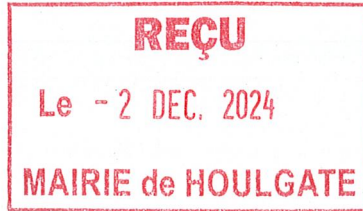




# PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Le préfet



## Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par : Françoise TECHER  
02 31 43 17 36

francoise.techer@calvados.gouv.fr

Caen, le 26 novembre 2024

### Objet : Avis CDPENAF – Révision du PLU d'Houlgate

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 30 septembre 2024, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la révision du PLU d'Houlgate.

L'avis de la commission sur ce dossier est nécessaire, car le règlement modifie les dispositions permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existant en zone agricole, en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), et la révision du PLU envisage la création de STECAL (article L.151-13 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, la CDPENAF s'est également auto-saisie sur la consommation d'espace (article L.153-17 3° du Code de l'urbanisme et L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Je vous prie de trouver ci-joints les avis exprimés par la CDPENAF lors de la commission du 07 novembre 2024, pour chacune de ces thématiques. Ces avis rendus sont des avis simples et ne préjugent pas de la position de l'État sur votre révision.

Ils ont vocation à figurer dans les dossiers mis à disposition du public. A cette occasion, vous avez la possibilité de préciser les suites données à ces avis, je vous invite également à les communiquer au secrétariat de la CDPENAF qui vous sollicitera pour venir les présenter lors d'une prochaine commission.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour Le Préfet, par délégation,

La directrice départementale adjointe  
des territoires et de la mer

  
Héloïse DEFFOBIS

Monsieur Le Maire  
Commune d'Houlgate  
10, Boulevard des Belges  
14 510 HOULGATE

# CDPENAF du 07 novembre 2024

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Révision du PLU d'Houlgate – avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère (article L151-12 du code de l'urbanisme).**

Considérant :

- que la règle d'emprise au sol des annexes et des extensions définit, dans tous les cas de figure, un plafond maximal en pourcentage et en mètres carrés qui garantit le caractère mesuré des extensions et des annexes en zones A et N;
- la présence d'une règle d'implantation, de densité et de hauteur pour les annexes et les extensions en zones A et N ;
- la présence d'une règle de non transformation des annexes en nouveaux logements ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Pour le président de la CDPENAF

La directrice départementale adjointe  
des territoires à la mer

  
Héloïse DEFFOBIS



# CDPENAF du 07 novembre 2024

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Révision du PLU d'Houlgate – avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (article L.153-17 3° du Code de l'urbanisme et L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime).**

Considérant :

- que le projet de développement porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cinq zones 1AU à vocation d'habitat représentant une superficie totale de 8,75 hectares ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** à la révision du PLU d'Houlgate pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU.

Pour le président de la CDPENAF

**La directrice départementale adjointe  
des territoires et de la mer**

  
Héloïse DEFFOBIS

# CDPENAF du 07 novembre 2024

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Révision du PLU d'Houlgate – avis sur la délimitation à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).**

La révision du PLU porte sur la délimitation de huit STECAL pour une superficie totale envisagée de 47,21 hectares :

- 4 secteurs NI (équipement) – 12,96 hectares ;
- 3 secteurs Nc (touristique) – 20,28 hectares (camping) ;
- 1 secteur Ng (loisirs) – 13,97 hectares (golf).

Pour l'ensemble de ces STECAL, seul un critère d'emprise au sol est défini pour les zones Nc et Ng. Les critères d'implantation et de hauteur ne sont pas définis pour toutes les zones et aucun critère de densité n'est édicté pour la zone NI.

Considérant que :

- les STECAL ainsi définis ne sont pas de taille limitée ;
- les critères STECAL d'implantation et de hauteur ne sont pas clairement définis pour les zones NI, Nc et Ng ;
- aucun critère STECAL n'est défini pour la zone NI ;
- il n'y a pas de besoin réel de constructibilité dans la plupart de ces secteurs ;
- le choix de zoner ces secteurs en STECAL génère donc des contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur la délimitation des STECAL **sous réserve du respect des prescriptions** suivantes :

- au niveau du golf (Ng), distinguer deux secteurs avec des conditions de constructibilité différentes : constructible aux abords du clubhouse, inconstructible ailleurs ;
- pour les secteurs NI, ajouter des conditions sur la constructibilité ;
- concernant le camping, modifier le zonage pour le passer en U au lieu du NC, étant donné qu'il est accolé à la zone urbaine, voire créer un sous zonage spécifique à la zone U.

Pour le président de la CDPENAF

La directrice départementale adjointe  
des territoires et de la mer

  
Héloïse DEFEOBIE