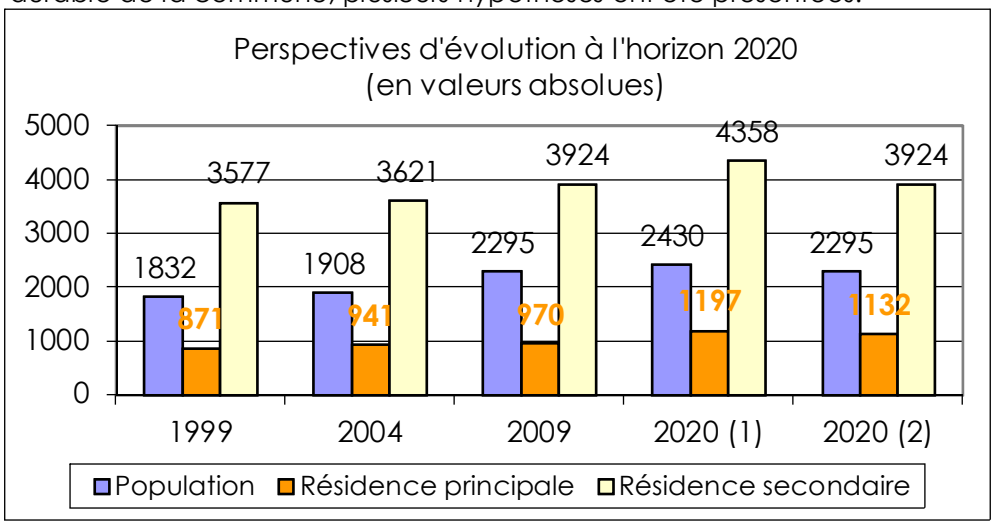
Cette évolution met en évidence un renouvellement régulier mais faible de la population de jeunes couples avec enfants en âge d'être scolarisés.

2.1.3 La population saisonnière

D'après le Comité Départemental du Tourisme du Calvados, la commune de Houlgate a une capacité d'accueil de 2905 lits marchands (camping, meublés et hôtels) et de 17780 lits non marchands[7].
Par conséquent le potentiel d'accueil est estimé à 20 685 personnes[8] en 2008, soit 10 fois plus que la population résidente à l'année.
D'après l'office du tourisme de Houlgate, la clientèle touristique est essentiellement constituée de familles et de personnes âgées. L'absence de données ne permet pas de dresser un portrait plus précis de cette population.

2.1.4 Perspectives d'évolution :

Dans le but d'amorcer la réflexion sur les objectifs d'accueil de population et de production de logement, préalable à la définition du projet d'aménagement et de développement durable de la commune, plusieurs hypothèses ont été présentées.



Hypothèse n°1 : elle est basée sur l'accueil de 19 habitants par an, équivalant à la tendance observée entre 1999 et 2009. La définition de l'estimation du nombre de logements est basée sur un taux d'occupation de 2,03 personnes par logement.
Cette estimation permet d'atteindre, à l'horizon 2020, une population résidant à l'année de 2430 habitants et un parc de résidences principales de 1197 logements.

Hypothèse n°2 : elle repose sur la production de logement envisagée à l'échelle de la CCED, soit 140 logements/an à l'échelle de la communauté de communes, correspondant à 20 logements/an pour Houlgate (équivaut à 14% de l'objectif de production de logements de la CCED), avec une répartition des logements : 1/3 résidence secondaire et 2/3 résidence principale. Cette répartition 1/3 résidence secondaire – 2/3 résidence principale est proposée dans le but d'assurer la compatibilité du projet d'Houlgate avec le SCoT du Nord Pays d'Auge. La population est estimée sur la base d'un taux d'occupation des résidences principales de 2,03 personnes par logement.

[7] D'après la direction du tourisme le nombre de lits non marchands correspond au nombre de résidences secondaires multiplié par 5 pour obtenir les capacités touristiques.
[8] Un lit touristique est égal à une personne.

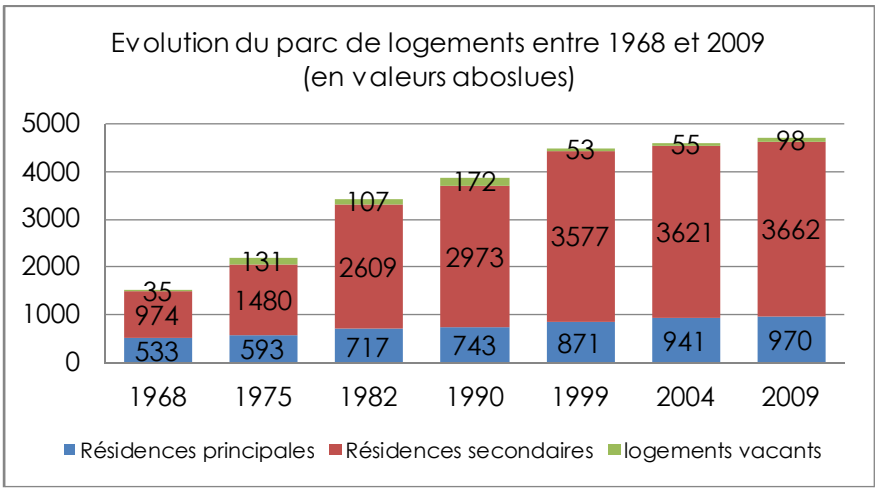
2.2 HABITAT ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

2.2.1 Le parc de logement

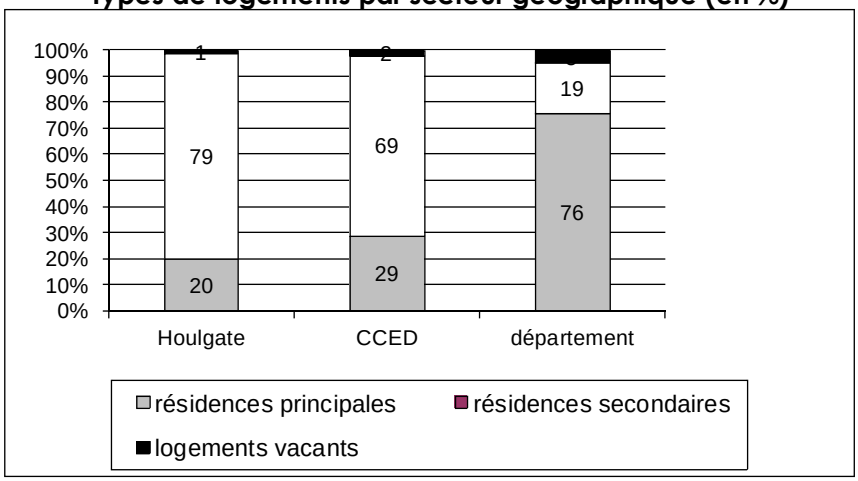
Un parc de logement tourné vers la résidence secondaire.

En 2009, la commune de Houlgate comptait 4730 logements pour une population de 1988 habitants !
Une évolution du parc de résidences principales, 82 % augmentant plus rapidement que la population (+20%) entre 1968 et 2009, s'expliquant par le phénomène de desserrement des ménages lié au vieillissement de la population.
Durant ce même laps de temps, le parc de résidences secondaires a presque quadruplé !

La part de logements vacants est extrêmement faible, 2 %, indiquant que le marché immobilier fonctionne à flux tendu.



Types de logements par secteur géographique (en %)



La répartition du parc de logements de Houlgate est inversée par rapport à la moyenne départementale. En effet le parc de logement principal est de 76% au niveau départemental contre 20% à Houlgate. Les chiffres des résidences secondaires sont de 19% au niveau départemental contre 79% à Houlgate. Les résidences secondaires sont majoritaires dans le parc de logement communautaire.
D'après le diagnostic du PLH[9], les 3/4 des résidences secondaires sont des logements collectifs. Les acquéreurs de résidences secondaires sont principalement originaires de l'Ile de France. Ce sont des ménages de 40-60 ans. Il faut noter le poids important des 50-60 ans, pouvant indiquer une anticipation d'une future résidence principale pour leur retraite.

[9] Diagnostic PLH, P .29.

Une taille des ménages faible :

Recensement INSEE	1975	1982	1990	1999	2006
Houlgate	2.7	2,4	2,2	2,1	2
Département	3.0	2.7	2.7	2.4	2.3

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale baisse depuis les années 70. Il s'élevait à 2,0 personnes par résidence principale en 2006. Ce nombre moyen reste inférieur à la moyenne départementale (2,3 personnes/logement).
Ce phénomène est lié au vieillissement de la population houlgataise qui contribue à diminuer la taille des ménages car un grand nombre de personnes âgées vivent seules.

La maison comme type de résidence principale.

Le logement principal

La production de résidences principales est restée globalement homogène. Elle est passée d'une dizaine de logements par an à vocation d'habitat principal sur la période 1949 à 1974 à une moyenne de 16 logements par an entre 1974 et 1989.
Entre 1990 et 2003,13 logements par an, étaient construits pour l'accueil de population résidant à l'année, soit un léger fléchissement par rapport à la période précédente.

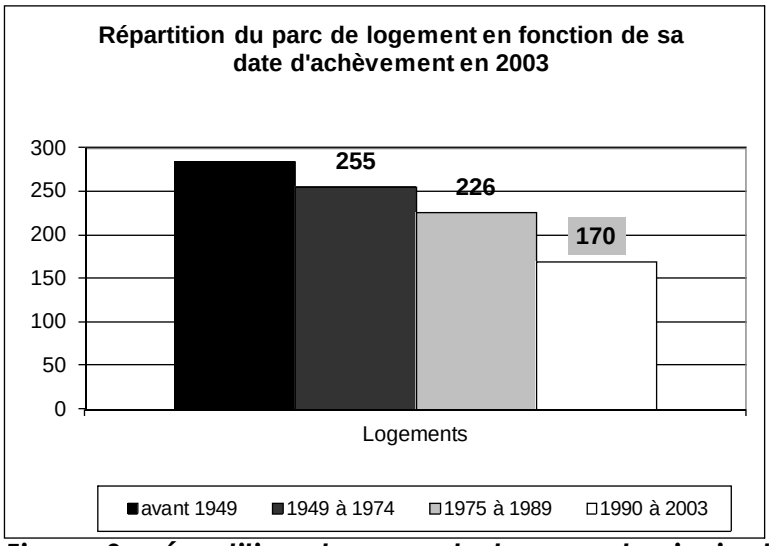


Figure 2 : répartition du parc de logement principal en fonction de sa date d'achèvement (2003)

Néanmoins, comme il a été montré précédemment, la fin du vingtième siècle et le début des années 2000 ont été surtout marqués par une forte production de résidences secondaires.

La production de résidences principales est assez équilibrée entre maison et appartement, jusque dans les années 1990.
Depuis, la tendance s'est brutalement orientée vers la production de maisons. L'inventaire des permis de construire délivrés depuis 2000 montre que les logements individuels sont nettement privilégiés par rapport au collectif.

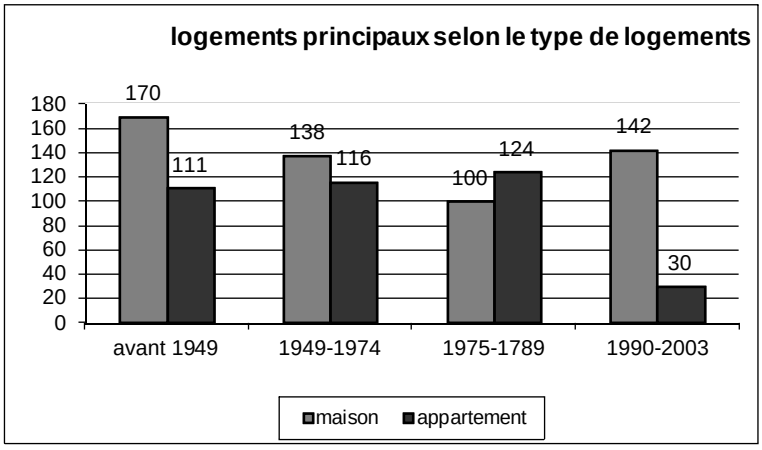


Figure 45 : Résidences principales selon le type de logements

Cette observation est confirmée par le diagnostic du PLH[10] qui montre que 2/3 des résidences principales sont des maisons.

Le début des années 2000 est marqué par un dynamisme particulièrement important de la construction avec une moyenne de 67 logements construits entre 1999 et 2007. (logements secondaires et principaux).
Les logements individuels sont toujours majoritaires dans l'ensemble du parc de logements.

Evolution des autorisations de construire

	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	*total*
1999	8	0	0	0	8
2000	27	40	0	0	67
2001	13	0	0	0	13
2002	12	0	0	0	12
2003	5	12	0	0	17
2004	1	0	0	0	1
2005	6	14	7	0	27
2006	26	128	95	121	370
2007	7	10	0	0	17
TOTAL	**105**	**204**	**102**	**121**	532

➔Une croissance rapide du parc de logements avec un taux d'occupation faible de 2,0 personnes par logement en 2006. Un attrait fort de la commune sur les retraités.

La répartition des logements par statut d'occupation[11]

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., il sera nécessaire de respecter le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en offrant différents types d'habitat (accession, logement locatif et locatif social). Le SCoT Nord Pays d'Auge a fixé un objectif minimal de 20% de logements sociaux dans toute opération de 30 logements.

Le logement principal

En 2006, le parc de résidence principale était ainsi réparti :

- 58% des logements sont occupés par leur propriétaire,
- 38% par des locataires privé, dont 9% par des locataires HLM,
- 4% occupés par des personnes, logées à titre gratuit.

Le locatif social

125 logements sociaux sont recensés sur la commune dont 28 pour le foyer de personnes âgées.
La part des personnes seules, déjà plutôt faible (18%), est divisée par 2 dans les emménagés récents (9%). A contrario, la part des logements occupés par des familles représente 38 % du parc et 50% des emménagés récents.
Le logement locatif social apparait comme un levier important dans le cas où la commune souhaiterait favoriser un « rajeunissement » de sa population.

Répartition de l'ensemble des locataires par type de logements

	% T1- T2	% T3-T4
Houlgate	10%	86%

Le parc de logements de Houlgate est constitué de logements de grande taille qui conviennent à la famille. La part des logements de grande taille dans l'ensemble du parc communal est supérieur à celle du

[10] Diagnostic PLH, P .29.
[11] D'après les résultats du diagnostic du SCoT.

CCED	19%	76%
Calvados	20%	70%

parc départemental et intercommunal.

Âge des locataires du parc locatif social

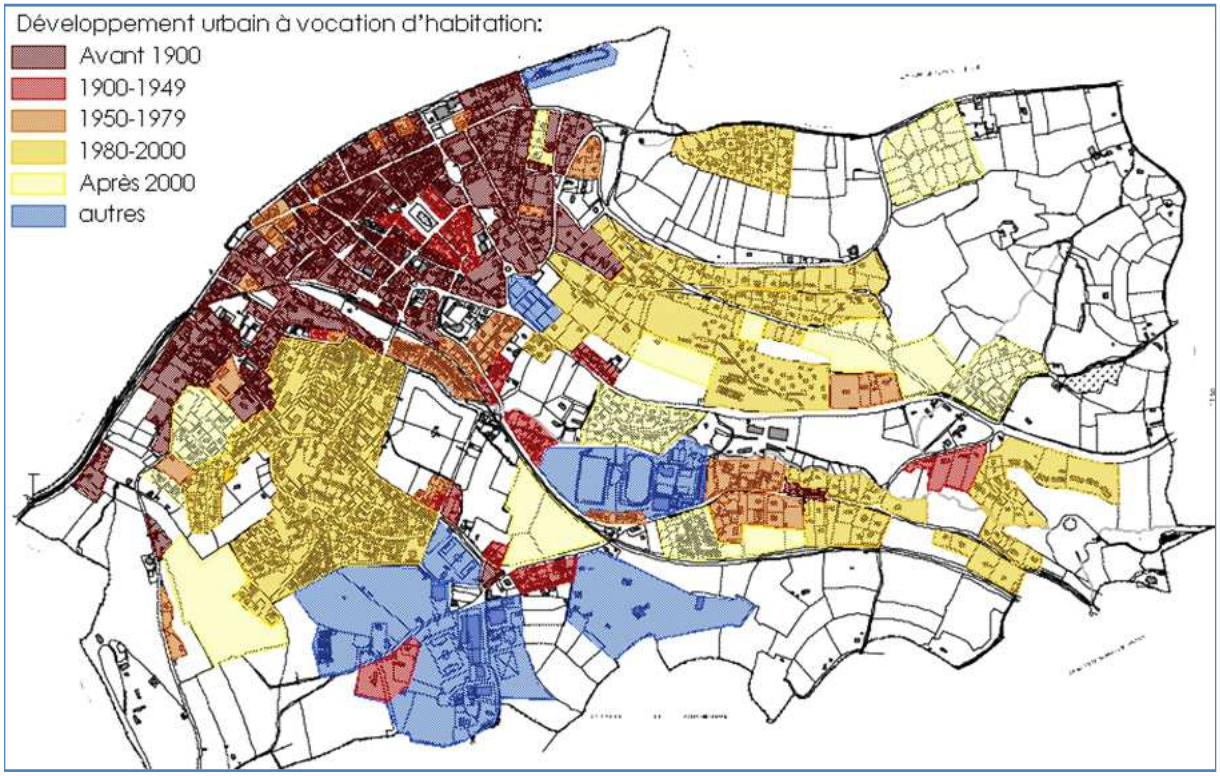
	< 40 ans	40-49 ans	50 et plus
Houlgate	27%	36%	36%
CCED	28%	25%	47%
Calvados	30%	22%	47%

Les moins de quarante ans sont moins nombreux dans les logements sociaux communaux et intercommunaux que sur l'ensemble du département. En revanche, la part des 40-49 ans est très majoritaire à Houlgate alors qu'elle est minoritaire dans les autres secteurs d'étude.
La part des plus de 50 ans dans les logements sociaux est plus faible à Houlgate que sur l'ensemble de la CCED et du Calvados.

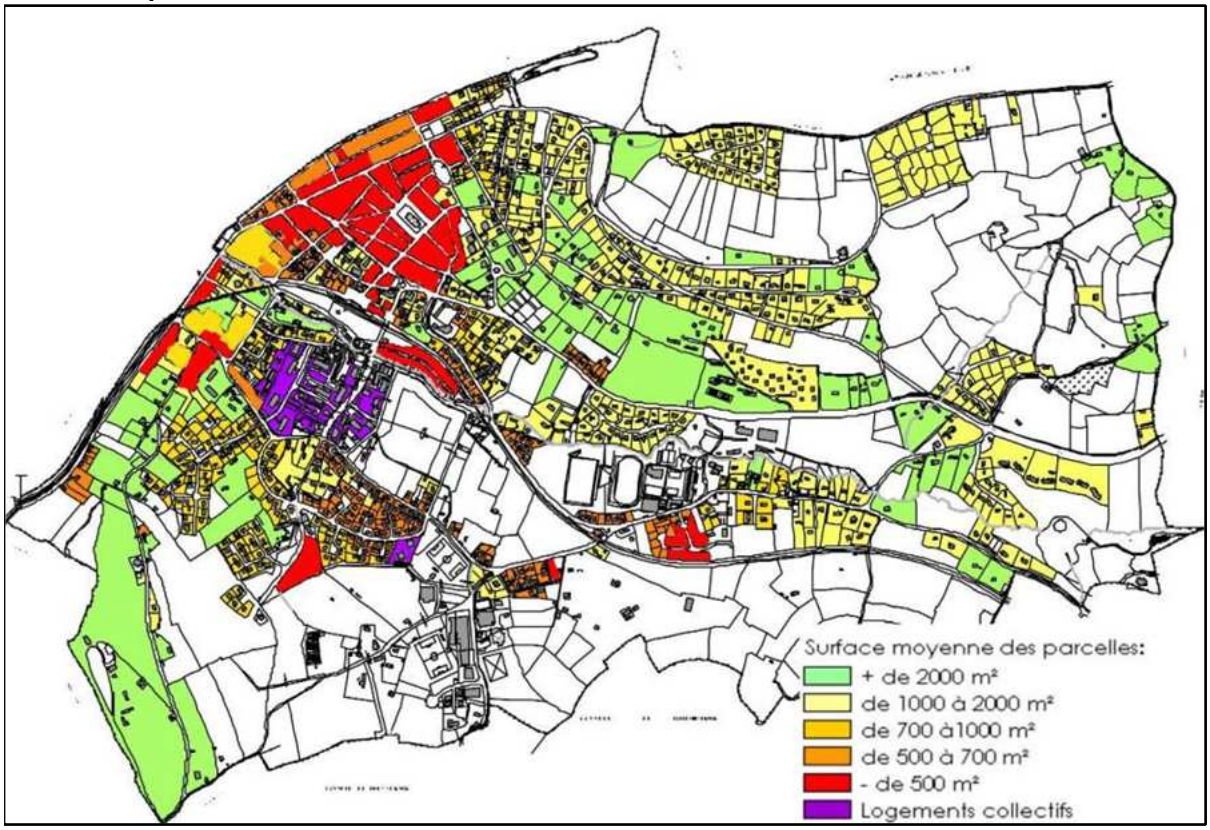
2.2.2 Morphologie urbaine

Un développement urbain récent consommateur d'espace.

