

AVIS DÉTAILLÉ DE L'ÉTAT

Ce document détaille les observations de l'État sur le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Houlgate.

Annexe 1 : Les objectifs démographiques, besoin de nouveaux logements, habitat

L'objectif de population affiché à horizon 2040 est ambitieux, mais il reste compatible avec les perspectives du SCoT.

Le nombre de logements secondaires étant important sur la ville de Houlgate (78%), l'indicateur significatif pour évaluer les ambitions de développement de la ville est celui du nombre total de logements plutôt que la taille de la population permanente.

L'estimation du nombre de nouveaux logements est le résultat du calcul du besoin théorique en logements, établi à partir du nombre de logements à maintenir pour ne pas perdre d'habitants (« point mort ») et du nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population. Or le calcul de ce « point mort » est insuffisamment justifié, en particulier sur le critère du renouvellement du parc. En effet, le PLU table sur un taux de renouvellement 3,5 fois inférieur à celui observé sur la décennie précédente sans l'argumenter. Il convient d'explicitier les éléments qui conduisent à envisager une baisse du taux de renouvellement des logements sur la commune.

Ce taux de renouvellement, à l'échéance du PLU, est en effet prépondérant pour déterminer le besoin de création de nouveaux logements. Un taux de renouvellement identique à celui de la décennie passée suffirait presque à répondre aux besoins en logement de la commune pour atteindre l'objectif de population fixé par le document. Il convient de noter que les hypothèses retenues pour les autres composantes du calcul du « point mort » sont cohérentes.

Le PADD affiche la volonté d'augmenter le parc de logements sociaux et d'accueillir des jeunes ménages résidents principaux. Cet objectif est bien traduit dans le PLU. Cependant, compte tenu de la forte pression immobilière due à l'attractivité de la commune, le risque que les nouveaux logements créés soit des logements secondaires est réel. Un encadrement du nombre de logements secondaires est souhaitable pour garantir d'atteindre l'objectif de nouveaux résidents à l'année. Les outils proposés par la loi du 29 novembre 2014 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale pourraient être mobilisés à cette fin.

Le SRADDET prévoit de favoriser les constructions avec performances énergétiques supérieures aux règles en vigueur et prévoit de favoriser la production d'énergie renouvelable à hauteur de 50 %.

Le PLU ne traduit pas ces orientations, en particulier sur les constructions neuves. Il est fait mention d'un projet « environnementalement exemplaire » pour le casino (p8 RP2), mais cela reste insuffisant et ne concerne pas tous les types de constructions neuves. Il convient de compléter le document sur ce point (sujet également abordé en annexe 8).

Annexe 2 : Eau potable – Eaux usées – Eaux pluviales

Le système d'assainissement de Cabourg, auquel Houlgate est raccordé, est conforme pour l'année 2023. Dans son courrier figurant dans le document F4A (pages 4 et 5), Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA) fait référence au zonage d'assainissement, approuvé en juin 2023. Il est à noter que les OAP 9 et 12 ne figurent pas en zone d'assainissement collectif sur le plan de zonage figurant page 56 du document F4A. Même s'il n'y a pas de compatibilité obligatoire entre PLU et zonage d'assainissement, le développement de l'urbanisation sur ces OAP pourrait nécessiter des investissements pour les raccorder au réseau d'assainissement collectif, non prévus dans le plan de travaux tel que défini actuellement. Le rapport de révision du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées rappelle également (p.53 du document F4A) que « l'aptitude des sols à l'infiltration avait été jugée inapte sur l'ensemble de la commune. », ce qui laisse présager des difficultés pour recourir à un système d'assainissement non collectif. La réalisation des opérations d'aménagement des OAP 9 et 12 doit donc être conditionnée à la présence du réseau collectif d'assainissement et rappeler le caractère obligatoire du raccordement à celui-ci.

