



Le sous-préfet de Lisieux,

Lisieux, le 23 décembre 2024

Monsieur le Maire,

Par délibération du 24 septembre 2024, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette décision, accompagnée du dossier, a été reçue en préfecture le 24 septembre 2024. Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, il m'appartient d'émettre un avis dans un délai de trois mois à compter de cette date sur le projet de PLU arrêté.

Je tiens tout d'abord à souligner le fait que la municipalité porte un projet politique clairement énoncé, et que c'est bien l'objet du PLU que de traduire cette intention politique.

Toutefois, le projet de PLU appelle, de ma part, les observations suivantes que vous trouverez également détaillées dans le document joint en annexe :

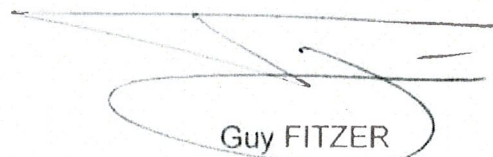
- Sur le logement, la justification de l'évolution estimée du taux de renouvellement du parc de logement apparaît insuffisante, il convient d'explicitier les raisons pour lesquelles le projet est construit sur l'hypothèse d'une forte baisse de ce taux (divisé par 3,5) d'une décennie à l'autre.
- Pour ce qui est de l'évaluation de la consommation d'espace, la période retenue n'est pas la bonne (2012-2021 au lieu de 2011-2020). L'enveloppe attribuée par la commune à des projets régionaux n'est pas justifiée et ne figure pas, actuellement, dans la liste établie par la région. Il convient de compléter les justifications sur les espaces consommés entre 2011 et 2020, sur les espaces déjà consommés entre 2021 et aujourd'hui, et le décompte des espaces prévus d'être consommés entre 2024 et 2030, puis 2031 et 2040.
- L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'apparaît pas adapté, les OAP étant toutes programmées à horizon 2031 alors que le document d'urbanisme se projette jusqu'à 2040.
- La délimitation et le choix des STECAL doivent être ajustés afin de redéfinir finement les critères de constructibilité correspondant aux projets prévus sur ces secteurs (en particulier sur le camping - Nc, le golf - Ng, et le secteur NI).
- Les critères de construction des annexes en dehors de la tâche urbaine apparaissent trop permissifs (respect de la loi Littoral).
- En ce qui concerne la production d'énergies renouvelables, le PLU doit être complété pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le SRADDET.

D'autres recommandations figurent dans l'annexe, et pourraient utilement être prises en compte pour une meilleure sécurité juridique du document.

J'émet un avis favorable au projet de PLU que vous m'avez soumis, sous la réserve expresse de la prise en compte de ces observations.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée. *et attentive*

Le Sous-Préfet



Guy FITZER

Monsieur le Maire
Mairie de Houlgate
14510 HOULGATE