Il est énoncé dans les dispositions générales du code de l'urbanisme, en autres que le P.L.U. « détermine les conditions permettant d'assurer […] une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux […]. »
Le centre-ville a connu une forme d'urbanisation caractéristique des stations balnéaires, avec la construction de nombreuses villas, sur des parcelles de surface assez réduite en bord de mer et plus importante sur les parcelles à la topographie accidentée.
Jusqu'à la fin des années 70, l'urbanisation à usage d'habitation est équilibrée entre appartements et maisons individuelles.
Au début des années 80, la production de logements se déséquilibre en faveur de l'habitat individuel de type pavillonnaire. Le développement urbain s'est opéré sous la forme d'opérations groupées, dont les terrains présentaient des surfaces comprises entre 1000 et 2000 m².



Densité moyenne observée sur le territoire communal



Plus récemment, les surfaces des lots se sont réduites (700 à 1000m²) mais restent importantes.

Morphologie urbaine

Quatre principaux modes d'occupation de l'espace peuvent être définis sur la commune.

Parcellaire étroit du centre ville

Ce type de parcellaire est caractéristique du centre-ville.
Le parcellaire est de petite taille (souvent inférieur à 400m²) étroit et perpendiculaire à la voie.
Les constructions ont une emprise au sol importante et sont implantées au minimum en limite séparative sur un côté et à l'alignement de la voie publique.

Figure 3 : extrait du cadastre.

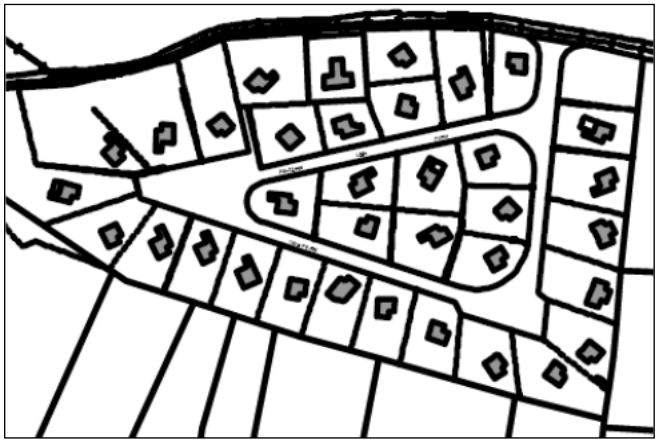
Parcellaire éclaté

Ce type de parcellaire est caractéristique de l'urbanisation des années 50 à 70. Les bâtiments sont isolés de leur environnement. L'implantation des bâtiments ne respecte plus une géométrie particulière
Le respect de l'alignement sur rue n'est pas systématique. Les espaces libres sont utilisés comme stationnement ou en espace vert.

Figure 4 : extrait du cadastre

Ce mode d'urbanisation caractérise les secteurs d'immeubles d'habitation construits au Sud-Est du centre ville

Parcelles calibrées à géométrie régulière



Ce parcellaire caractérise l'urbanisation pavillonnaire récente. Il présente des formes régulières quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène entre îlots. Les parcelles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès ou tablettes de chocolat. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle.

Cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Cette morphologie caractérise un bâti plus récent, notamment l'extension du bourg après 1960, et les Sablons. Les parcellaires sont plus importants que dans le bâti ancien. Les constructions de ce type occupent majoritairement un terrain compris entre 800 et 1200m². Cette morphologie urbaine est dominante sur la commune.

Parcellaire irrégulier de taille variée

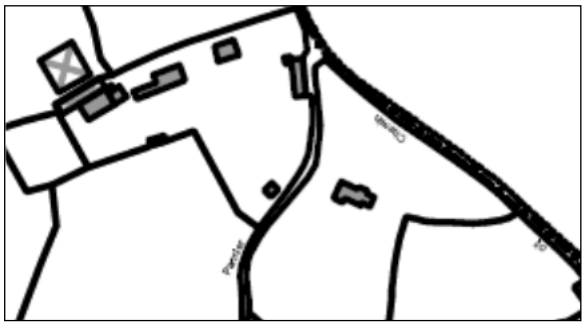


Figure 5 : extrait du cadastre, le chemin de la montagne

Quelques habitations situées en dehors du centre-ville sont découpées selon un parcellaire irrégulier de taille variée émanant d'une tradition rurale et agricole caractérisant l'habitat dispersé.
Il s'agit de parcelles de surface importante, permettant une implantation des constructions en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Cette origine agricole se caractérise souvent dans l'organisation du bâti avec, à proximité de l'habitation principale, un nombre d'annexes utilisées ou non qui témoignent de l'activité passée.

2.2.3 Typologie Bâti

Les maisons de ville

Les maisons de ville se distinguent par leur mitoyenneté. Elles s'inscrivent ainsi en alignement le long d'une voie, avec ou sans retrait par rapport aux voies. Selon les rues, le pignon ou la façade est en alignement sur rue. Les bâtiments sont de hauteur variable entre R+1 et R+3+ combles.
Les parties apparentes depuis la rue sont crépies ou ont des colombages apparents et sont ponctuées par des ouvertures symétriques soulignées par des encadrements. Les toitures sont à deux pans en ardoises souvent agrémentées de lucarnes et frontons.

Les immeubles

Les constructions collectives, nécessaires pour une limitation de la consommation de l'espace, sont peu adaptées au contexte bâti local, avec des hauteurs importantes (Rez-de-chaussée+4 étages).

L'habitation individuelle de type pavillonnaire

Les constructions récentes se caractérisent le plus souvent par des pavillons indépendants implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les ouvertures sur toiture sont des chiens-assis ou des fenêtres de toit. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair ou reproduisent de faux colombages.
Quelques pavillons, par leur forme et leur volume, offrent une variété architecturale intéressante

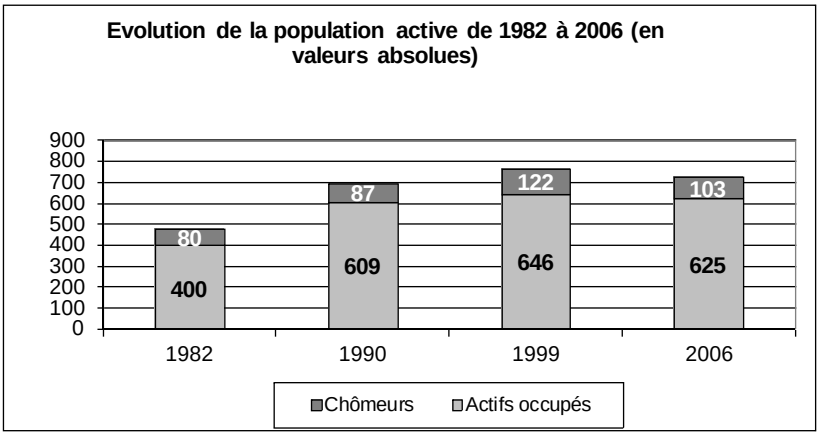
2.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Il est indiqué dans le code de l'urbanisme que le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer « […] 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ; […] » extrait du L.121-1 du CU.

2.3.1 La population active

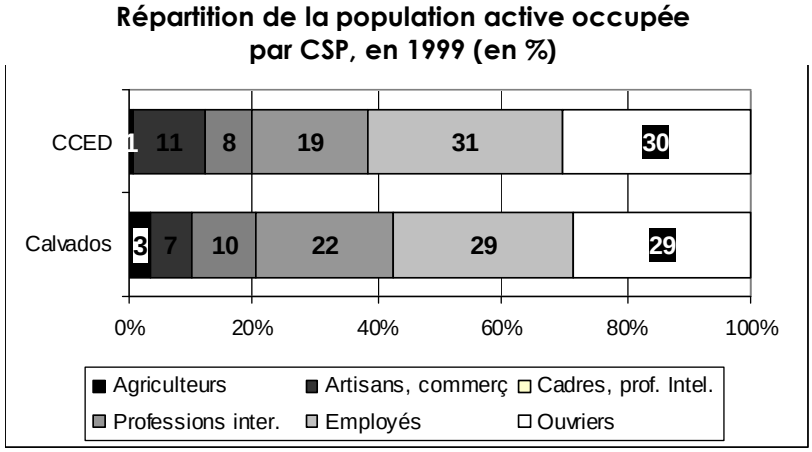
Une population active en augmentation

La population active représentait en 2006, 38% de la population totale.
La population active présente une tendance à la baisse (-3,7%) entre 1999 et 2006 alors que la commune connait une croissance démographique (+3.8%).
Cela exprime bien le vieillissement de la population et l'attrait de la commune sur les retraités.



Source INSEE 1999-2006

En 1999[12], la répartition de la population active communale suit la tendance intercommunale et départementale en dehors des cadres et professions intellectuelles plus nombreux sur la commune de Houlgate.
On note néanmoins l'absence d'exploitant agricole sur la commune.



Source INSEE 1999

[12] Le secret statistique ne permet plus de disposer de ces informations pour les communes de moins de 2000 habitants.

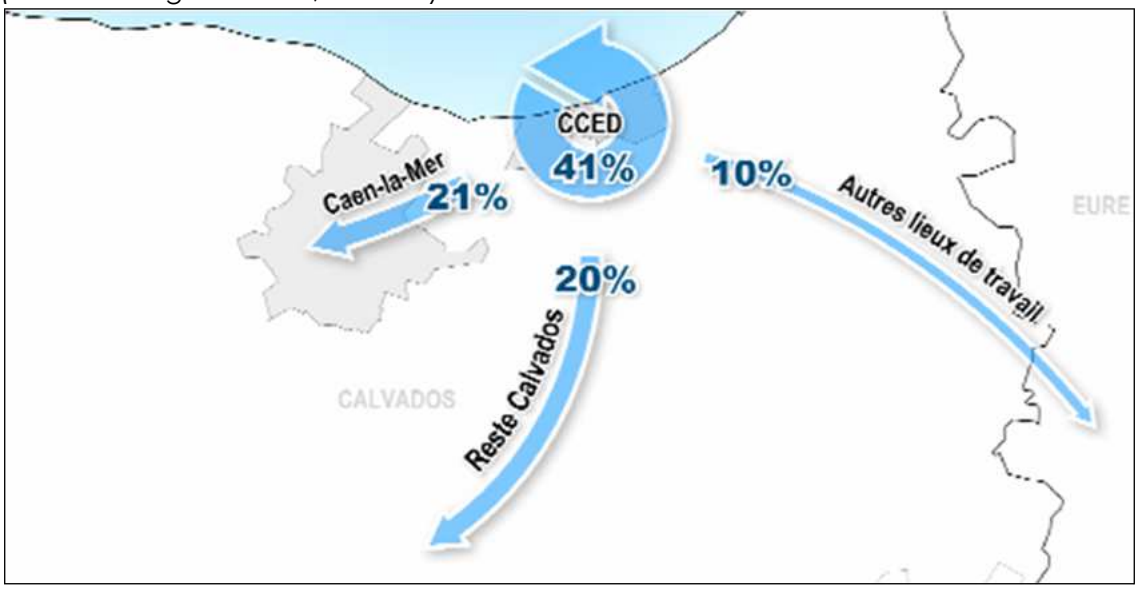
Les migrations journalières.

Les migrations journalières représentent les déplacements domicile-travail des actifs occupés.

Lieu de travail des actifs ayant un emploi (INSEE 1999-2006)

	2006	%	1999	%
Ensemble	636	100	646	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	259	40,8	262	40,6
dans une commune autre que la commune de résidence	377	59,2	384	59,4
située dans le département de résidence	344	54,1	338	52,3
située dans un autre département de la région de résidence	1	0,2	2	0,3
située dans une autre région en France métropolitaine	32	5	43	6,7

Lieu de travail des actifs ayant un emploi et habitant sur le territoire de la commune
(Source : Diagnostic PLH, ACADIE)



41% de la population active ayant un emploi travaille sur la commune. Ce chiffre est identique au niveau de la communauté de communed. Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale car seuls 31% des actifs du Calvados travaillent dans leur commune de résidence.

54% de la population active communale travaille dans une autre commune du département que son lieu de résidence et 5% dans une autre région. Ces chiffres sont globalement semblables à la moyenne de la C.C.E.D.
Il y a peu d'évolution dans la localisation de l'emploi des actifs houlgatais entre 1999 et 2006.

2.3.2 Les activités

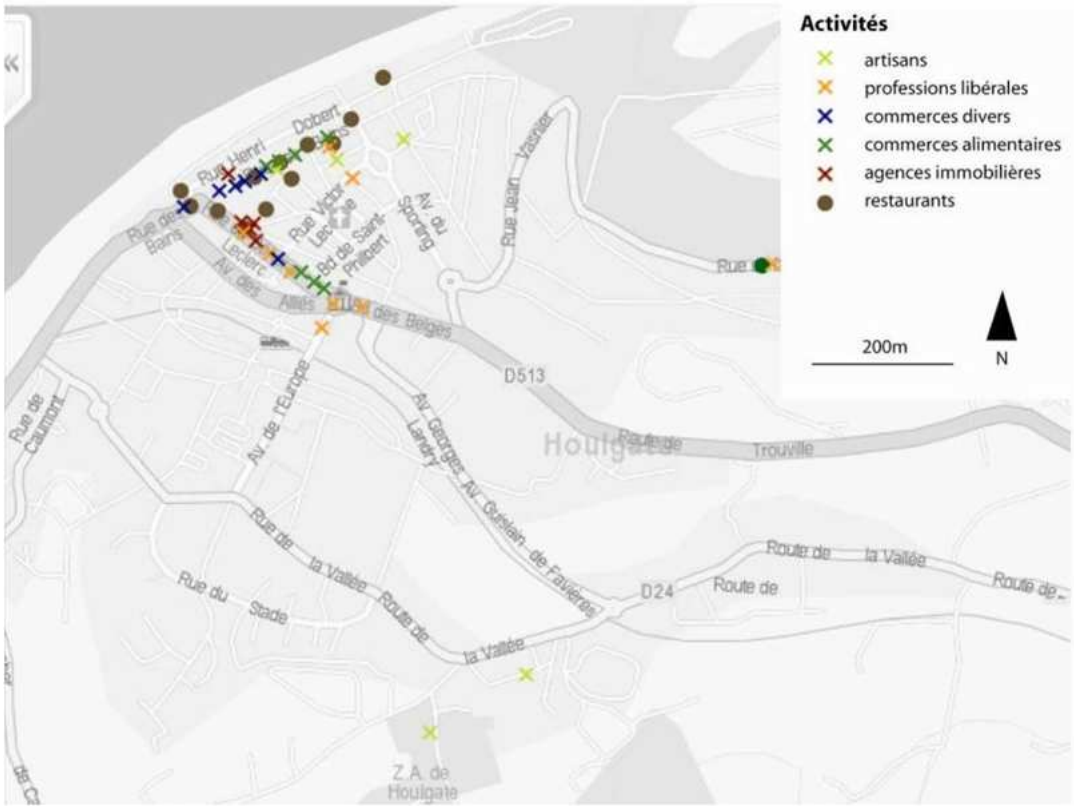
L'activité artisanale

Houlgate compte 35 entreprises artisanales réparties sur l'ensemble du territoire communal, dont:

- 16 entreprises du bâtiment (menuisier, plombier, maçon…) 12 entreprises de services à la personne (paysagiste/horticulteur, fleuriste, coiffeur, garage…)
- 7 entreprises de bouche (boucher, boulanger…)
- 12 entreprises de services et professions libérales

Une zone artisanale est située chemin de Trousseauville. La commune ne recense pas de demandes d'installation de la part d'entreprises et ne souhaite pas en accueillir de nouvelles : cette compétence est du ressort de la C.C.E.D. et Houlgate a peu de terrains disponibles.

Les commerces et services

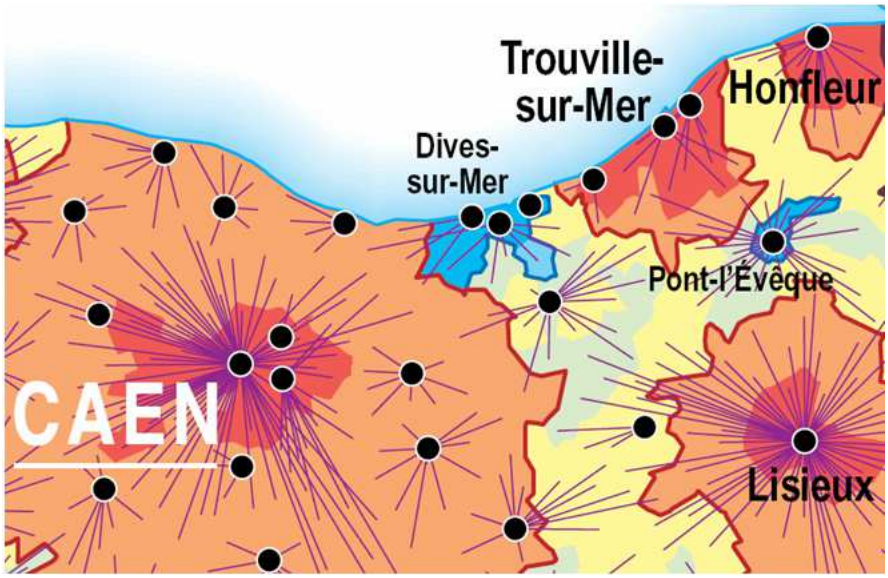


Localisation des commerces et services sur la commune de Houlgate

Houlgate dénombre au total 88 commerces. Elle regroupe des commerces et services dit de la « gamme intermédiaire »:

- Des commerces (magasins de vêtements,…)
- Des services financiers et d'assurance (2 banques et une assurance)
- Quelques professions de santé (médecin, dentistes, infirmiers, pharmacie…).
- Des restaurants et des commerces alimentaires
- Des activités de services et des professions libérales de type coiffeur, garage, architecte, assurances….

Les activités de services et les commerces sont principalement localisés au centre-ville. Elles fluctuent selon les saisons. En effet, en hiver un grand nombre de ces commerces sont fermés. Ils n'ouvrent qu'en saison estivale et les week-ends.
Il faut noter l'absence de grandes surfaces et de commerces spécialisés sur la commune de Houlgate. Les grandes surfaces généralistes (meubles, bricolage et alimentation) se trouvent sur la commune voisine de Dives-sur-Mer. En revanche, les commerces spécialisés à plus grande zone de chalandise se trouvent sur le territoire de Caen-la-Mer.