Au vu des surfaces des zones 1AU, les aménagements devraient être soumis à procédure loi sur l'eau au titre de la gestion des eaux pluviales. On peut regretter que le règlement écrit n'impose pas d'obligations quant au dimensionnement des ouvrages pluviaux (gestion d'une pluie de retour 30 ans en présence d'un exutoire, gestion d'une centennale sans exutoire...), au débit de fuite autorisé (3 l/s/ha), qui favorisent une gestion des eaux pluviales efficace.

Annexe 3 : Le littoral

Le règlement écrit pour les constructions situées en zone d'habitat diffus (A et N) est trop permissif pour les annexes autorisées. En effet, le règlement autorise la construction d'annexes, avec des critères trop lâches, et sans encadrer leur nombre. Le règlement stipule que les annexes ne peuvent pas être transformées en logement or, en application du R151-29 du code de l'urbanisme, les annexes ont de fait la même destination que le bâtiment principal. Aussi, le règlement doit être revu pour fixer les critères de construction de ces annexes (nouveaux branchements aux réseaux, surfaces vitrées...). Outre le fait que le PLU ne puisse pas réglementer les différents types d'annexes (piscine, local jardinage, logement annexe...), toute annexe qui serait constitutive d'une extension de l'urbanisation au regard de la loi Littoral est interdite hors des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés. Le règlement devra être revu en ce sens.

J'attire votre attention sur le fait que tous les boisements significatifs doivent être classés en Espaces Boisés Classés comme le requiert l'article L.121-27 du code de l'urbanisme. Cet aspect fera l'objet d'un avis de la CDNPS du Calvados.

Le projet de PLU pourra faire l'objet d'un passage en CDPENAF, pour l'examen des STECAL.

Je note que le PLU ne mentionne pas l'érosion de son littoral, alors que c'est une problématique récurrente pour la plage de la commune. Compte tenu des connaissances scientifiques sur l'augmentation du niveau des eaux, et des conséquences à très long terme, c'est une problématique qu'on ne peut écarter dans le cadre d'un document de planification à l'horizon 2040.

Annexe 4 : La consommation d'espace

La commune a exprimé, au travers de son projet, la volonté de s'inscrire dans la trajectoire nationale Zéro Artificialisation Nette et de proposer une gestion économe de l'espace, ceci en prévoyant que 50 % de la production totale de logements soit réalisée en densification du tissu urbain existant et en mobilisant les possibilités offertes par le renouvellement urbain.

La méthodologie de calcul de la consommation d'espace sur la période 2011-2020 est insuffisamment justifiée, et la période de référence retenue n'est pas la bonne (2012-2021). Cependant l'ordre de grandeur avancé paraît cohérent. Le portail de l'artificialisation annonce une consommation de 8,9 Ha sur la période 2011-2020. Des précisions sont cependant à apporter pour une meilleure sécurité juridique du document.

La zone Ue inclut des espaces actuellement non bâtis dans sa partie Sud. Ces espaces doivent soit être comptabilisés dans les surfaces qu'il est prévu de consommer, étant situés en extension de la tâche urbaine, soit le périmètre de la zone Ue doit être ajusté, ce qui serait préférable car jouxtant une zone Np naturelle protégée.

Le PLU indique que 2,4 hectares prévus d'être consommés sont dans l'enveloppe régionale ; or à ce stade, la région n'a pas prévu d'enveloppe foncière à Houlgate. Le basculement de ces surfaces dans la part communale ne permettrait pas de respecter les objectifs de réduction de la consommation d'espace. Le PLU doit être complété pour justifier la consommation d'espace, ou revu pour conditionner l'aménagement de ces 2,4 hectares à une imputation de la consommation d'espace sur la part régionale.

De plus, les parties non urbanisées sur les secteurs des campings doivent être comptabilisées comme de la consommation planifiée à terme.