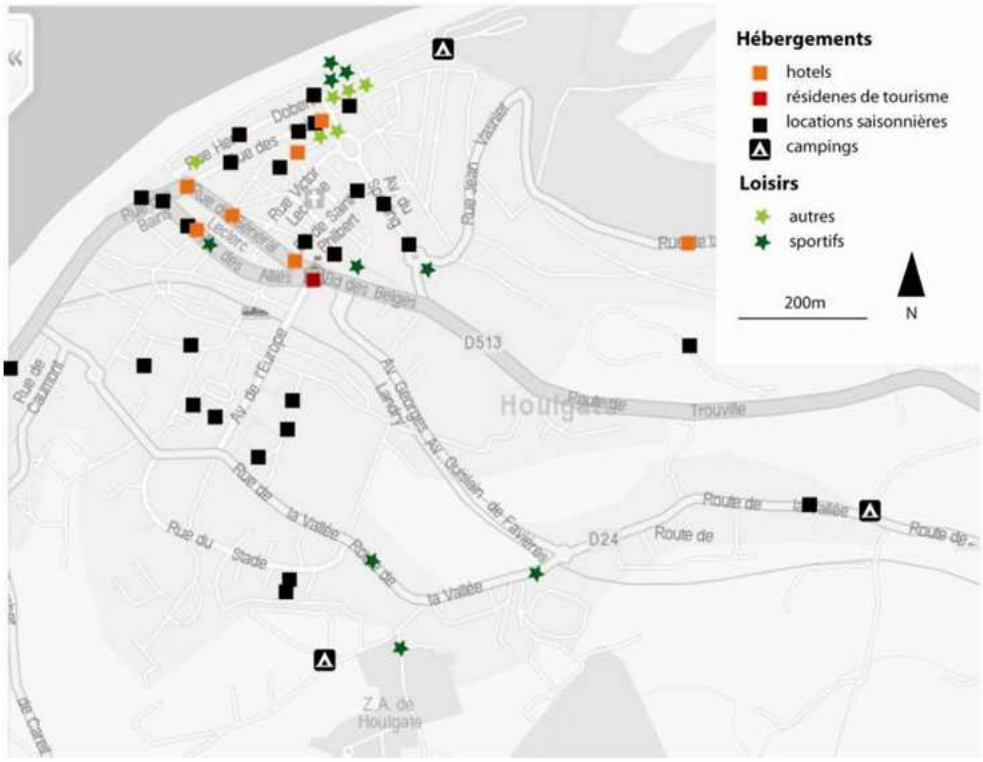
Aire d'influence des pôles de services intermédiaires (source INSEE)

Cette Illustration montre que la zone de chalandise des commerces de la commune est faible. En effet, l'attractivité de ces commerces se limite au territoire de la commune. Ce sont les commerces de Dives sur Mer qui captent les habitants des communes alentours.

➔Dans le cadre de la définition du P.L.U., il pourrait être opportun d'interdire le changement de destination des locaux commerciaux situés sur le pourtour de la place de l'église, rue des Bains et rue du Général Leclerc.

L'activité touristique

La commune a fait une demande de renouvellement de son classement en station classée de tourisme.



L'offre d'hébergement et de loisir sur la commune (site-commune)

Hébergement:

La commune compte sept hôtels, trois campings, deux résidences de tourisme et une maison familiale de vacances. D'après l'observatoire du comité départemental du tourisme du Calvados, la capacité d'hébergement de Houlgate s'élève à 20685 lits touristiques en 2008. 2905 se trouvent dans le domaine marchand dont voici le détail :

- 328 lits en Chambres d'hôtes labellisées, Résidences de tourisme et Centres de vacances,
- 208 lits en meublés classés,
- 2191 lits en camping,
- 182 lits d'hôtel,

L'offre de logement marchand est concentrée en centre-ville ou dans ses abords immédiats.
17780 lits se trouvent en hébergement non marchand dans les résidences secondaires.
Au total, le potentiel de population estivale peut être multiplié par 10 par rapport à la population annuelle.

Activités:

7 à 8 circuits-découvertes du patrimoine bâti et du paysage,

- Une piste cyclable entre Cabourg – Dives-sur-Mer - Gonneville-sur-Mer et traversant Houlgate doit être réalisée prochainement.
- Des activités balnéaires : 1 école de voile, des bains,
- Des activités de détente : casino, mini-golf, golf, terrains de tennis, notamment un couvert, équitation, piscine, initiation à la plongée…
- Des activités nocturnes : restaurants, cafés, clubs…
- Des activités culturelles : théâtre, cinéma, organisation d'évènements culturels divers durant la période estivale…
- Des activités sportives : compétition de golf, initiation au mur d'escalade, concours de jeux de plage…

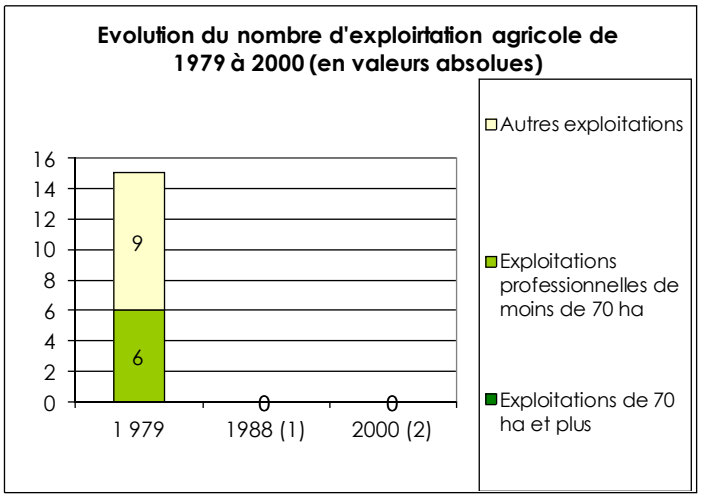
Les activités sportives sont localisées en rétro littoral hormis les activités nautiques… En revanche, le théâtre, le casino ainsi que les restaurants, cafés et clubs sont plutôt situés en centre-ville.

Commerces et services liés au tourisme:

– La commune compte plusieurs commerces de souvenirs et d'activités balnéaires ainsi que trois boutiques de vente de produits régionaux.

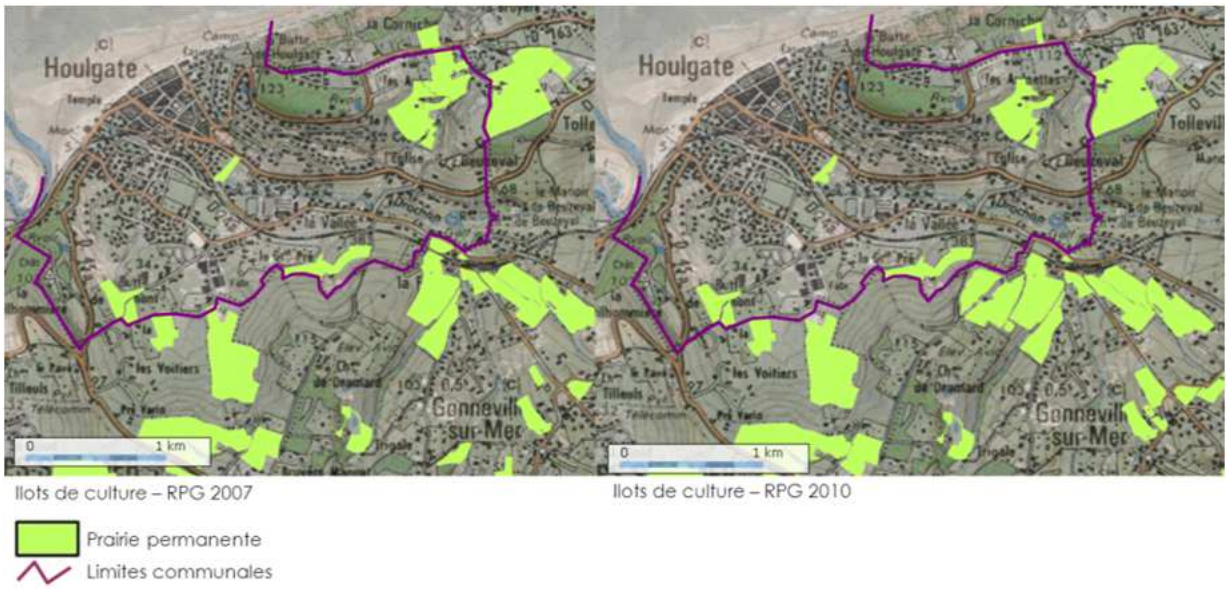
L'activité agricole:

Le nombre de sièges d'exploitations agricoles professionnelles est passé de 6 en 1979 à moins de 5 (ce chiffre n'apparaît pas en 1988 pour cause de résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique) pour être nul en 2000.
Lors du recensement général agricole de 2000, aucun actif Houlgatais n'était recensé comme actif agricole.
Néanmoins quelques terres sont utilisées par l'agriculture familiale et par des exploitants venant d'autres communes.



*Autres exploitations agricoles Exploitations dont le nombre d'UTA est inférieur à 0,75 et la marge brute standard est inférieure à 12 hectares équivalents blé.

Evolution des surfaces exploitées :
D'après le recensement général agricole de 2000, la superficie agricole utilisée communal s'élevait à 48 ha, soit 10% du territoire communal. Depuis 2000, il semble que ces surfaces est encore évolué à la baisse.



D'après les données accessibles sur le site internet Géoportail, les terres utilisées à des fins agricoles sont des prairies permanentes. Leur surface a évolué à la baisse entre 2007 et 2010.

Toutefois, repérer ces quelques parcelles en zones agricoles, pourrait faciliter, à terme, le maintien de ces prairies et d'éviter la déprise complète de l'activité agricole. En effet, actuellement, les prairies et leur trame bocagère participent à la qualité paysagère de la commune et permettent de préserver des cônes paysagers sur la mer et le centre-ville. Toutefois, il est déjà possible d'observer, notamment à proximité de la Fontaine Pagné, des parcelles où la végétation reprend le dessus, avec des arbustes en cours de croissance.

LES EQUIPEMENTS ET LE CADRE DE VIE

2.3.3 Les équipements communaux :

Equipements publics et privés offerts sur le territoire communal:
- Le CNS, équipement sportif d'intérêt régional, compte de nombreux équipements : piste de course, terrain de football…
- la commune dispose de divers équipements sportifs : golf, mur d'escalade, tennis, école de voile, un terrain de football, tennis de table…
- des équipements culturels : salle d'exposition de la Gare, salle des fêtes, salle de cinéma, bibliothèque…

Ces équipements se répartissent sur l'ensemble du territoire communal.

Figure 6 : le golf 18 trous

Figure 7 : le CSN, ancien CREPS

2.3.4 L'activité associative

Au 11 mars 2009, la commune compte 59 associations :
- 7 associations à caractère patriotique,
- 11 associations à caractère culturel,
- 2 associations à caractère environnemental,
- 7 associations à caractère de loisirs,
- 8 associations à caractère social,
- 4 associations socioculturelles,
- 20 associations sportives.

Quatre organismes de services d'aide à la personne interviennent sur le territoire d'Houlgate.

2.3.5 Un environnement urbain de qualité

Les cheminements doux

Plusieurs itinéraires dédiés aux piétons et cyclistes existent sur la commune, mais elles ne s'organisent pas sous la forme d'un réseau. De même, les principaux pôles d'attrait pour les estivants (logements, front littoral, commerces, espaces de loisir) ne sont pas reliés par des liaisons douces, hormis les trottoirs bordant les voies routières. Une réflexion sera donc à

mener afin d'assurer le lien entre ces différents secteurs pour faciliter et encourager ces modes de déplacement.

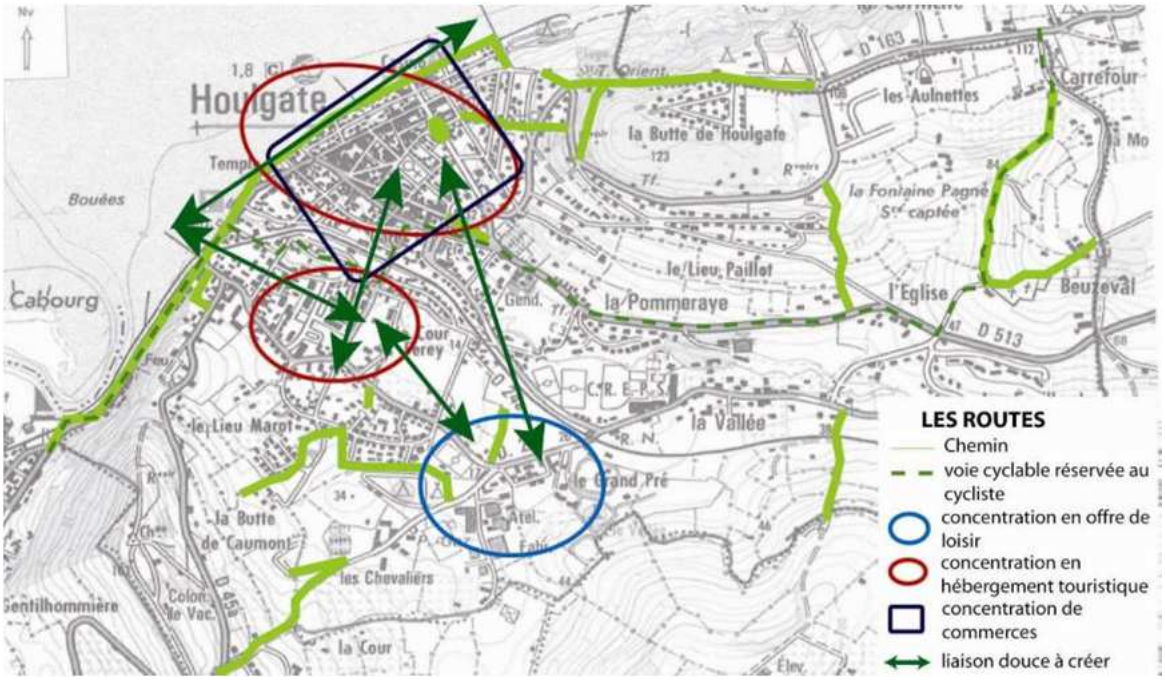


Figure 8 : le réseau de cheminement doux à Houlgate

Liaison rue de la corniche

Liaison douce, Butte de Houlgate

Liaison douce le long du littoral

Liaison douce le lieu paillot

Les espaces publics

Aire de loisir, lotissement le Drakkar

Espace public en centre-ville

La commune est dotée d'un certain nombre d'espaces publics. Ceux que l'on retrouve au centre-ville sont particulièrement bien aménagés et entretenus. Les trottoirs sont larges et bien équipés en bancs publics.

Le marché couvert

La place de l'église.

En revanche, plus on s'éloigne du centre-ville plus la qualité de ces derniers se détériore, tout comme leur fréquentation diminue. Les espaces plus anciens mériteraient une requalification : effacement des réseaux, aménagement d'espaces publics en limite des équipements communaux, rénovation des aires de loisirs.

Rue Jules Capeliez.

Rue du Stade.

3- LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC :

ATOUTS	HANDICAPS
ENVIRONNEMENT ET SITUATION	
⇨Une station balnéaire bénéficiant d'un environnement de qualité (littoral, bocage, la vallée du Drochon, une grande richesse du patrimoine bâti) Un centre-ville d'intérêt patrimonial (villas balnéaires). ⇨Une ripisylve de qualité le long du Drochon à maintenir.	⇨Des constructions neuves diffuses en campagne venant dénaturer la qualité paysagère communale, ⇨Un environnement de qualité, mais bénéficiant de peu de protection. ⇨Absence d'agriculteur professionnel sur la commune, engendrant une forte pression foncière sur les espaces « naturels ».
DEMOGRAPHIE	
⇨Une population en augmentation sur l'ensemble de la période d'étude, liée à l'installation de nouveaux habitants.	⇨ Une population multipliée par 10 en période estivale. ⇨ Une population âgée sur-représentée.
ACTIVITE ECONOMIQUE	
⇨Une offre commerciale importante en période estivale, ⇨Une concentration commerciale bien affirmée, ⇨Une offre de services à la personne importante.	⇨Une activité commerciale et artisanale uniquement tournée vers l'économie résidentielle et le bâtiment, ⇨Une commune balnéaire dont de nombreux commerces fonctionnent essentiellement en période estivale, ⇨Une activité agricole qui a disparu sur la commune, ⇨Une population active qui diminue, ⇨Une zone de chalandise limitée au territoire communal.
CADRE DE VIE	
⇨Une activité associative importante. ⇨Un environnement naturel et bâti de qualité. ⇨Une offre de loisirs et de commerces importante. ⇨Une desserte en transports en commun de qualité.	⇨Une offre de stationnements insuffisante en période estivale et donnant un sentiment d'espaces vides le reste de l'année. ⇨Une absence d'aire de co-voiturage
HABITAT ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	
⇨Un patrimoine architectural remarquable à préserver. ⇨Un développement de l'agglomération avec des « dents creuses » à combler,	⇨Un parc immobilier essentiellement tourné vers l'habitat secondaire. ⇨Une pression foncière importante, ⇨Un marché de l'immobilier difficilement accessible pour les plus jeunes ménages, ⇨Une urbanisation diffuse, surtout dans la forme de son développement, ces dernières années.

OPPORTUNITES	MENACES
ENVIRONNEMENT ET SITUATION	
⇨ une possibilité de préserver les corridors écologiques et les coupures d'urbanisation existants. ⇨Une trame bocagère qui a disparu sur certains secteurs, à maintenir en l'état actuel, voire à reconstituer en limite de secteur urbain.	⇨Une urbanisation consommatrice d'espace entrainant une fragilité pour le maintien du cadre environnemental. ⇨Une fluctuation de la population, entre la saison estivale et le reste de l'année, très importante, nécessitant un surdimensionnement des réseaux. ⇨La disparition des zones vertes au profit d'une urbanisation peu dense.
DEMOGRAPHIE	
⇨Une offre de logements à adapter au vieillissement de la population.	⇨Un vieillissement de la population très important qui risque de provoquer un besoin d'offre de services adaptés dans les années à venir.
ACTIVITE ECONOMIQUE	
⇨Une offre commerciale très importante et bien structurée en centre-ville dont le maintien doit être assuré. ⇨Un vieillissement de la population pouvant être anticipé en proposant une structure adaptée à l'accueil des personnes âgées.	/
CADRE DE VIE	
⇨Une offre commerciale très importante en période estivale et un service commercial de proximité à assurer à l'année. ⇨Une réflexion à mener sur les aires de stationnement, notamment dans le but de désengorger le centre-ville en période estivale.	⇨Une dégradation du patrimoine bâti par un manque de protection et de moyens pour la restauration de ces biens.
HABITAT ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	
⇨Des « dents creuses » en agglomération qui pourraient être comblées par la réalisation d'opérations de logements semi-collectifs, permettant des hauteurs plus importantes: R+1+C. ⇨Un développement urbain qui pourrait être limité grâce aux dents creuses existantes au sein de l'enveloppe bâti.	⇨une consommation foncière importante notamment lors des dernières opérations de développement urbain.

4- LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

4.1 BILAN DU P.O.S. INITIAL APPROUVE LE 14 FEVRIER 1992.

Thème	Le parti d'aménagement s'est attaché à :	Bilan de l'application du P.O.S.
Démographie	Maintenir et permettre l'accroissement de la population sédentaire.	Le recensement de 1990 dressait le constat d'une population sédentaire en baisse sur la commune entre 1982 et 1990. Les recensements de 1999 et 2006 ont montré une augmentation de la population sédentaire.
Urbanisation	Permettre le développement de l'urbanisation autour de l'axe structurant que représente la coulée verte de la vallée du Drochon entre le centre d'Houlgate et le golf de Beuzeval.	-L'urbanisation s'est développée sur les deux rives de la vallée de Drochon. Elle a consommé des espaces, initialement prévus en coulée verte, notamment au lieu-dit l'Eglise et au Grand Pré. - L'urbanisation ne s'est pas limitée aux abords du Drochon puisque la Butte de Houlgate et la butte Caumont ont été urbanisées par la création de deux lotissements.
	Etablir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones NA : sont classées NA celles qui sont prévues à long terme et celles qui sont stratégiques de par leur situation. Sont classées 1NA celles qui sont en cours d'urbanisation ou qui font l'objet de projet immédiat d'urbanisation.	Le phasage a bien été respecté. Les zones 1NA ont été urbanisées en priorité. Aucune zone NA n'a été ouverte à l'urbanisation
	Permettre une urbanisation légère le long de la RD 163, du chemin de la Montagne et du chemin des Rouges Terres	La situation est contrastée selon les secteurs. Le long de la RD 136, un important lotissement s'est développé au lieu-dit les Aulnettes. Le long du chemin de la Montagne un habitat linéaire et diffus a été implanté entre les anciens corps de fermes. Au lieu-dit Rouges Terres, aucune habitation n'a été implantée.
Activité	Etendre la zone d'activité et prévoir son extension à long terme.	La zone d'activité est aujourd'hui entièrement occupée. Il n'est pas prévu d'étendre sa surface pour le moment.
Risques	Prendre en compte les servitudes liées à l'instabilité des pentes résultant du plan d'exposition aux risques (zone rouge indicée g et zone bleue indicée f.)	Le Plan de Prévention des Risques a bien été pris en compte dans le POS.