Une justification plus détaillée de la consommation d'espace sur la décennie passée, ainsi que sur l'échelle de temps du PLU est attendue. Le détail de la consommation d'espace sur la période 2021-2024 doit être explicité et justifié. Enfin, je remarque que toutes les OAP sont prévues à l'horizon 2031, ce qui ne semble pas cohérent avec la répartition de l'effort de consommation d'espace sur la durée du PLU affichée (2025 - 2040). Des précisions sont attendues sur ce point. Les OAP du PLU ne laissent pas entrevoir un étalement de la consommation d'espace jusqu'en 2040.

L'impact potentiel des emplacements réservés et des changements de destination des bâtiments en zones A et N devra être précisé dans les compléments d'explication nécessaires à la justification des prévisions de consommation d'espace.

Enfin, il serait opportun d'évaluer le potentiel des terrains qu'il serait possible de re-naturer, en frange de la tâche urbaine ou en dehors de celle-ci, et de les cibler en mesure compensatoire pour mieux équilibrer la consommation d'espace.

Pour faciliter l'évaluation telle que prévue à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, l'ensemble des données et perspectives concernant la consommation d'espace doivent être détaillées et étayées.

Annexe 5 : La protection de la biodiversité

La commune indique dans son PADD qu'elle entend préserver son patrimoine naturel (partie A, orientation n° 3). Toutefois, certaines mesures du PLU ne traduisent pas concrètement cette ambition.

Ainsi, en ce qui concerne les zones humides, je rappelle que pour une meilleure cohérence du document d'urbanisme, lorsqu'un terrain est classé en terrain à aménager (1AU par exemple), et qu'il fait l'objet d'une présomption forte d'être caractérisé comme zone humide (en référence à la carte des ZH de la DREAL), les études doivent être menées avant la finalisation du PLU de façon à déterminer leur emprise, et à ne pas grever les possibilités de développement telles que prévues au zonage.

A travers le règlement écrit, la commune entend protéger les mares et les zones humides (ZH) ; or celles-ci ne sont pas toutes clairement recensées dans le règlement graphique, alors que la protection s'applique uniquement sur les éléments caractérisés par un pictogramme au niveau du règlement graphique. Il en est de même pour les haies. Autrement dit, un élément ne figurant pas au niveau du règlement graphique n'est pas protégé même s'il constitue une mare, une haie ou une ZH. L'inventaire et la protection doivent être plus exhaustifs et la protection pourrait être étendue aux éléments repérés dans les OAP pour une meilleure lisibilité.

On notera par exemple que :

- la mare figurant dans l'OAP 11 comme « mare existante à mettre en valeur », n'est pas figurée parmi les éléments ou ensemble d'intérêt paysager ou écologique repérés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan des prescriptions réglementaires (pièce E2) et n'est donc pas protégée par ces dispositions ;
- Le rapport ZH réalisé sur la zone du « Grand pré » conclut à la présence d'une mare au centre du secteur (page 126 du document F4). Cependant, cette mare ne figure pas parmi les éléments ou ensemble d'intérêt paysager ou écologique repérés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan des prescriptions réglementaires (pièce E2).

Par ailleurs, le règlement écrit prévoit parmi les motifs de dérogation à l'interdiction de destruction d'un élément du paysage identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « la gestion de la mise en valeur des rives des cours d'eau ». Ce motif est peu précis et pourrait permettre la réalisation de travaux préjudiciables au maintien de la ripisylve, élément majeur support de biodiversité et de préservation du bon fonctionnement écologique du cours d'eau.

Les conditions de compensation de la destruction d'éléments végétaux pouvant être autorisée dans le cadre des dérogations prévues doivent être précisées, notamment en fixant un taux de compensation minimal. Ce taux de compensation est à fixer en fonction de la densité bocagère du secteur concerné. Pour les déplacements de haies agricoles, le taux de compensation est fixé en fonction du linéaire de haies de l'exploitation et de la densité bocagère du secteur concerné et de la typologie de la haie détruite.