Environnement	Protéger les secteurs périphériques : Butte de Houlgate, Butte de Caumont, golf de Beuzeval et les secteurs Sud et Est de la commune.	Ces espaces ont été globalement préservés. Néanmoins l'urbanisation s'est développée sur la butte Caumont et sur la butte de Houlgate ainsi qu'à L'Est de la commune le long du chemin de la Montagne.
Patrimoine	Protéger le patrimoine bâti caractérisé par les villas de villégiature construites entre 1860 et 1914.	Les villas de la commune sont globalement en bon état. L'aspect général et l'ambiance de la station ont été préservés. Les outils mis en place dans le POS afin de protéger le patrimoine bâti sont le permis de démolir et le droit de préemption urbain à mettre en œuvre notamment pour sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti.

4.2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

4.2.1 Les grandes orientations du P.A.D.D.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Houlgate s'articule autour de quatre grands axes :

1- Limiter l'étalement urbain
1.1- Définir des limites franches à l'agglomération et privilégier les opérations de renouvellement urbain,
1.2- Contrôler l'expansion et la forme du développement urbain,
1.3- Accueillir une population nouvelle résidant à l'année.

2- Assurer le maintien de la qualité environnementale de Houlgate et améliorer sa qualité paysagère
2.1- Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité,
2.2- Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles,
2.3- Intervenir sur le grand paysage en améliorant l'intégration paysagère des opérations existantes et à venir.

3- Intégrer le développement de l'activité économique au tissu urbain

3.1- Préserver l'activité commerciale en centre-ville,
3.2- Faciliter l'installation d'activités économiques nouvelles et l'évolution des entreprises existantes,
3.3- Contrôler le développement de l'activité touristique.

4- Définir un maillage du réseau viaire

4.1- Organiser la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération,
4.2- Faciliter l'utilisation des modes de déplacement alternatifs.

4.2.2 La compatibilité des orientations du P.A.D.D. avec les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :

- maîtriser un développement urbain harmonieux en limitant en particulier la densité et la hauteur des constructions en centre-ville,
- préserver la protection des paysages,
- répondre aux nécessités d'aménagement de la commune,
- adapter les règles du POS de façon à favoriser les constructions répondant aux normes de Haute Performance Energétique (HPE) et les nouveaux types d'habitat (ex : maisons bioclimatiques),

- procéder aux adaptations résultant des nouvelles dispositions de la législation, et la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge (SCOT Nord Pays d'Auge),
- Procéder à des corrections pour répondre positivement à des difficultés rencontrées dans l'application des règlements, notamment, s'agissant d'une erreur matérielle relative à la parcelle du lotissement « Fossillon ».

Les choix qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D. permettent de répondre aux principaux enjeux sur la commune de Houlgate.

Il est nécessaire de rappeler que Houlgate est une commune balnéaire souffrant d'une forte pression foncière et d'une amplitude importante entre la population résident à l'année et la population estivale, ayant aussi un impact sur l'activité commerciale. Il est donc difficile, sur ce type de territoire d'atteindre un point d'équilibre en matière de logement, de commerce, de transport, ect… Toutefois, le P.A.D.D. de Houlgate a pour but de faire au mieux, malgré cette situation.

AXE 1 : LIMITER L'ETALEMENT URBAIN	
Justification du projet	**Objectifs du développement durable auxquels le projet répond** (extraits du L.121-1 du code de l'urbanisme)
1.1- Définir des limites franches à l'agglomération et privilégier les opérations de renouvellement urbain. La commune de Houlgate, connaissant un développement urbain diffus et consommateur d'espace, souhaite définir une limite franche entre les zones urbaines et les zones rurales et agricoles. Des limites physiques, aisément identifiables, figurent au projet d'aménagement et de développement durable avec : -au nord, le Bois de la Butte d'Houlgate, -à l'Est, la vallée de la Fontaine Pagné, -à l'Ouest, la RD45a, implantée sur une rupture topographique, -au Sud-Est, à la voie ferrée. Il est souhaité d'accueillir principalement les constructions nouvelles dans cette enveloppe bâti. L'une des difficultés de la commune est de permettre l'installation d'habitants à l'année, ceux-ci assurant le maintien et le fonctionnement des équipements communaux, notamment l'école. Cependant, le devenir de l'occupation des logements qui seront produits reste difficilement contrôlable et le prix élevé du foncier pose certaines difficultés.	**« Equilibre entre le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés »** **« Préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières »** **« Objectif de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports »** **« La prévention des risques naturels prévisibles »**
1.2- Contrôler l'expansion et la forme du développement urbain : ▪ *Définir une densité moyenne de construction propre à chaque secteur d'urbanisation future, s'adaptant à l'environnement bâti et naturel.* En effet, la commune de Houlgate comporte une topographie	**« La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de**

accidentée avec la proximité ou non de villa balnéaire présentant un grand intérêt architectural et patrimoniale. L'objectif affiché vise à définir des densités de constructions qui soient cohérentes avec les caractéristiques des terrains et l'environnement bâti. En effet, une topographie accidentée rend difficile la délimitation de parcelles de taille réduite et il est souhaité un respect de la trame parcellaire environnante, lors de la définition de projet d'aménagement nouveau. C'est pourquoi la définition des orientations d'aménagement et de programmation aboutira à la définition de densité de logements différente en fonction des secteurs à urbaniser. ▪ *Dessiner des orientations d'aménagement visant une organisation des constructions sous la forme de quartier, avec une hiérarchisation des voies.* Toujours dans l'objectif de favoriser une gestion économe des sols, tout en assurant l'intégration du projet d'aménagement au tissu urbain environnant, il est envisagé de définir des zones de densités plus ou moins fortes au sein des zones d'urbanisation future. De plus, dans le but de limiter l'occupation de l'espace par les voies de desserte, il est proposé la définition de deux types de profil de voies : la voirie principale, plus large, et la voirie secondaire, plus « intime ». ▪ *Dans les secteurs d'urbanisation future, privilégier une implantation, une typologie et une hauteur des constructions visant un ensoleillement maximum et réduisant les masques au rayonnement solaire (R+1+C).* Dans le but d'intégrer des principes de base de la construction bioclimatique et de la limitation de la consommation de l'espace, des prescriptions figurent au P.A.D.D. en guise d'information à la population et de préambule à la définition du règlement écrit du P.L.U. La commune, dans le cadre de la réalisation de logements collectifs, a connu la réalisation d'immeubles marquant le paysage et dénaturant son caractère de cité balnéaire. C'est la raison pour laquelle il est souhaité aujourd'hui de limiter strictement la hauteur des constructions.	**sources renouvelables »** **« objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte conetr l'étalement urbain » L.123-1-3 du CU.**
1.3- Accueillir une population nouvelle résidant à l'année. ▪ *Atteindre une population résidant à l'année de 2300 habitants maximum au terme du P.L.U., soit la réalisation de 14 à 15 logements neufs par an en moyenne sur une période de 10 ans.* Cet objectif est basé sur l'objectif de production de logements envisagé à l'échelle de la C.C.E.D. (extrait du projet de P.L.H.), soit 140 logements par an, correspondant à 20 par an pour la commune de Houlgate. Dans cet objectif de production de logement est inclus 1/3 de résidences secondaires et 2/3 de résidences principales. Cette répartition correspond aux objectifs figurant au SCoT du Nord Pays d'Auge. Enfin cette estimation	**« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat […] en tenant**

repose sur un taux d'occupation des résidences principales de 2,03 personnes par logement, ce taux d'occupation pouvant paraître faible. Toutefois, comme indiqué dans le diagnostic, la commune est très attrayante pour les retraités. ▪ *Faciliter l'installation des jeunes ménages sur le territoire communal, en prévoyant l'accueil de logements dit « sociaux » et « intermédiaires ». Utiliser les orientations d'aménagement afin d'adapter l'objectif d'accueil de logements en fonction des secteurs d'urbanisation future (situation par rapport aux services, facilité de réalisation des travaux…).* Comme indiqué plus haut, la commune attire principalement les retraités et sa situation de cité balnéaire entraîne une forte pression foncière. Ces paramètres rendent difficiles l'installation de jeunes couples. Il est donc envisagé la définition d'objectifs de production de logements, aux orientations d'aménagement et de programmation, visant à faciliter l'installation des jeunes ménages et à assurer le maintien des équipements communaux, notamment l'école. ▪ *Favoriser le maintien de la population vieillissante sur le territoire communal.* La commune souhaite maintenir le phénomène d'accueil de retraités sur son territoire. En effet, ceux-ci participent aussi au fonctionnement de diverses activités économiques et notamment les activités de prestation de services et de services à la santé.	**compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services »**

AXE 2 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE HOULGATE	
Justification du projet	**Objectifs du développement durable auxquels le projet répond**
2.1- Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité : ▪ *Préserver la vallée du Drochon et ses abords et la valoriser dans le cadre de l'aménagement d'une liaison piétonne qui permettrait de traverser la commune d'est en Ouest et de relier le golf à la mer.* La commune est actuellement principalement tournée vers la mer alors qu'elle compte des équipements sportifs de qualité dans les terres, tous situés à proximité de la vallée du Drochon. Cette vallée constitue un axe est-ouest à marquer. L'objectif ici est l'aménagement d'une liaison piétonne car actuellement, la seule possibilité pour relier le golf à la mer est la route (RD513 et RD24). Ce projet de liaison piétonne a fait l'objet de la définition d'un	**« la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques »**

emplacement réservé. ▪ *Garantir le maintien de la trame bocagère existante en la protégeant au titre de la loi paysage.* La trame bocagère, encore très présente sur le territoire communal, participe à la qualité paysagère et plus particulièrement à l'intégration paysagère des opérations de constructions récentes. Cependant, celle-ci constituant un « obstacle » aux vues sur la mer, certaines parties sont détruites. la commune souhaite donc protéger la trame bocagère qui constitue un élément identitaire de son territoire. ▪ *Stopper le développement urbain diffus dans le but de conserver la surface d'espace naturel existant à ce jour.* De nombreuses constructions ont été réalisée au coup par coup, jusqu'à ce jour. L'objectif du présent projet est de stopper cette urbanisation diffuse très consommatrice d'espace et ayant un impact important dans le paysage. ▪ *Repérer le patrimoine naturel sensible et le protéger, notamment les parcelles boisées et les zones humides de la vallée du Drochon.* L'objectif est d'assurer le maintien de la préservation de la vallée du Drochon, à minima telle qu'elle est aujourd'hui. Les espaces boisés, la ripisylve et les zones de submersion seront préservées de tout aménagement. ▪ *En zone urbaine, repérer les éléments naturels ponctuels méritant d'être préservés dans le but de conserver l'ambiance du centre ancien.* Au sein de l'agglomération, de nombreuses villas balnéaires sont entourées de jardins dotés d'arbres et de haies participant à l'ambiance paysagère des voies du centre-ville. La commune souhaite préserver les écrins végétaux des villas en les protégeant par la définition d'espaces boisés classés et un repérage des jardins intéressants protégés au titre de la loi paysage. ▪ *Affirmer les coupures d'urbanisation existantes :* L'urbanisation s'étant étirée en direction de l'Est de façon importante et les espaces agricoles et naturels ayant reculé d'autant, la commune a pour objectif de limiter cette expansion urbaine. Elle souhaite définir une limite naturelle autour de sa zone agglomérée dans le but de marquer la distinction entre les zones agricoles et naturelles et la zone urbaine. L'objectif affiché est aussi de respecter de la loi littoral, et de dessiner une coupure entre la zone agglomérée et la zone naturelle.	
2.2- Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles : ▪ *Délimiter un secteur de protection stricte pour le centre-ville*	**« La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables »**

historique. L'objectif est de définir, dans ce secteur, des prescriptions architecturales visant à assurer la préservation du patrimoine bâti communal existant, et d'assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles au sein du tissu bâti constitué principalement de villas balnéaires de grande qualité. ▪ *Inventorier des éléments, les protéger au titre de la loi paysage, et encadrer leurs travaux de rénovation, réhabilitation et extension.* Là aussi, dans le but d'assurer la préservation du patrimoine bâti, qui constitue un attrait majeur et identitaire de la commune de Houlgate, un repérage des villas de grand intérêt paysager et patrimonial a été réalisé. Des prescriptions architecturales spécifiques seront définies dans le but d'assurer le maintien de ces constructions et de l'ensemble des détails : frises, calpinage… ▪ *Encadrer les travaux de rénovation, réhabilitation et extension des constructions anciennes, notamment grâce à la définition de prescriptions architecturales, sans pour autant bloquer leur évolution dans le temps.* La commune ayant la volonté de préserver le patrimoine bâti et l'ambiance paysagère du centre-ville et de la frange littorale, les prescriptions architecturales, pour la réalisation de travaux sur les constructions anciennes, sont importantes. Les villas les plus emblématiques sont protégées au titre du L.123-1-5 7ème§ du code de l'urbanisme et sont repérées sur le plan de zonage du P.L.U. ***Dans le reste du tissu urbain*** *:* ▪ *Autoriser l'accueil de constructions de style traditionnel observé localement et faciliter la réalisation de constructions bioclimatiques.* La commune veut favoriser l'installation de personnes résidant à l'année et permettre la réalisation de constructions visant les économies d'énergies. C'est pourquoi il est envisagé l'accueil de constructions présentant des caractéristiques plus contemporaines en deuxième frange urbaine. *Assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles et des opérations groupées en définissant des prescriptions architecturales, notamment en interdisant certaines teintes, marquante dans le paysage.* Toutefois, de par sa topographie favorable, il est souhaité que la typologie des constructions respecte un style traditionnel (toiture à deux pans, teintes soutenues,…) dans le but d'assurer leur insertion dans le grand paysage.	**« Objectif d'amélioration des performances énergétiques »**
2.3-Intervenir sur le grand paysage en améliorant l'intégration paysagère des opérations existantes et à venir. ▪ *Travailler sur les espaces publics pour la réalisation de plantations visant à recréer la trame bocagère disparue.*Lors de la réalisation des dernières opérations d'aménagement : lotissement,	**La réduction des émissions de gaz à effet de serre, […] des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des**

programme de résidences secondaires ou camping, la trame bocagère existante a été détruite et non reconstituée. De plus, le choix des matériaux pour la réalisation des constructions ainsi que des coloris entraine une dégradation de la qualité du grand paysage de Houlgate. Il est donc proposé de travailler sur la reconstitution, sur les espaces publics notamment, de la trame bocagère. ▪ *Imposer la réalisation de plantations dans le cadre des opérations futures d'aménagement, que ce soit au sein des opérations d'aménagements groupés, notamment le long des voies structurantes.* Toujours dans le but d'assurer l'intégration paysagère des opérations d'aménagement futur et la reconstitution de la trame bocagère, la commune envisage d'imposer la réalisation de plantations. ▪ *Maintenir les plantations existantes, dans la mesure du possible, au sein des secteurs à urbaniser.* Comme indiqué, l'objectif affiché vise à assurer le maintien de la trame bocagère et/ou des plantations existantes dans le but de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. ▪ *Appuyer les secteurs d'urbanisation projetés sur des limites paysagères existantes (talwegs, haies bocagères…), à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs urbains.* Comme indiqué précédemment, le développement urbain s'est étalé sur le territoire communal, au détriment de la part des espaces naturels et agricoles. La commune a la volonté de « contrôler » ce développement urbain en limitant l'accueil de constructions nouvelles au sein des enveloppes bâties existantes. Le fait de marquer les limites des zones urbaines avec des éléments naturels permettra d'asseoir ces limites sur des éléments physiques, notamment des haies.	**continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

AXE 3 : INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE AU TISSU URBAIN	
Justification du projet	**Objectifs du développement durable auxquels le projet répond**
3.1- Préserver l'activité commerciale en centre-ville ▪ *Définir des prescriptions propres à maintenir en locaux commerciaux les commerces de proximité situés :* *- rue des Bains,* *- rue du Général Leclerc,* *- rue H. Fouchard* *- rue de l'Eglise.* Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit sur les voies listées ci-dessus. L'objectif est d'assurer le maintien, au minimum de la typologie des façades, et au mieux le maintien de l'activité commerciale. ▪ *Spécifier des règles visant à faciliter l'évolution de ces commerces, notamment en cas de changement d'activité ou d'extension du local.* Cet objectif est retranscrit dans le règlement écrit du P.L.U., notamment à l'article traitant des obligations de production d'aires de stationnement. ▪ *Dans le centre ancien, assurer, en cas de rénovation ou de modification des façades et vitrines, le maintien du caractère des constructions.* Ce dernier point vise à suivre l'objectif de préservation du caractère de cité balnéaire de la commune et de son patrimoine bâti.	**« La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier**
3.2- Faciliter l'installation d'activités économiques nouvelles ▪ *Autoriser une mixité habitat – activités et faciliter l'installation de commerces et de services en zone d'urbanisation future.* La commune ne souhaite pas délimiter une nouvelle zone d'activités économiques ou permettre l'extension de la zone d'activités existantes. Elle préfère autoriser l'installation d'activités artisanales de services (coiffeur, électricien…), compatibles avec la proximité d'habitations. ▪ *Assurer l'intégration de ses commerces et services dans le tissu urbain en règlementant les enseignes, l'aménagement des espaces de stationnement…* De la même façon, elle envisage d'autoriser l'installation de commerces de proximité au sein des zones à urbaniser dans le but de permettre le développement de l'offre de services. ▪ *Prévoir l'évolution des activités artisanales présentes sur le territoire communal,*	

L'objectif affiché est de permettre le développement des activités en place en zone urbaine, ainsi que sur la zone d'activités. De même, la commune souhaite autoriser la reprise des entreprises en cas de cessation d'activité. En effet, le souhait communal est de maintenir, voire développer, l'activité artisanale sur son territoire. ▪ *Renseigner les artisans sur les espaces d'accueil disponibles à l'échelle intercommunale*, La commune ne réservant pas d'espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques et artisanales, il sera nécessaire qu'elle remplisse un rôle d'information aux entreprises dont les activités seront incompatibles avec la proximité d'habitations. ▪ *Requalifier la zone d'activités existante, dans le but de la valoriser et de rendre plus attrayant l'accès au camping municipal par :* - *la réhabilitation et un traitement approprié de la voirie,* - *l'aménagement des espaces libres, que ce soit sur le domaine privé ou public (espaces verts, plantations),* - *la définition de prescriptions architecturales à respecter dans le cas d'extension de bâtiment existant et de ravalement de façade*. Comme indiqué ci-dessus, la voirie et les espaces libres présentent un profil de largeur importante et sans traitement particulier. Cette situation engendre une ambiance peu qualitative et peu attrayante, alors que ce même accès dessert le camping municipal et des équipements sportifs. C'est la raison pour laquelle la commune envisage une requalification de la voie desservant la zone d'activités, le camping municipal et les équipements sportifs.	**des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports »**
3.3- Contrôler le développement de l'activité touristique ▪ *Limiter l'accroissement du développement du parc de résidences secondaires.* La commune a connu ces dernières années, plus particulièrement, un développement important de son parc de résidences secondaires. De plus, celui-ci est consommateur d'espace et ne s'intègre pas toujours au mieux dans le paysage, avec la reprise de caractéristiques architecturales propres à certaines enseignes. Ainsi, conformément à l'un des objectifs figurant au SCoT du Nord Pays d'Auge, la commune souhaite limiter le développement des opérations de résidences secondaires, d'autant plus que ce parc de logements est très consommateur d'espace et ne participe pas complètement au développement économique de la commune et au maintien des équipements communaux. ▪ *Faciliter le développement de l'offre hébergement touristique (hôtel, extension de camping…), et veiller à leur insertion dans le paysage.* Contrairement à l'objectif précédent, la commune souhaite	

privilégier son développement économique à vocation touristique et donc favoriser le développement de son offre d'hébergement en quantité et en qualité. ▪ *Prévoir l'évolution des équipements et services en lien avec l'activité touristique.* Toujours dans le but de favoriser le développement économique à vocation touristique et d'améliorer encore l'attrait de la commune, il est envisagé de faciliter le développement et l'évolution de toutes les activités de loisirs et de services ainsi que les équipements qui y sont attachés : locaux… Ainsi des emplacements réservés ont été définis dans le but de permettre la mise en œuvre de renouvellement urbain, en cœur d'agglomération, visant l'extension des équipements communaux ou la création de nouvelles salles.	

AXE 4 : DEFINIR UN MAILLAGE DU RESEAU VIAIRE	
Justification du projet	**Objectif du développement durable auquel le projet répond**
4.1- Organiser la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération : ▪ *Définir le maillage viaire nécessaire au bon fonctionnement du territoire communal.* De nombreuses voies aboutissent en impasse. D'autres sont fermées par des barrières alors que les accès existent. La commune, en dehors des voies structurantes traversant le territoire d'est en ouest, compte peu de voies permettant de relier les différents secteurs du nord au sud. Il est donc nécessaire de mener une réflexion sur le maillage du réseau viaire en vue de faciliter la circulation à l'échelle du territoire communal. Des emplacements réservés ont été définis dans le but de privilégier les déplacements doux. ▪ *Mettre à l'étude un programme de rétrocession des voies privées d'intérêt communal :* Quelques voies « privées », dotées de barrières alors que celles-ci sont connectées au réseau de voies publiques, permettraient de compléter le maillage du réseau de voies. La commune envisage donc la réalisation d'une étude de reprise des voies d'intérêt en vue d'éviter les phénomènes d'enclavement et d'assurer la fluidité de la circulation à l'échelle du territoire.	**« la restructuration des espaces urbanisés »** **« La réduction des émissions de gaz à effet de serre »**

▪ *Compléter le réseau viaire grâce à l'aménagement des voies de desserte des zones d'urbanisation futures :* L'objectif est de profiter de l'aménagement des zones d'urbanisation future, bordées de zones urbanisées, pour définir un réseau de voies qui participent à l'amélioration du réseau viaire au sein de l'agglomération.	
4.2- Faciliter l'utilisation des modes de déplacement alternatifs ▪ *Poursuivre le projet de définition d'un réseau de liaisons de promenades « découverte de la commune ».* La commune est déjà dotée de liaisons piétonnes répertoriées dans un guide, permettant la découverte du patrimoine bâti et des vues sur la station. Elle envisage de compléter ce réseau par le balisage de sentiers supplémentaires. ▪ *Relier les liaisons piétonnes isolées et définir un réseau à l'échelle du territoire communal, visant à desservir les équipements, services et les espaces verts aménagés (emplacements réservés).* Les déplacements doux ne sont pas facilités par le manque de liaisons piétons/cycles, alors que les emprises de voirie pourraient permettre l'aménagement de liaisons douces. La commune envisage, lorsque les surfaces ne sont pas suffisantes, la délimitation d'emplacements réservés ; l'objectif visé est de réaliser des liaisons douces permettant, en période estivale notamment, de limiter les déplacements des véhicules. ▪ *Prévoir l'aménagement de liaisons piétonnes visant à compléter le réseau dans les opérations futures (orientation d'aménagement).* De même, il est envisagé d'assurer l'aménagement de liaisons douces au sein des zones d'urbanisation future, en lien avec les liaisons existantes dans le but de compléter le réseau.	**« de diminution des obligations de déplacements »**

4.3 JUSTIFICATION DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles) et les zones N (naturelles).

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre "U", la pièce n°4.1 du présent dossier, précise les règles applicables dans chacun des secteurs. Elles comprennent :
  - un secteur UA, englobant la zone urbaine centrale, où il est distingué un secteur UAa, UAb et UAc, zone urbaine centrale faisant l'objet de dispositions particulières en matière de densités et d'aspect des constructions,
  - Un secteur UE, englobant la zone d'activités artisanales et industrielles existante,
  - un secteur UB, englobant le développement urbain dont la vocation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitat ; des sous-secteurs ont été délimités, répondant à un objectif de maintien des densités existantes : UB1 à UB6.
  - un secteur UL, englobant les équipements sportif et de loisirs, où il est distingué un secteur ULC, lié à l'activité de camping et un secteur ULs dédié aux équipements sportifs.
- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Des secteurs 1AU ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat. Un secteur 1AUe, à vocation d'accueil d'équipements, est situé au sein de l'agglomération. Un secteur 2AU a été délimité, à vocation d'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat (2AU).
- Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

  Des constructions ont été repérées, sous forme de pastillage, inventoriant les constructions à usage d'habitation isolées et les constructions d'intérêt architecturales, où seules sont autorisés la rénovation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes.
- Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement. Elles comprennent les secteurs :
  - NP, à protéger en raison de l'intérêt des milieux naturels, où seuls sont autorisés la rénovation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, et où il est distingué :
    - un sous-secteur NPc (camping), faisant l'objet de dispositions particulières en matière de type d'occupation du sol soumis à des conditions particulières,
    - un sous-secteur NPg, espace naturel protégé, lié à l'activité du golf,
  - NL, espace naturel protégé, à vocation de loisirs,
- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :

- Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés sur les documents graphiques.

4.3.1 Les zones naturelles N

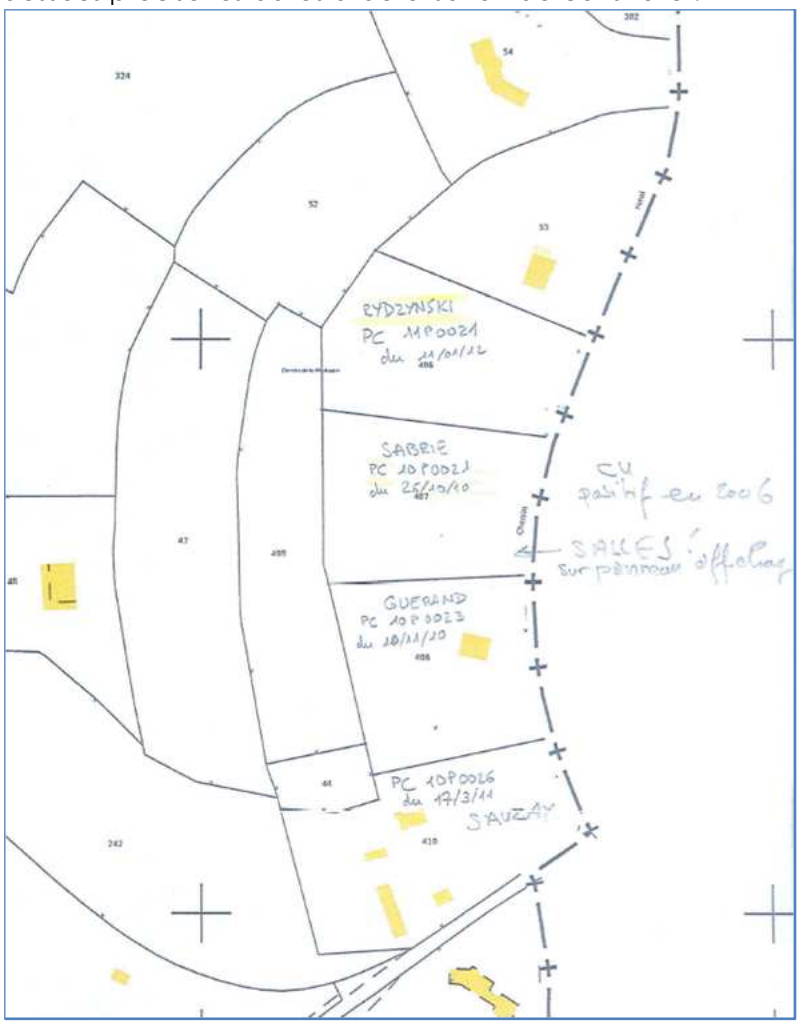
Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée ;

- A protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages,
- A protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site.

La commune dispose d'un patrimoine naturel de qualité mais ne bénéficie pas de protection. Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. il a été souhaité par la commune d'utiliser les outils mis à disposition par la procédure pour protéger son patrimoine.

Les zones naturelles regroupent également des secteurs en milieu rural construits dont la vocation est résidentielle, où seuls les rénovations et les changements d'affectation des bâtiments existants seront autorisés ; la réalisation de constructions neuves à usage d'habitation ne sera autorisée que très ponctuellement (secteur Nc).

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Limiter l'étalement de l'agglomération **Assurer le maintien de la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère de Houlgate** **Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité.**	Définition de la **zone NP,** naturelle protégée strictement. Cette zone a été délimitée dans le but de préserver les trois éléments structurants du paysage de Houlgate : - la vallée du Drochon et ses affluents, dans le but de valoriser des perspectives paysagères sur la vallée, - la Butte de Houlgate et son bois classé Espace Boisé Classé (EBC), situé en limite de la ZNIEFF des Falaises des Vaches Noirs, - la Butte de Caumont et son bois classé lui aussi EBC. Dans le prolongement de la zone NP de la butte d'Houlgate, une zone NPc a été délimitée en vue de repérer le camping de la Plage et de limiter son développement. En effet, ce dernier est situé sur des terrains instables (PPR) et sensibles d'un point de vue paysager.
Limiter l'étalement de l'agglomération	Définition d'une **zone NL**, naturelle à vocation d'accueil d'équipements légers de loisirs. Ces espaces ont vocation à accueillir des équipements légers de loisirs à l'année mais aussi des évènements ponctuels comme le Cirque se produisant durant l'été sur la commune. Ces zones constituent des respirations au sein de l'agglomération.
Limiter l'étalement de l'agglomération	**Le secteur NP** est une zone naturelle où la réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes sont permis, dans le but d'assurer la préservation du patrimoine bâti de Houlgate et de permettre l'évolution des constructions plus récentes, réparties de façon

Autoriser la réalisation de quelques constructions en « zone rurale »	diffuse sur le territoire. Dans cette zone, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas admises. Chemin de la Montagne, des constructions implantées en linéaire de part et d'autre du chemin, sur les communes de Houlgate et de Gonneville-sur-Mer existent. Dans cette zones, les constructions existantes ou en cours de réalisations ont été comprise en zone NP, dans le but d'autoriser l'évolution des constructions existantes, mais de ne plus autoriser la réalisation de constructions nouvelles. L'extrait cadastral ci-dessous précise les dates d'autorisation de construire :  *Extrait cadastral – Cadastre.gouv.fr*
Contrôler le développement de l'activité touristique, **Prévoir l'évolution des équipements et services en lien avec l'activité touristique.**	**Un secteur NPg,** naturel protégé golf, a été délimité en vue de préserver ce secteur sensible, situé dans la vallée du Drochon. Le sigle NPg fait toutefois référence à des règles spécifiques figurant au règlement écrit dans le but de ne pas bloquer les aménagements nécessaires aux activités découlant de l'animation du golf.

4.3.2 Les zones agricoles A

La zone agricole « regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement (extrait du R123-7 du code de l'urbanisme) ». Ces dernières constructions figurent en secteur Ar, sur le plan de zonage.

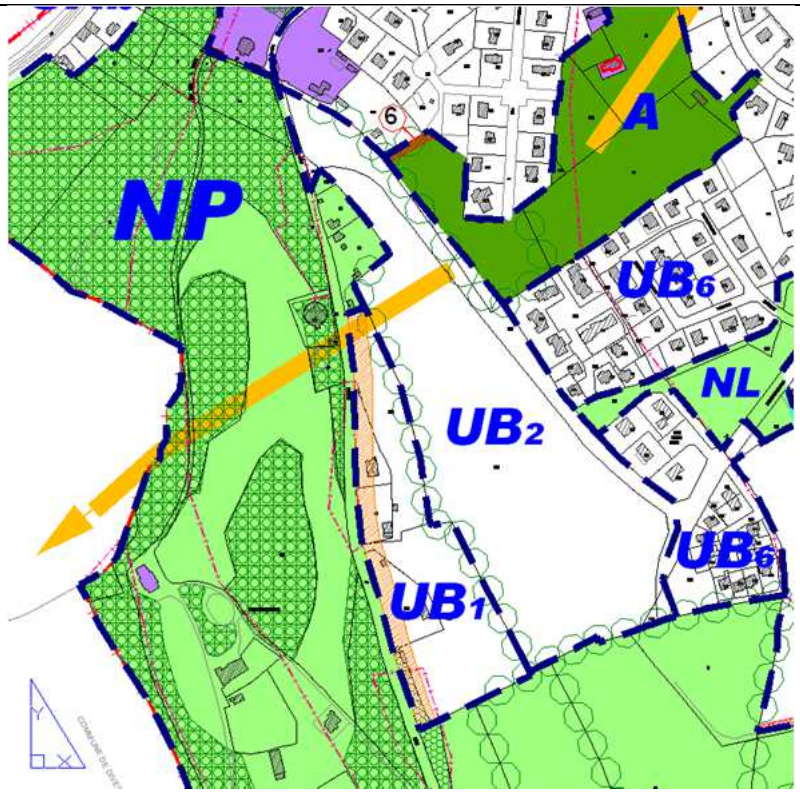
Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité	Houlgate ne compte plus d'exploitation agricole professionnelle. Toutefois des terres sont exploitées par des agriculteurs des communes voisines et Houlgate souhaite laisser la possibilité de créer de nouveaux sièges d'exploitation. Le développement urbain important de ces dernières années a engendré un morcellement important de la zone agricole. Des secteurs qui étaient compris en zone constructible au POS ont été englobés en zone agricole dans le but de : -préserver le caractère vert de Houlgate, -de limiter l'étalement urbain et la surenchère du prix du foncier. La zone agricole A est composée de trois grandes unités : - Le secteur Nord-est, compris dans la zone de « coupure d'urbanisation », en application de la loi littoral, définie par le SCoT du Nord Pays d'Auge. - Le secteur Sud-est, paraissant avoir une faible surface, mais faisant partie d'une unité agricole en relation avec terres agricoles situées sur la commune de Gonneville-sur-mer. - Le secteur Sud-ouest, enclavé dans la zone urbaine, à vocation de pâtures pour chevaux, constitue une respiration au sein de la zone construite.
Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles **Limiter le développement urbain.**	**Un secteur A, des constructions ont été repérées.** Ces constructions existantes peuvent faire l'objet de réhabilitation, de rénovation et de changement de destination. Le but est d'assurer la préservation du patrimoine bâti de Houlgate et de permettre l'évolution des constructions plus récentes, réparties de façon diffuse sur le territoire. En revanche, la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitation dans ces zones est strictement interdite.

4.3.3 Les zones urbaines U

Cette zone concerne :

- Les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- Les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soient soumises à un aménagement particulier d'ensemble.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles	**Le secteur UA,** zone urbaine centrale, englobe le centre-ville comprenant un patrimoine bâti de qualité. Ce secteur balnéaire fait l'objet de pression foncière importante et de projets immobiliers en contradiction avec l'image des villas balnéaires historiques et la qualité paysagère des lieux. L'objectif étant de préserver les villas et leur environnement (parc, plantations,…), il a été proposé de limiter la densification sur ce secteur. Ainsi figurent au plan de zonage les indices suivants : UA1, UA2 et UA3. En secteur UA, une large part des villas est repérée à protéger au titre du L.123-1-5 7ème§ du C.U.. Ce figuré renvoie à des prescriptions architecturales précises figurant au règlement écrit du P.L.U. dans le but d'assurer la préservation de l'aspect et des caractéristiques du patrimoine bâti.
Définir des limites franches à l'agglomération **Limiter l'étalement de l'agglomération** **Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles** **Limiter l'accroissement du développement du parc de résidences secondaires**	**Le secteur UB**, zone d'extension urbaine, comprend les zones urbanisées plus récemment. Le zonage est différent de la zone urbaine centrale car les règles, notamment relatives à l'aspect des constructions, sont plus souples. Dans ce secteur aussi, des constructions ont été repérées à protéger au titre du L.123-1-5 7ème § du C.U. Une large zone UB, figure au cadastre comme étant une zone non bâtie. Toutefois, cette zone est construite depuis quelques années, comme l'indique la photographie aérienne ci-dessous, datant de 2007.



Extrait du plan de zonage du projet de P.L.U.

	 Extrait de photographie aérienne – IGN Géoportail 2007. Deux zones UB, non implantées en continuité avec l'agglomération ont été délimitées. Elles regroupent des opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées ces dernières années, sur des secteurs qui figuraient en zone constructible au P.O.S. La mise en œuvre du P.L.U. ne permettra plus ce genre d'opération. Ces zones sont situées dans l'espace repéré par la DTA de l'Estuaire de la Seine en « coupure d'urbanisation ». Elles ont été repérées en zone urbaine car elles sont bâties et il ne paraît pas souhaitable de limiter l'évolution des constructions existantes ou les opérations de densifications, alors que ces secteurs sont équipés en réseaux et leur évolution n'accentuera pas leur impact sur l'environnement. Un secteur UB1 a été délimité au niveau du lotissement des Drakkars. En effet la densité de constructions, au sein de cette zone est faible et correspond à la continuité de la densité « historique » des villas situées en secteur UA1. La commune souhaitant limiter la production de résidences secondaires et préserver le taux d'espace vert du secteur, il a été défini une limite d'emprise au sol des constructions. Cela explique la distinction entre la zone UB et la zone UB1.
Faciliter l'installation d'activités économiques	**Le secteur UE** correspond à la zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune. Cette zone a

nouvelles **Requalifier la zone d'activités existante**	été délimitée dans le but d'y associer un règlement littéral adapté aux bâtiments d'activités.
Contrôler le développement de l'activité touristique, **Faciliter le développement de l'offre hébergement touristique (hôtel, extension de camping…), et veiller à leur insertion dans le paysage,** **Prévoir l'évolution des équipements et services en lien avec l'activité touristique.**	**Le secteur UL,** secteur urbain de loisirs, regroupe les zones d'équipements de loisirs et de sport, notamment le CSN (ancien CREPS) et les équipements sportifs municipaux. **Des sous-secteurs ULc**, urbains de loisirs campings, ciblent le camping municipal et le camping de la Vallée. Pour ce type de secteur, des règles propres ont été définies au règlement écrit, notamment en termes de densité de construction. En effet, ces campings restent, malgré leur situation en zone urbaine, des espaces verts. L'objectif vise à conserver, à long terme, le caractère de ces zones. **Deux sous-secteurs ULs**, urbains de loisirs sportifs ont été délimités en vue de maintenir le caractère d'espaces sportifs de ces secteurs. La commune a fait ce choix dans le but que ces aires d'équipements sportifs ne deviennent pas à termes, des zones dédiées à l'accueil touristique (hébergement,…).

4.3.4 Les zones à urbaniser AU

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti. Elles sont destinées à recevoir une extension urbaine.

Règlementairement, on distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux :

o Les zones à urbaniser à court ou moyen terme :

Lorsque la desserte en équipements (eau potable, voirie, électricité et accessoirement assainissement) existe à la périphérie immédiate de la zone avec une capacité suffisante, les espaces concernés sont classés en zone 1AU (zone constructible).

o Les zones à urbaniser à long terme :

Lorsque la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante, les espaces peuvent être classés en 1AU (zone constructible) à la condition que la commune ait l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires. Sinon, cette zone est classée en 2AU (zone non constructible).

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Limiter l'étalement urbain	Cinq zones 1AU ont été délimitées. La capacité d'accueil de logements de ces zones permet de répondre à l'objectif de production affiché au P.A.D.D., à savoir 14 à 15 logements/an. Cet objectif est cohérent avec les orientations figurant au SCoT du Nord Pays d'Auge.
Définir des limites franches à	Les réseaux et équipements, notamment la station d'épuration intercommunale des eaux usées, ont une capacité suffisante pour

l'agglomération et privilégier les opérations de renouvellement urbain	desservir les futurs logements. La commune souhaitant maîtriser la « forme » des projets sur son territoire, des orientations d'aménagement ont été définies pour l'ensemble des zones à urbaniser.
Contrôler l'expansion et la forme du développement urbain	- **Le secteur de la « Gendarmerie » :** Situé au sein de la zone agglomérée, ce secteur a été retenu pour accueillir l'urbanisation nouvelle. Les différents réseaux existent déjà en limite nord, sud et est de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone aura peu d'impact sur le paysage. En effet, sa situation au sein du tissu bâti et en pied de vallée participera à son intégration paysagère. Cette zone n'aura pas d'impact sur l'environnement et le patrimoine naturel car le seul élément naturel d'intérêt est la vallée du Drochon située en limite Sud-est de la zone. Cet espace a été repéré, dans l'orientation d'aménagement, en zone verte à préserver.
Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité	Pour la sécurisation des accès à la zone, deux emplacements réservés (ER) ont été délimités, l'ERn°4 et l'ERn°14, qui permettront d'envisager l'aménagement de carrefours sécurisés grâce aux projets d'élargissement des voies ou d'aménagement de liaisons douces. Cette zone aura une capacité d'accueil minimale de 30 logements, soit une densité moyenne de 12 logements/ha, correspondant à la densité observée sur le pourtour de la zone 1AU de la Gendarmerie.
Intervenir sur le grand paysage en améliorant l'intégration paysagère des opérations existantes et à venir. **Définir un maillage du réseau viaire** **Organiser la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération**	 Vue depuis l'avenue Georges LANDRY – source google street. Vue la route de Trouville – RD513 - **Le secteur du Pré Blandin :** La zone du Pré Blandin est située à proximité du centre-ville, dans la vallée du Drochon. En limite ouest, elle est bordée par un

	ensemble d'immeubles, en limite Sud par un lotissement présentant une densité de construction moyenne de 14 logements/hectare, en limite est par quelques constructions et au nord, par la zone NL, dont la limite correspond à la zone inondable du fleuve du Drochon. Cette zone est traversée en son milieu, d'est en ouest, par le ruisseau de la Bérésina, élément naturel préservé dans le cadre de la définition de l'orientation d'aménagement du secteur. De plus, quelques arbres d'intérêt paysager ont été repérés et sont protégés au titre du L.123-1-5 7ème§ du CU. Il est envisagé l'accueil de 36 logements minimum sur cette zone, correspondant à une densité de 16 logements / hectare. - **Le secteur de Jamard :** Cette zone est une « dent creuse » située en limite du lotissement de la Vallée, présentant des densités de constructions importantes (plus de 30 logements/hectare) et des constructions individuelles implantées sur des parcelles entre 1500 et 2000 m² (soit une densité six logements/hectare). Cette parcelle résiduelle constitue une zone tampon entre ces deux types de densité. Il est envisagé l'accueil de six logements au minimum sur cette parcelle. Les réseaux sont en attente au niveau de la voie d'accès à la parcelle, située en prolongement de la rue du Hameau de la Vallée. L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle n'aura pas d'impact : -sur l'environnement, les éléments d'intérêt étant protégés au titre du L.123-1-5 7ème § du CU, ni sur le paysage, la parcelle étant bordée de toute part de constructions existantes et située en fond de vallée, -sur les réseaux, ces derniers étant en attente sous l'amorce de voie qui desservira la zone. - **Le secteur du Chemin des Chevaliers** Cette zone 1AU se situe en prolongement de zone urbanisée, à vocation de logement, de résidences secondaires (Pierre et Vacances) et d'une zone de loisirs (terrains de tennis). A court terme, cette zone sera desservie par une amorce de voie située rue Cappelliez, où l'ensemble des réseaux sont en attente. A long terme, il est envisagé l'élargissement du chemin des Chevaliers et de l'ancien accès à la déchetterie, aujourd'hui désaffectée. Un emplacement réservé a été défini dans ce but (ERn°13). Une orientation d'aménagement a été définie sur cette zone dans le but d'assurer une mixité sociale, une desserte de la zone en réseau avec la commune et la préservation du patrimoine naturel

	d'intérêt. - **Le secteur de la Ferme de Beuzeval** Cette zone 1AU se situe en prolongement de zone urbanisée, à vocation de logement, de résidences secondaires et principales. Elle a été délimitées en zone 1AU dans le but que soit réalisée une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie. Le but est d'assurer la préservation du cadre environnant la ferme de Beuzeval, l'un des plus anciens bâtiments de Houlgate, tout en proposant une certaine densité de construction sur ce site.
Définir un maillage du réseau viaire **Organiser la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération**	Une zone 2AU a été délimitée. Elle se situe dans le prolongement de la zone 1AU du Chemin des Chevaliers. Elle est bordée de toute part par des zones urbanisées ou à urbaniser. Des renforcements de réseau étant à prévoir au niveau de l'ensemble du secteur des Chevaliers, le choix de la commune s'est orienté vers une division de cette zone à urbaniser en deux temps. Toutefois, les zones 1AU et 2AU ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement d'ensemble afin d'assurer la cohérence de l'aménagement et une desserte viaire sous la forme d'un réseau. Le schéma d'aménagement d'une zone 2AU ne pouvant pas figurer au document « orientations d'aménagement », il est présenté ci-dessous.

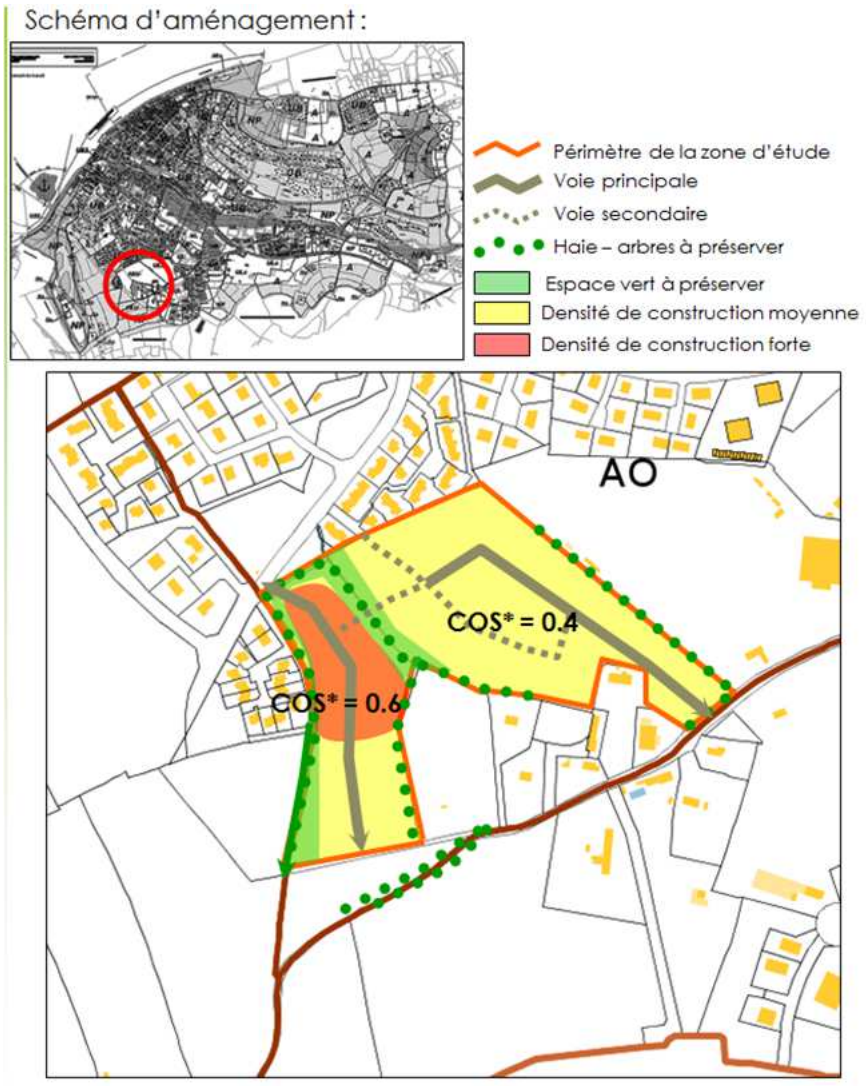


Schéma d'aménagement :
Périmètre de la zone d'étude
Voie principale
Voie secondaire
Haie – arbres à préserver
Espace vert à préserver
Densité de construction moyenne
Densité de construction forte
AO
COS* = 0.4
COS* = 0.6

Le règlement écrit :

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

Dans ce règlement, seuls deux articles doivent obligatoirement figurer pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,

l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil définis dans le P.L.U. :

l'article relatif à l'emprise au sol des constructions,

l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

Le règlement de la commune de Houlgate comporte 14 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour faciliter la lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 14 points pouvant être règlementés.

ARTICLE	CONTENU DU REGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
	Titre 1 Règles communes à l'ensemble des zones Les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.	Le titre 1 du règlement : Les règles s'appliquent à l'ensemble des zones et traitent : Des adaptations mineures, des ouvrages spécifiques, notamment nécessaires au fonctionnement des réseaux, des secteurs soumis au risque d'inondation, des secteurs soumis aux risques d'instabilité du sol, des zones humides, et des éléments du patrimoine bâti et naturel protégés au titre du L.123-1-5 7ème§ du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces règles vise à préserver les biens et les personnes des divers risques existant sur la commune et à conserver le patrimoine naturel et bâti ainsi que le caractère de la commune.
TITRE 2 : REGLES PROPRES A CHAQUE ZONE		
1 2	Les deux premiers articles du règlement **définissent la vocation des zones** : ⇨les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. ⇨ les types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.	**En zone UA** (urbain central) les articles 1 et 2 visent à limiter l'occupation du sol dans le but de préserver le caractère de cité balnéaire de Houlgate et la qualité du patrimoine bâti. L'évolution des activités artisanales et industrielles existantes est donc permise, mais les installations nouvelles sont interdites. Il est aussi défini une règle visant à favoriser le maintien des locaux commerciaux. **En zone UB** (extension urbaine), **1AU et 2AU** (à urbaniser), tous les types de constructions incompatibles avec la proximité d'habitations sont interdits. L'objectif est de permettre une mixité habitat-commerce-service dans ces zones. **En zone UE** (urbaine activités-entreprises), l'occupation des sols est strictement réservée aux

		activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi qu'aux équipements découlant du fonctionnement de la zone, comme un logement de fonction. Ces règles ont pour but d'éviter les conflits d'usage entre habitations et activités pouvant générer des « nuisances ». **En zone UL** (urbaine loisirs), **ULc** (Urbaine loisirs camping) et **ULs** (Urbaine loisirs sportifs), là aussi, l'occupation de la zone est strictement réservée aux équipements de loisirs, sportifs, culturels et touristiques. En secteur **ULs**, il est précisé que l'activité d'hôtellerie est interdite, le but étant de préserver aux secteurs **ULs** leur vocation de sites sportifs. **En zone NP** (naturel protégé), **NPc** (naturel protégé camping), **NPg** (naturel protégé golf), **NC** (naturel constructible) et **NP** (naturel comprenant des constructions diffuses), l'occupation des sols est strictement réservée aux objets cités. **En zone A** (agricole), des constructions ont été repérées en application du R.123-12 2° du code de l'urbanisme (agricole rénovation-réhabilitation). La zone agricole est strictement réservée à cette activité et aux installations nécessaires à son fonctionnement. Le « pastillage » permet aux constructions à usage d'habitation ou aux constructions présentant une valeur architecturale ou patrimoniale d'évoluer et/ou d'avoir la possibilité de changer de destination.
3 4 5	Ces articles, intitulés : ⇨ conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ; ⇨ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, ⇨ superficie minimale des terrains constructibles, définissent les **critères nécessaires à la viabilisation des terrains.**	La rédaction des articles 3 et 4 est identique pour l'ensemble des zones, les règles - normes d'accessibilité aux parcelles - étant les mêmes. La commune étant largement urbanisée, elle est dotée de réseaux, notamment d'eaux usées et d'eaux pluviales, sur l'ensemble de son territoire. Peu de constructions ne sont pas desservies. La règle édictée est donc la même pour toute les zones. Concernant les eaux pluviales, une règle alternative donne la possibilité de s'équiper d'une citerne de récupération d'eau pluviale, et d'installer tout type d'équipement permettant l'évacuation des eaux de pluies : puisard, noue,… L'article 5 traitant de la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas règlementé en zones urbaines et à urbaniser, les réseaux existant desservant l'ensemble des secteurs. En revanche, il est règlementé en **zone N et A**, dans le but de permettre l'installation des équipements nécessaires aux traitements des eaux usées, au cas où quelques constructions ne seraient pas desservies.
Les articles suivants définissent **les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente**		

6	⇨Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les règles d'implantation diffèrent entre les zones, les densités de constructions existantes étant très variées. **En zone UA :** la densité des constructions, en centre-ville, est importante. En limite Nord et sud, la densité est moindre et le recul des constructions plus important. Il est donc proposé trois règles d'implantation : à deux mètres de l'emprise publique, à l'alignement de l'emprise publique ou suivant la limite de zone constructible figurant au plan de zonage. Cette dernière règle d'implantation vise à maintenir des perspectives paysagères et/ou à respecter l'alignement des constructions existantes (notamment autour de la place de l'Eglise). De plus, des règles propres à certaines zones présentant un patrimoine bâti de grande qualité sont définies : pour certaines rues et place de l'Eglise, des zones inconstructibles figurent au plan de zonage, et dans le règlement, une règle d'implantation propre à la rue des Bains a été définie. Ces règles d'implantation particulières visent à assurer le maintien de l'ambiance paysagère caractérisant ces voies, composée de vides et de pleins assurant la mise en valeur des villas. **En zone UB :** dans le but de maintenir l'ambiance paysagère existante et le caractère aéré des lotissements, où l'ensemble des constructions sont implantées en retrait de l'alignement, la commune a souhaité imposer une implantation à 4 mètres de la limite des voies privée ou publique. Toutefois, pour les constructions existantes implantées différemment, qui seraient démolies où pourraient être réalisées une nouvelle construction, il est admis une implantation identique à l'implantation initiales. Cette règle alternative permet d'assurer le maintien des fronts bâtis existants. **En zone 1AU et 2AU :** il est proposé une implantation des constructions, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 4 mètres. Ce retrait de 4 mètres permet la réalisation d'aménagements entre la construction et la limite de l'emprise publique : stationnement de véhicules, plantations… de même, la règle d'implantation de 0 ou 4 mètres par rapport à l'emprise publique permet de réfléchir à l'aménagement de l'ensemble de la parcelle: garage(s), constructions principales, abris de jardins, dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts,… **En zone UE et UL**, une distance minimale par rapport à l'emprise publique est définie dans le but de prévoir l'intégration des bâtiments dans le paysage urbain, le type et le gabarit des constructions étant différents

		des constructions à usage d'habitation. **En zone A et N** : un retrait minimal des constructions est imposé. De plus, en zone N, il peut être imposé une implantation des constructions correspondant au recul des constructions voisines. Ces zones présentant des densités moindres, l'objectif est d'y préserver le caractère verdoyant et la réalisation de plantations. Ces plantations participeront à l'intégration paysagère des constructions. Pour l'ensemble des zones, une règle alternative existe pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif. Une limite de surface est définie (10 m²), permettant l'implantation d'abri bus, d'un poste transformateur, de toilettes publiques…
7	⇨Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**En zone UA**, des règles distinctes en fonction des secteurs sont définies dans le but de répondre à la trame bâti existante dans chacun de ces derniers et d'assurer le maintien du caractère des villas. **En zone UB :** la zone étant bâtie de pavillons, la commune a souhaité maintenir la règle qui figurait au POS initial, afin d'assurer le maintien de la trame bâti réalisée ces dernières années. **En zones UL 1AU et 2AU :** l'implantation des constructions est admise à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives, toujours dans le but que l'aménagement des parcelles soit réfléchi dans son ensemble. **En zone UE :** les règles d'implantation sont différentes afin d'assurer la sécurité incendie des entreprises. **En zone A et N :** il est admis une implantation des constructions, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres. Les parcelles présentant des surfaces plus importantes, la distance minimale d'implantation est élargie.
8	⇨Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article est non réglementé **en zone UA, UB, 1AU, 2AU, N et A** afin de laisser toute latitude pour l'aménagement d'ensemble des parcelles des particuliers. **En zone UE et UL ainsi qu'en secteur Nl, NP et NPg :** dans toutes les zones susceptibles d'accueillir des bâtiments d'envergure, pour assurer la bonne tenue de la zone et la sécurité incendie, si les bâtiments ne sont pas jointifs, il est demandé une distance minimale de 4 mètres.
9	⇨Emprise au sol des constructions.	**En zone UA**, la zone présentant des densités variées, des secteurs ont été délimités au plan de zonage. Dans ces secteurs, des emprises au sol maximales des constructions ont été définies au regard des emprises

		observées. Le but est d'assurer le maintien de la trame bâti existante, de la qualité paysagère et du patrimoine naturel participant à la valorisation du patrimoine bâti. Pour les constructions d'intérêt général et les équipements publics, la règle ne s'applique pas. Le but étant de ne pas bloquer les projets présentant un intérêt général, l'installation d'un poste transformateur par exemple. **En zone UB, 1AU et 2AU,** une emprise maximale au sol des constructions, a été définie dans le but d'assurer le maintien de l'image verte de la commune et d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols. **En zone UE et UL**, ces zones étant de surface limitée, à l'échelle du territoire communal, afin de ne pas bloquer les projets de développement économique et d'aménagement d'équipements, il n'est pas fixé de règle. **En secteur ULc,** une emprise au sol des constructions de 15% a été défini dans le but de conserver le caractère des campings et d'éviter la réalisation de constructions d'envergure sur ces sites. **En secteur NP, Nl et NPg**, ces zones devant conserver leur caractère naturel, une emprise au sol maximale est définie. Elle varie en fonction des types d'occupation envisagés et du caractère de la zone. **En zone A**, cet article est non réglementé afin de faciliter l'installation d'activités agricoles.
10	⇨Hauteur maximale des constructions	**En zone UA :** Les règles de hauteur des constructions diffèrent en fonction des secteurs dans le but que ces dernières correspondent aux constructions existantes. **En zone UB, 1AU, 2AU, N, NP et A** (uniquement les constructions à usage d'habitation) **:** la hauteur des constructions proposée correspond au gabarit des constructions existantes dans la zone. Il est ajouté une règle propre aux constructions ayant une toiture terrasse. **En zone UE**, la hauteur est limitée afin d'assurer l'intégration des bâtiments d'activités dans le grand paysage. **En zone UL,** cette zone ayant vocation à accueillir des équipements sportifs, notamment, il n'est pas fixé de règle particulière. Ainsi, tout type d'installation, nécessaire au fonctionnement du CSN, est possible.
11	⇨Aspect extérieur des constructions et aspect de leurs abords	**Pour l'ensemble du territoire**, en dehors des règles générales, il est défini des prescriptions architecturales détaillées, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les interventions envisagées sur le patrimoine

		bâti protégé en application du L.123-1-5 7ème § du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage. Ces prescriptions touchent : les menuiseries, le traitement des façades, les toitures,… de plus, l'usage de matériaux est interdit. L'usage du PVC par exemple, cette interdiction découle d'observations sur le centre-ville historique d'Houlgate où la pose de menuiseries PVC a entaché le caractère de villa balnéaire. Ainsi, à l'image de cet exemple, l'ensemble des prescriptions architecturale découlent d'observation de travaux réalisés ayant entaché la qualité patrimoniale de constrictions : frise, rambarde… L'objectif est d'assurer : - le maintien du patrimoine identitaire de la commune de Houlgate, voire l'améliorer (pour les villas ayant été dénaturé ces dernières années). - l'intégration paysagère des futures constructions au sein de la trame bâtie. Un carnet des détails du patrimoine architectural, urbain et paysager est joint au règlement écrit du P.L.U. Cette annexe sera un outil, pour le service instructeur, visant à justifier les prescriptions proposées par ce dernier, lors de l'instruction de projet (extension, rénovation…). La hauteur et la composition des clôtures sont réglementées en zone UA, UB, 1AU, 2AU afin d'assurer une certaine homogénéité de part et d'autre des voies publiques. Elles sont aussi règlementées en limite séparative afin d'éviter les difficultés de relation de voisinage, les masques solaires et le « blocage » des vues sur mer. **En zone UE,** des prescriptions architecturales ont été définies dans le but, à terme, que la zone d'activités trouve une certaine homogénéité dans le traitement des bâtiments. L'objectif vise aussi à améliorer l'intégration paysagère de la zone au sein du grand paysage de Houlgate, d'où la proposition de teinte pour le bardage des bâtiments.
12	⇨Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	En dehors de la zone UA, la règle est semblable sur l'ensemble des zones. Ces règles d'obligation de production d'aires de stationnement assurent l'intégration de ces dernières à la réflexion d'aménagement de la parcelle. Elles permettent d'éviter l'encombrement des aires de stationnement publiques ou le stationnement des véhicules sur les trottoirs. **En secteur UA**, la commune souhaitant assurer le maintien de la vie économique du centre-ville, il n'est pas fixé d'obligation en matière de production d'aire

		de stationnement pour les commerces, les bureaux et services administratifs, l'hébergement hôtelier et l'artisanat.
13	⇨Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	La règle est semblable dans chaque zone. La commune de Houlgate a souhaité assurer le maintien de son patrimoine naturel et imposer la réalisation de plantations pour réserver le caractère vert de la commune. Les haies de palmes et de conifères sont interdites en vue d'éviter la réalisation de « mur végétaux » et d'assurer la diversité et la mixité des plantations.
14	⇨Coefficient d'occupation des sols	**En zones UA, 1AU, 2AU, A et N,** il n'est pas fixé de COS, des règles d'emprise au sol des constructions étant définies à l'article 9. Pour les zones 1AU et 2AU, un COS figure aux orientations d'aménagement et de programmation. **En zone UE et UL,** il n'est pas fixé de COS, dans le but de ne pas limiter les possibilités d'évolution des entreprises et des équipements. **En zone UB,** il a été défini un COS. Des sous-secteurs, d'UB1 à UB6, ont été délimités. Ces six COS correspondent aux COS qui figuraient au POS initial (élaboré par les services de l'Etat), la commune souhaitant préserver le caractère aéré de l'urbanisation réalisée ces dernières années. Ces COS, pour certains secteurs, sont aussi liés à la topographie accidentée des terrains.

Les éléments particuliers réglementés dans les règles communes à l'ensemble des zones du règlement écrit et/ou figurant au plan de zonage :

- Les zones humides

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol :

« Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repéré aux documents graphiques.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements du sol et la construction sont interdits. Les milieux dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés. »

L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une certaine souplesse est conservée pour permettre leur mise en valeur.

❖ Ouvrages spécifiques et adaptations mineures

Ces règles alternatives aux règles définies dans les différentes zones figurent au règlement du P.L.U. dans le but de permettre la réalisation des équipements d'intérêt généraux du type installation de poste transformateur,… De même, les adaptations mineures, permises par le règlement, visent à permettre l'évolution des constructions qui ne répondent déjà pas aux obligations imposées, à la condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité des constructions au regard du règlement du P.L.U..

❖ Secteurs soumis au risque d'inondation

Des règles spécifiques sont définies en termes d'occupation des sols, pour les zones inondables. La zone inondable touchant plusieurs types de zones, la commune a préféré faire figurer cet article au chapitre des règles communes à l'ensemble des zones. L'ensemble des personnes consultant le règlement du P.L.U. sera ainsi informé.

❖ Secteurs soumis au risque d'instabilité du sol

En application du plan d'exposition au risque de « la falaise des Vaches Noires », les zones soumises au risque d'instabilité du sol ont été reportées sur le plan des servitudes pour information.

❖ Le patrimoine bâti protégé au titre du L.123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme

Comme indiqué dans le diagnostic, la commune de Houlgate est riche d'un patrimoine bâti de très grande qualité, identitaire des stations balnéaires anciennes. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme et plus particulièrement de la réalisation de l'analyse paysagère, des bâtiments et des éléments de construction d'intérêt ont été repérés.
La commune souhaite aujourd'hui utiliser les outils que lui offre la procédure du P.L.U. pour protéger ces éléments afin de préserver le patrimoine bâti du territoire.

C'est pourquoi les éléments repérés sur le plan de zonage et illustrés en annexe du règlement écrit, sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

Un permis de démolir est institué sur ces éléments (L.421-3 du CU).

❖ Les espaces protégés en application du R123-11 §e du Code de l'urbanisme :

Deux parcelles ont été repérées, où il est fait application de cet article. Le but est de maintenir ces parcelles non bâties ou peu bâties ainsi. En effet, l'une permet de profiter, depuis la mer et la rue des bains d'une perspective mettant en valeur le Grand Hôtel, classé Monument Historique. L'autre permet de préserver une vue sur les villas dites « Américaines », depuis la promenade de la plage. Il est à noter que l'une des villas Aménricaines, la villa Tacoma, a fait l'objet de travaux de rénovation importants, labellisés par la fondation du patrimoine, dénotant aussi la qualité patrimoniale de ces constructions.

❖ Les espaces boisés à conserver et les éléments du patrimoine naturel protégé

Ces éléments ont été repérés au plan de zonage.

Les espaces boisés classés, en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, figurent au plan de zonage. Ces espaces ont été délimités en prenant pour base le P.O.S. initial et une mise à jour a été faite à l'occasion d'une visite de terrain. Les deux éléments majeurs se situent sur les buttes de Houlgate et de Caumont.

Des parcelles boisées, des haies, des arbres isolés, des jardins et des chemins d'intérêt paysager ont été repérés au plan de zonage à protéger au titre du L.123-1-5 7ème § du code de l'urbanisme. Il est fait référence dans le règlement écrit à ces éléments. L'objectif de la

commune, à travers l'instauration de cette protection, est d'assurer le taux de boisement à l'échelle du territoire communal et de préserver l'écrin vert de la cité balnéaire.

❖ Les emplacements réservés

La commune a maintenu des emplacements réservés qui figuraient au P.O.S. et en a créé de nouveaux, soit au total 24 emplacements réservés.

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public. Les emplacements réservés de Houlgate ont pour objets :

- L'extension du cimetière (ER n°24),
- L'aménagement de voirie, en vue de sécuriser des croisements, de valoriser des équipements publics ou d'aménager des liaisons piétonnes (ER n° 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dont le bénéficiaire est le département, 17 et 23 au bénéfice de la commune),
- L'aménagement d'aires de stationnements, qui faisaient défaut en périodes estivales (ER n°1, 2, 15,16, 18, 19 et 20). Précision concernant les ER n°15 et ER n°16 : l'objectif est de limiter la constructibilité de ces parcelles, que la commune souhaite acquérir, et sur lesquelles elle n'envisage pas la réalisation de construction. Il est à noter que le but de la commune est de dégager/assurer le maintien de vues sur la mer et de vues sur le patrimoine bâti depuis la plage (notamment les « villas Américaines »).
- La réalisation d'une liaison douce en site propre, qui permettra à terme de traverser la commune d'est en ouest et de relier le golf à la mer (ER n° 3),
- La réalisation de liaison piétonne en centre-ville, permettant un accès direct de la place de l'Eglise à la mer (ER n°21) et développant le réseau de liaison piétonne (ER n°6 et 22),
- La création de voies, qui permettront de développer le réseau viaire (ER n°7 et 13).

❖ Limite des espaces proches du rivage

La limite des « espaces proches du rivage », en application des articles L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme, a été dessinée.
Elle correspond à la directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine, approuvée le 10 juillet 2006. Elle couvre un périmètre de 942 communes, à cheval sur les départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine-Maritime. Le territoire s'étend environ sur 700 000 hectares et accueille 1 550 000 habitants. Cette limite figure aussi sur les documents graphiques du SCoT du Nord-Pays d' Auge.

4.4 JUSTIFICATION DES MOTIFS DE DEFINITIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartiers ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La commune a donc choisi de définir des orientations d'aménagement et de programmation sur l'ensemble de ces zones à urbaniser à court terme et à long terme dans le but d'assurer la mise en œuvre des objectifs affichés au P.A.D.D. et notamment :

- D'assurer l'intégration paysagère du développement urbain,
- De définir un maillage du réseau viaire,
- De contrôler l'expansion et la forme du développement urbain,

Les orientations d'aménagement définies sur les zones à urbaniser précisent :

- Les éléments du patrimoine naturel à protéger et les plantations à prévoir afin d'assurer l'intégration paysagère des opérations futures, mais aussi de limiter les nuisances envisagées.
- Le dessin de la voirie et des liaisons piétonnes, dont le tracé figure à titre indicatif à ce stade de l'étude. L'objectif est d'assurer un aménagement du réseau viaire et de liaisons piétonnes, qui s'organisera à terme sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération.
- Les densités de construction et les C.O.S., dans le but d'assurer le maintien d'espaces verts suffisants, correspondant à l'image de commune verte d'Houlgate, tout en imposant une certaine densité de construction, visant à limiter la consommation de l'espace,
- Une mixité des logements, en définissant des densités de construction de deux types, notamment sur la zone des Chevaliers,
- Des propositions d'implantation des constructions, visant notamment à favoriser un ensoleillement maximal du bâti et une limitation de la consommation d'énergies.

La zone à urbaniser de la « Gendarmerie » :
Le schéma d'organisation répond à l'objectif de compléter le réseau viaire. En effet, il est envisagé une voie de desserte principale, qui permettra de relier la RD n°513 à la RD n°24a. De plus, il est proposé une voie de desserte secondaire mixte, dans le but de réduire l'emprise de la voirie, et ainsi de limiter les surfaces imperméabilisées et les risques liés à la sécurité routière.
Un COS de 0.3 a été définit pour cette zone dans le but de respecter la trame bâti environnante.

La zone à urbaniser « Jamard » :
Située dans la vallée du Drochon, cette petite dent creuse constitue une zone tampon entre les villas existantes et l'opération de logements semi-collectifs. La commune souhaite, sur ce secteur, définir une densité médiane entre ces deux formes d'aménagement. Il a donc été envisagé une densité minimale de 10 logements et un C.O.S. de 0.3.

La zone à urbaniser du « Pré Blandin » :
Le tracé et le profil de voirie proposés visent à limiter les surfaces imperméabilisées.
Un exemple d'implantation de maison figure dans le but d'éviter la constitution d'un linéaire bâti en limite de la zone verte (zone inondable de la vallée du Drochon). Ces types d'implantation, sous la forme de « hameau », participent à une intégration plus harmonieuse des constructions dans le paysage et permettent de préserver des espaces privatifs plus intimes.
Il est envisagé deux liaisons douces en site propre ; l'une se situe dans l'espace vert du ruisseau de la Bérésina ; l'autre vise à relier la zone verte du ruisseau de la Bérésina à la zone verte du Pré Blandin.

La zone du « chemin des Chevaliers » :
Le schéma d'organisation fait figurer le tracé des voies. Ce tracé vise à assurer la liaison entre les voies existantes au nord et au sud. Deux voies sont proposées, l'une en moitié est et l'autre en moitié ouest de la zone. Ces voies nouvelles participeront au dessin de la trame viaire sous la forme d'un réseau.

Le patrimoine naturel d'intérêt du secteur sera préservé notamment par la zone verte. Afin que les parties est et ouest ne fonctionnent pas indépendamment, il est proposé l'aménagement d'une voie « secondaire » et d'une liaison douce en site propre.
Enfin, pour assurer une certaine mixité dans cette zone, que ce soit en termes de formes urbaines et de type de logements, deux types de densités de constructions sont proposés.

La zone du « Chemin des Egrillards » :
L'orientation d'aménagement de la zone a pour but de n'autoriser qu'un accès sur le chemin des Egrillard. Il sera donc nécessaire de créer une voie de desserte interne. La haie existante bordant le chemin sera ainsi préservée et les risques liés à la sécurité routière, limités. Il est aussi proposé la plantation d'une haie bocagère en limite ouest, en prolongement de la haie existante afin de préserver la perspective paysagère sur la vallée du Drochon, depuis la route de Trouville (RD n°513).

La zone de « Beuzeval » :
L'orientation d'aménagement de la zone a pour but de n'autoriser qu'un accès sur la RD n°24 et de prévoir une amorce de voirie, pouvant s'avérer utile à très long terme. Il sera donc nécessaire de créer une voie de desserte interne.

5- L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La protection de l'environnement naturel

L'ensemble des zones qui figuraient initialement en zone naturelle a été reporté au plan de zonage du P.L.U. De plus, des zones constructibles du P.O.S., ont été supprimées, dans le but d'assurer la compatibilité du présent document avec la législation et les documents supra-communaux applicables.

En outre, les haies structurant le paysage sont protégées au titre de la loi paysage, les espaces boisés classés figurent au plan de zonage et les vallées sont exclues des zones à urbaniser où figurent en « zone verte » sur les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du présent dossier). La commune a la volonté de préserver au maximum son écrin de verdure et ses éléments structurant : la bute de Caumont, la bute d'Houlgate et la vallée du Drochon et ses affluents.

A l'échelle de l'agglomération, quelques parcs privés de villas ont été repérés à protéger en application du L.123-1-5 7ème § du code de l'urbanisme (loi paysage). Le but est de préserver les écrins verts valorisant le patrimoine bâti et participant à la richesse paysagère de la commune.

Des zones inconstructibles figurent au plan de zonage afin d'assurer la préservation de perspectives paysagères, depuis les voies publiques vers la mer.

Les zones inondables, non bâtie à ce jour, figurent en zone naturelle. Cela permet d'assurer la préservation des biens et des personnes du risque d'inondation. Cela participe aussi au maintien d'une zone verte importante, située au cœur de l'agglomération, au lieu-dit du pré Blandin. Une mare située au milieu du pré, accompagnée d'une zone humide, se trouve ainsi préservée de tout projet d'urbanisation

La préservation de l'activité agricole

Comme indiqué dans le diagnostic, la commune ne compte plus de siège d'exploitation agricole. Au regard de la pression foncière sur le territoire de la communauté de communes de la CCED, il est apparu souhaitable de redéfinir une zone agricole, dans le cadre de la

définition du P.L.U. En effet, au P.O.S., seules des zones naturelles étaient définies, l'activité agricole n'avait donc plus sa place. Ainsi, dans le cas où un exploitant souhaitait s'installer sur le territoire communal, cela est dorénavant possible. De plus, ces zones agricoles ont été déterminées en tenant compte de la carte d'utilisation des sols, disponible sur le site internet *Geoportail*, et de l'évolution observée entre 2007 et 2010.

Préservation du patrimoine bâti

Dans le but d'assurer le maintien du patrimoine bâti, élément identitaire important à l'échelle de la Côte de Nacre et pour l'activité touristique de Houlgate, en plus du permis de démolir institué depuis quelques années, un repérage du patrimoine bâti figure au plan de zonage. Le patrimoine ainsi repéré est protégé au titre du L.123-1-5 7ème § du Code de l'Urbanisme (loi paysage). Ce repérage renvoi à un règlement spécifique dans le cas de rénovation, réhabilitation et extension de ces constructions. Une annexe au règlement écrit illustre les prescriptions architecturales demandées. A travers ces règles et protections, la commune souhaite assurer la préservation du caractère de cité balnéaire de Houlgate.

La Loi Littoral :

L'analyse de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbanisés, en application du L.146-2 du code de l'urbanisme qui précise :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Au regard de ces critères, la situation de Houlgate est la suivante :

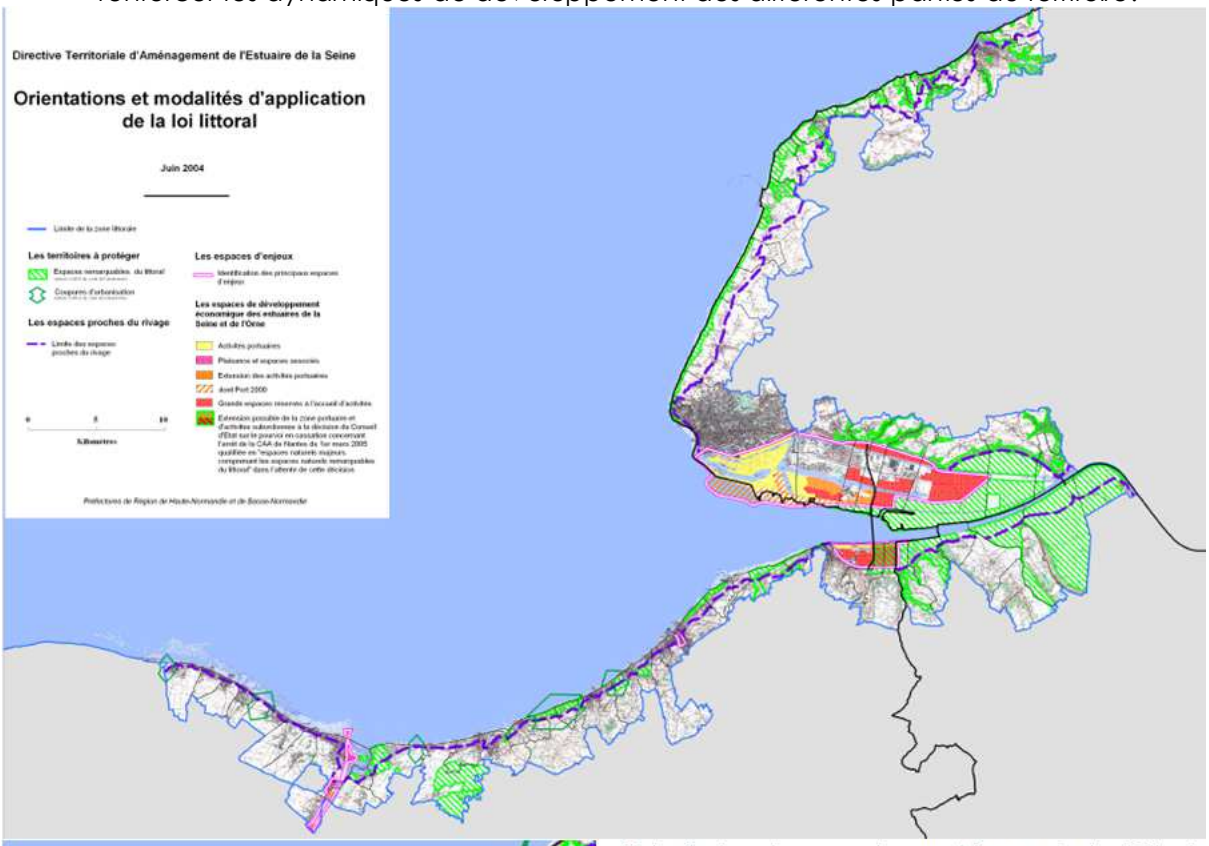
1. L'ensemble de la côte de Houlgate est urbanisée, en dehors des Falaises des Vaches Noirs qui font l'objet d'une protection par un repérage en zone naturelle au plan de zonage, le projet respecte l'objectif de « préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 du C.U. ».
2. Le projet du P.L.U. de Houlgate est plus économe en matière de zone à urbaniser que le POS initial. Il a d'ailleurs été redéfini des espaces agricoles, qui n'existaient plus dans le cadre du POS. Le projet de P.L.U. répond à l'objectif « de protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ».
3. La côte de Houlgate est urbanisée et aménagée : une promenade existe jusqu'au secteur protégé des Falaises des Vaches Noirs. Le projet de P.L.U. est compatible avec le troisième alinéa de l'article L.146-2 du C.U..
4. Le projet de P.L.U. a intégré la coupure d'urbanisation figurant sur les documents graphique du SCoT du Pays du Nord Pays d'Auge.

6- COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Compatibilité avec la Directive territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

Approuvée le 10 juillet 2006, elle fixe les trois grands objectifs, en matière d'aménagement, suivants :

- renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques,
- renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.



Extrait des documents graphiques de la DTA de l'Estuaire de la Seine

Zoom sur Houlgate et les communes voisines : Dives-sur-Mer et Gonneville-sur-Mer, notamment.

Le P.L.U. de Houlgate est compatible avec ces objectifs :

- la coupure d'urbanisation figurant aux plans de la DTA, reprise sur les documents graphiques du SCoT du Nord Pays d'Auge, figure en zone « verte » agricole et naturelle sur le plan de zonage du P.L.U.,
- les risques que le territoire communal supporte, ont été pris en compte lors de la définition de la délimitation des zones à urbaniser.
- Les autres objectifs sont sans objets pour le territoire de Houlgate (pas de port et le littoral est urbanisé, en dehors du site des Falaises des Vaches Noirs, qui sont intégrées à la coupure d'urbanisation.)

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge

Le SCoT, approuvé le 15 décembre 2007, définit trois types de zone : littorale, rétro-littorale et arrière-pays. Houlgate se situe dans le secteur littoral, dont les grandes orientations à respecter sont les suivantes (extraits du document d'orientation général du SCoT) :

- **La nouvelle architecture du Nord Pays d'Auge :**
- Poursuivre le développement urbain de façon plus économe, favoriser un renouvellement urbain et limiter l'urbanisation nouvelle en continuité immédiate de l'urbanisation existante,
- Préserver les coupures d'urbanisation, permettant des coupures visuelles et des corridors écologiques vers le front de mer,
- Valoriser les points de vue sur le littoral,
- Interdire la mise en place de camping … dans des secteurs qui interagissent avec les espaces naturels.
- Préserver les boisements sur les coteaux et les crêtes, limiter l'urbanisation dans les espaces présentant une forte activité agricole et peu bâtis.
- **L'environnement – cadre de vie :**
- Préserver le bon fonctionnement du cycle de l'eau, en protégeant les zones humides, des continuités écologiques offertes par les boisements et les haies bocagères, et le maintien de la diversité des milieux.
- Les P.L.U. doivent préciser les terrains concernés par les coupures d'urbanisation.
- Les développements urbains futurs tendront au maintien d'espaces diversifiés en facilitant, dans les aménagements, la reprise des composantes des milieux naturels.
- Favoriser la création de nouveaux sentiers de randonnée.
- **L'habitat, facteur du développement :**
- Diversifier l'offre d'habitat.
- Développer prioritairement les extensions urbaines, en priorité en continuité des bourgs, et stopper le développement urbain diffus,
- Favoriser les renouvellements et l'optimisation du tissu urbain par un renforcement des bourgs.
- Prendre en compte les typicités architecturales et paysagères pour éviter la banalisation des espaces bâtis.
- Concilier habitat et énergies renouvelables.
- **L'habitat, facteur du développement (suite) :**

- Atteindre les 82000 habitants à l'horizon 2030, soit une production de 700 logements par an à l'échelle du territoire du Pays sur la période 2008 – 2013 répartis ainsi : 1/3 résidences secondaires maximum, 2/3 résidences principales.
- Diminuer de façon non négligeable l'activité à la construction, et plus particulièrement pour les communes de la frange littoral ; limiter la consommation de l'espace naturel et agricole,
- Programmation du SCoT: il est prévu une production annuelle de logements de 140 unités par an pour la CCED.
- Diversifier l'offre de logement: occupation (locataires, propriétaires, résidents principaux et résidents secondaires, touristes), modes de financements, typologie des logements, des formes urbaines résidentielles… Toute opération nouvelle de plus de trente logements devra comporter 20% de logements sociaux.

▪ **Le paysage, infrastructure de développement :**

- Favoriser la mise en place des coupures d'urbanisation et la valorisation de cônes visuels.
- Valoriser les entrées de ville.
- Traiter les franges urbaines en définissant une limite franche entre espace urbain et rural; insérer l'urbanisation dans son environnement topographique,
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et encadrer le développement des habitations légères de loisirs.

▪ **un mode de développement économique renouvelé :**

- **Le développement artisanal, tertiaire et industriel :** Requalifier les sites d'activités anciens: signalétique, reconfiguration de la voirie. Favoriser l'implantation des zones d'activités à proximité immédiate des routes principales ou secondaires.
- **Le développement du tourisme :** organiser la mise en réseau des activités, hébergements, équipements, afin de fournir une offre variée.
- **La préservation de l'agriculture :** Faciliter le développement des sites d'exploitation, favoriser les activités de diversification (tourisme vert…) […] Il est préférable que les P.L.U. procèdent à des diagnostics agricoles.
- **Les grandes infrastructures de déplacement :** Le développement des infrastructures ferroviaires et des axes de transport par fer, l'amélioration du réseau routier, l'étude et la mise en œuvre de plans de déplacements et l'amélioration du transport des personnes (plan vélo).
- **Le développement de l'économie résidentielle et des services à la population** (plan de répartition des équipements).
- **La prévention des risques et la préservation des ressources** : application conforme dans les PLU des PPR.
- Poursuivre une valorisation des sites à la faveur des milieux naturels et de l'animation du territoire.
- Améliorer la protection des captages d'eau potable. Promouvoir la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle individuelle et collective.

L'ensemble de ces objectifs a été intégré à la réflexion lors de la définition du projet de plan local d'urbanisme de Houlgate. Le présent dossier est compatible avec le SCoT du Nord Pays d'Auge :

Les objectifs de limitation de la consommation de l'espace, de production de logement, de respect et de préservation du patrimoine naturel, de définition de coupures urbaines… figurent dans les pièces suivantes du P.L.U. : le P.A.D.D., les orientations le règlement.

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

Houlgate est concernée par le SDAGE Seine-Normandie. Il affiche, pour la période 2010-2015, les huit objectifs suivants (Extrait du SDAGE Seine-Normandie) :

Dans le cadre de la définition du projet de P.L.U. de Houlgate, ces objectifs ont été intégrés à la réflexion.
Le captage d'eau potable de la Fontaine Pannier est compris en zone naturelle stricte, de même que les vallées et les cours d'eau. Seule la vallée du Drochon, dans les secteurs urbanisés, ne figure pas en zone naturelle. Toutefois, le périmètre de zone inondable du cours d'eau interdit toute construction. Des zones humides ont été repérées au plan de zonage et sont intégrées en zone naturelle.
Les objectifs du SDAGE, figurant ci-dessus, sont assez réducteurs, en termes d'information, au regard du document complet, qu'il convient de consulter pour de plus amples informations.

Compatibilité avec la zone NATURA 2000 de l'estuaire de la Seine

Les espaces compris dans le périmètre de la zone NATURA 2000 de l'estuaire de la Seine ne touchent que l'espace maritime de Houlgate.

- Les espaces côtiers communaux étant déjà entièrement urbanisés,
- Les falaises des Vaches Noirs préservées,

- Les zones d'urbanisations situées à bonne distance du littoral, dont les eaux grises seront traitées par la station d'épuration et les eaux pluviales régulées suivants la législation en vigueur,

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura aucun impact sur cette zone NATURA 2000.

JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS D'AFFECTATION DE L'OCCUPATION DES SOLS P.O.S.-P.L.U.

6.1 MODIFICATIONS APPORTEES

Les objectifs du P.O.S.	Justification des changements d'affectation apportés P.O.S.-P.L.U.
Le développement de l'urbanisation : ▪ **Maintenir et permettre l'accroissement de la population sédentaire**	De nombreuses zones constructibles avaient été délimitées au P.O.S.. L'ensemble de ces zones n'a pas été urbanisé. Toutefois, des secteurs qui figuraient au P.O.S., en zone constructibles sont devenus illégaux au regard des évolutions règlementaires figurant au code de l'urbanisme. De plus, l'application du SCoT du Nord Pays d'Auge et de la loi littoral ajoute des « contraintes » supplémentaires au territoire communal. La coupure d'urbanisation figurant sur le document graphique du SCoT, la délimitation des espaces proches du rivage ont poussé la commune à limiter son développement urbain au cirque du Drochon.
▪ **Permettre le développement et l'urbanisation autour de l'axe structurant que représente la coulée verte de la vallée du Drochon entre le centre d'Houlgate et le Golf de Beuzeval.**	Le développement urbain a respecté le maintien de la « Coulée Verte » de la Vallée du Drochon. La définition du P.L.U. a veillé à garder ce principe. Ce dernier est précisé par le projet d'aménagement d'une liaison douce longeant le Drochon, figurant en emplacement réservé n°3 sur le plan de zonage du P.L.U.
▪ **Etablir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones NA et 1NA (zones en cours d'urbanisation ou qui font l'objet de projet immédiat d'urbanisation.**	L'échéancier NA / 1NA a bien été respecté, la plupart des secteurs repérés NA ne sont pas construits contrairement aux secteurs 1NA. Toutefois, ce phasage n'est pas maintenu au P.L.U.. En effet, l'évolution de la législation définit que seul le niveau d'équipement de la zone détermine si la zone est constructible à court ou long terme. La commune aurait pu définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones, toutefois, n'ayant pas la maîtrise foncière et ne connaissant pas les souhait des différents propriétaires, cet outil n'est pas utilisé.

▪ **Permettre une urbanisation légère le long de la RD163, du Chemin de la Montagne et du Chemin des Rouges Terres**	En limite de la RD163, l'urbanisation ne s'est pas développée. Cependant, la législation en vigueur ne permettra plus cette forme de développement urbain, les zones NBa et NBb n'existent plus au P.L.U.
La protection du patrimoine naturel et bâti	
▪ **Compléter les équipements sportifs existants.**	Le P.O.S. a bien été respecté. Les surfaces affectées aux équipements sont aujourd'hui suffisantes. Les terrains figurant au P.O.S. en zone d'équipement y figurent aussi au P.L.U.
▪ **Préserver le patrimoine bâti caractérisé par les villas de villégiature construites entre 1860 et 1914.**	Le régime de permis de démolir et le secteur UC ont permis de préserver le patrimoine bâti, durant l'application du P.O.S. La commune souhaite aujourd'hui accentuer cette protection au zonage et au règlement écrit du P.L.U., définissant des prescriptions architecturales dans le cas de rénovation et d'extension des constructions existantes ; vient s'ajouter une protection au titre de la loi paysage.
▪ **Prendre en compte les servitudes liées à l'instabilité des pentes résultant du Plan d'Exposition aux Risques.**	En dehors du secteur 1NAtf, en limite Ouest d'Houlgate, les secteurs constructibles portant l'indice « f », repérant les zones de risques liés à la stabilité précaire des sols, ont été préservés du développement. Ces zones ne sont plus constructibles dans le cadre de la définition du plan de zonage du P.L.U., ou figurent en espace vert.
▪ **Protéger les secteurs périphériques : Butte d'Houlgate, Butte de Caumont, Golf de Beuzeval et les secteurs Sud et Est de la commune.**	Les secteurs repérés à préserver et figurant en zone ND au plan de zonage ont été préservés lors de l'application du P.O.S.. Ils sont maintenus en zones naturelles ou agricoles au P.L.U.
Le développement des activités économiques	
▪ **Artisanat : étendre la zone d'activités et prévoir son extension à long terme.**	La zone d'activités est arrivée à saturation. La zone d'extension figurant en NAy n'a pas été réalisée. Le développement économique étant de compétence intercommunale et des zones d'activités viabilisées existant à l'échelle intercommunale, la commune n'envisage pas d'agrandir sa zone d'activités artisanales et industrielles. En revanche, elle souhaite permettre le développement des activités en place et améliorer l'intégration des bâtiments dans le paysage. Des prescriptions architecturales figurent au règlement écrit du P.L.U. Enfin le projet d'extension de la zone d'activités figurant au P.O.S. est reclassé en zone naturelle au P.L.U.

▪ **Tourisme : Continuer à favoriser l'implantation d'activités liées au tourisme :** - En adaptant les dispositions du secteur NAe afin de permettre la réalisation d'une résidence de tourisme, - En déplaçant le secteur NAt, destiné à des équipements hôteliers, à la périphérie du golf, lui-même reclassé en zone NDt.	L'implantation d'activités touristiques et plus particulièrement d'hébergement a bien été favorisée. De même, quelques aménagements complémentaires à l'activité du golf ont été réalisés en secteur NDt. Toutefois, dans le cadre de la définition du P.L.U., et dans le but d'assurer la compatibilité du P.L.U. avec le SCoT Nord Pays d'Auge, le développement de l'activité touristique est souhaité, mais la construction de logement et de résidences à vocation de logement secondaire est très limitée. Ainsi, en dehors du développement des activités touristiques en place, il n'est pas prévu de zone à urbaniser à vocation d'accueil de résidence de tourisme ou d'activités nouvelles.

6.2 EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES P.O.S.-P.L.U.

6.2.1 TABLEAU DE CALCUL DES SUPERFICIES

P.O.S.		P.L.U.		Différence P.L.U.-POS
Zones	Surfaces (en ha)	Zones	Surfaces (en ha)	Surfaces en ha
UA Dont UAa : 0,5 ha	6,5 ha	UA	59,9 ha	/
UB Dont UBa : 6 ha Dont UBb : 1,5 ha	44,5 ha	UB	167,2 ha	
UC Dont UCa : 22,62 ha Dont UCb : 18 ha	81,62 ha			
UD	26 ha			
UE	9 ha	UE	9,3 ha	
UT Dont Uts : 7 ha	19 ha	UL Dont ULC : 13,55 ha	32,4 ha	
Total zone U	186,62 ha	Total zone U	268,8 ha	**+82,18 ha**
1NA Dont 1NAb : 7 ha Dont 1NAc : 4 ha Dont 1NAd : 11 ha Dont 1NAd1 : 3 ha Dont 1NAe : 19 ha Dont 1NAe1 : 5 ha Dont 1Nat : 2 ha	51 ha	1AU	9,1 ha	
NA Dont NAa : 15 ha Dont Nat : 4 ha Dont NAy : 2,5 ha	40 ha	2AU	2,8 ha	
Total zone à urbaniser	91 ha	Total zone à urbaniser	11,9 ha	**-79,1 ha**
NB Dont NBa : 4 ha Dont NBb : 4 ha Dont NBc : 3 ha	17 ha	/	/	
ND Dont NDnt : 13 ha Dont NDs : 11,38 ha Dont NDt : 9 ha	174,38 ha	NP Dont NPg : 13,88 ha Dont NPC : 1,43 ha	117,9 ha	
		NL	11,7 ha	
Total zone naturelle	191,38	Total zone naturelle	129,6 ha	**-61,78**
/		A	58,7 ha	
Total zone agricole	0	Total zone agricole	58,7 ha	**+58,7 ha**
Total commune	469	Total commune	469 ha	/
Espace boisé classé	38 ha	Espace boisé classé	38 ha	

6.2.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS.

Au regard du tableau de calcul des superficies, il ressort que :

- Les zones urbaines ont augmenté, lié à l'ajout des zones urbanisées durant l'application du P.O.S. aux zones urbaines figurant au P.L.U

- Les zones à urbaniser : les objectifs de croissance de la commune ont largement été réduits, en comparaison avec les surfaces des zones à urbaniser qui figuraient au P.O.S. En effet, la surface des zones à urbaniser figurant au P.L.U. s'élève à 11,9 ha, soit une densité moyenne envisagée de 13 à 14 log./ha. Le contexte local de cité balnéaire et le caractère aéré du tissu bâti existant aurait pu pousser la commune à fixer des objectifs de densité plus faible. De même, la pression foncière que connaît la commune aurait pu engendrer une ouverture à l'urbanisation de nombreux espaces. Or, dans un souci de contrôler son développement urbain et d'éviter la trop forte production d'opération de résidence secondaire, la commune à préférer réduire la surface des zones à urbaniser et définir une densité de logements moyenne.

- Les espaces naturels et agricoles : la surface de ces espaces est restée identique. En effet, il n'existait pas de zone agricole au P.O.S., la commune n'étant plus dotée de siège d'exploitation agricole. Seul des zones naturelles avaient donc été définies initialement. Toutefois, dans le but de permettre l'installation d'une activité agricole, une zone agricole a été délimitée au P.L.U.. Ainsi, en additionnant la zone agricole et les zones naturelles figurant au P.L.U., on constate que les « surfaces naturelles » ont été préservées. Il est à noter que les constructions diffuses font l'objet d'un repérage particulier en secteur agricole. Que ce soit en zone agricole ou naturelle, l'évolution des constructions existantes est admise, mais pas la réalisation de constructions nouvelles à vocation d'accueil de logements nouveaux.

- Enfin, les espaces boisés classés ont été préservés dans leur totalité. Il a même été ajouté des éléments : haies et arbres isolés, faisant l'objet d'une protection au titre de la loi paysage.

7- DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT AU TERRITOIRE DE HOULGATE

7.1.1 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DU P.L.U. ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, sont et demeurent applicables sur le territoire communal (nonobstant les dispositions du présent règlement) :

Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique

Prévoit que le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : **Vestiges archéologiques**

Prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R .111-15 : Respect des préoccupations d'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles L.111-9 et L.111-10 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Articles L.123-6, L.123-13 et L.313-2 : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

La délivrance du permis de construire est subordonnée aux dispositions de **l'article L.421-6** du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Articles L 421-3 et **L 421-6** : L'ensemble des constructions sont soumises a permis de démolir.

Article L 421-7 : les travaux sur les constructions repérées au titre du L.123-1-5 7ème§ du code de l'urbanisme, figurant sur le plan de zonage, sont soumis à déclaration préalable. L'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L 443-1 à L 443-3 et R 111-31 à R111-32 : habitations légères de loisirs

Ces articles définissent les dispositions applicables aux terrains de camping, aux habitations légères de loisirs et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique.

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 à L.313-15 et R.313-1et suivants du Code de l'Urbanisme,
les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code de l'environnement, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
les dispositions de la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques modifiée le 29 décembre 2008 et ses décrets d'application,
les dispositions de la loi n° Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et ses décrets d'application,
les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

7.1.2 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillances (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003.707 du 01.08.2003, et le décret n°2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret n°2004.490 du 3 juin 2004 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (voir articles L 522-1à L 522-6 et L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine).
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

7.1.3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Rappels :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des

niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable,

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17 d) du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, sauf dans les cas suivants figurant au L.130-1 du Code de l'Urbanisme :
  - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
  - Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
  - Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
  - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006) ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans (Code Forestier).

7.1.4 - DEFINITIONS

PROPRIETE ET CONSTRUCTION

Construction existante : construction qui existait à la date d'approbation du présent P.L.U.

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Terrain ou **unité foncière** : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Extension: ajout à une construction existante.

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

Hauteur totale : Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au faîtage de la construction.
Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.
En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Terrain naturel : terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un permis d'aménager, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Ouvrages, Constructions de faible importance : construction de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme "sont regardées comme habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ".

Equipement à caractère d'hébergement collectif :

. foyers
. maison de retraite
. pensions, colonies etc ...

Installations classées : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application.

Prolongement de l'activité agricole : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Lotissements anciens : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (L.442-9 du Code de l'urbanisme)

Permis de construire valant division : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.1.4- COEFFICIENTS

Emprise au sol : pourcentage exprimant le rapport entre l'ensemble des surfaces bâties au sol et la surface du terrain. Les terrasses non couvertes ne sont pas considérées comme étant un espace bâti.

La surface de plancher : (extrait du R.112-2 du code de l'urbanisme) « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

VOIRIE

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) à l'exception des chemins d'exploitation :

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Pour les chemins d'exploitation, seules seront appliquées les dispositions de l'article 7.

Limite de la voie :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

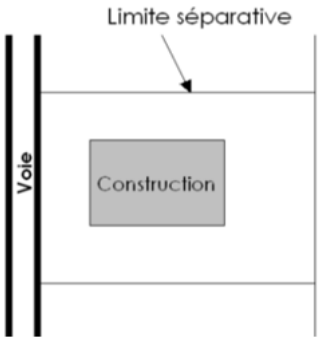
DIVERS

Installations techniques : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

. poteaux,
. pylônes,
. station hertzienne,
. ouvrages techniques divers,
. relais,
. postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
. postes transformation,
. château d'eau,
. station épuration, etc.

Limite séparative : ligne qui sépare deux ou plusieurs unités foncières contiguës.



Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

Pièces principales : En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accole, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

Activité agricole : *toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.*

Activité forestière : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

Activités existantes : Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Aire naturelle de camping : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

Camping à la ferme :
Le camping à la ferme/camping en ferme d'accueil est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant, et ne comptant pas plus de 6 emplacements pour une capacité d'accueil de 20 campeurs.
Annexes : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers… implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

Façade principale : Désigne la face verticale en élévation d'un bâtiment qui accueille la porte d'entrée principale.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

7.1.5 - Droit de préemption urbain

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser.

*

* *

8- ANNEXES.

Plans divers relatifs aux risques et aux éléments du patrimoine naturel protégés.