Il est ainsi situé entre 1 et 2,6 en fonction des cas.

Pour tout projet non agricole le taux minimum de compensation sur le secteur du Pays d'Auge, dont Houlgate, doit être a minima de 1,4.

Le sous-zonage Npr correspond aux éléments naturels à protéger absolument car étant les plus à enjeux sur le plan de la biodiversité (type ZNIEFF de type I, etc.). Le règlement applicable à ces zones est donc censé être le plus protecteur contre l'urbanisation au sens large. Cependant, on constate que certains usages sont permis (« autres équipements recevant du public » par exemple) sous conditions (aménagement légers), alors qu'ils sont interdits en zone A.

Au vu des pressions qui s'exercent sur les milieux naturels exceptionnels ou ordinaires de son territoire, la commune de Houlgate pourrait mieux considérer la biodiversité et l'intégrer comme une composante d'importance à prendre en compte dans l'élaboration de son document d'urbanisme.

L'étude Faune-Flore jointe ne porte que sur la frange Nord de la zone 1AU dite « La Cour Ferray » et ne traite pas les 4 autres secteurs 1AU à savoir :

- «La Route de Trouville» ;
- «La Vallée» ;
- «Les Chevaliers» ;
- «L'Entrée de Ville».

De ce fait, les enjeux de biodiversité en ce qui concerne les habitats, la flore et la faune susceptibles d'être impactés par la réalisation des projets envisagés ne peuvent être précisément identifiés et pris en compte par des mesures d'évitement et de réduction.

La partie relative aux « incidences sur l'environnement de l'urbanisation des zones 1AU » (pages 9 et suivantes de l'évaluation environnementale) est très succincte et ne semble pas valoriser pleinement les éléments issus des études ZH et du diagnostic patrimonial réalisé (même si ce dernier ne couvre que très partiellement les zones 1AU comme dit précédemment).

D'ores et déjà, les éléments de l'étude faune-flore portant sur la frange Nord de la zone 1AU « La Cour Ferray » indiquent la présence d'espèces floristiques rares, ainsi que quelques espèces d'amphibiens, de chiroptères ou d'oiseaux patrimoniales.

Les études Faune-Flore portant sur les 4 secteurs ci-dessus devront toutes comporter, entre autres, des enregistrements de l'activité des différentes espèces de chiroptères.

En ce qui concerne les espèces patrimoniales, elles devront faire l'objet de la déclinaison de la séquence ERC et, le cas échéant, du dépôt de demandes de dérogation pour destruction d'espèces protégées pour la réalisation des projets, d'où l'importance de l'exhaustivité de leur recensement.

En particulier, le secteur de l'OAP 12 «L'Entrée de Ville» présente, selon les quelques éléments présents dans le rapport ZH, une végétation de fourrés, susceptible de constituer un habitat favorable à des espèces patrimoniales et/ou protégées, notamment à des oiseaux nicheurs. Des inventaires faune-flore complets devront être réalisés et la séquence ERC strictement appliquée, en intégrant les enjeux de préservation de la biodiversité à la définition du projet d'aménagement par des mesures d'évitement et de réduction adaptées aux enjeux identifiés.

Pour une meilleure prise en compte des déplacements de la faune, la réglementation des clôtures pourrait prévoir l'obligation de laisser des espaces de passage pour la petite faune dans toutes les clôtures ou au moins à proximité de la « *Trame verte et bleue* ».

Annexe 6 : La prise en compte des risques

En vertu de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme : "*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; [...] 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*"

Le dossier comporte une cartographie relative aux risques (pièce E3 du PLU), annexée au règlement graphique. Celle-ci intègre les zones et secteurs ainsi que des tramages où l'existence de risques justifie des prescriptions réglementaires (Cf. l'article R.151-31 du code de l'urbanisme).

Cette cartographie applique à une échelle communale des données que la DREAL a établi de façon non exhaustive à une échelle régionale. Elle permet une meilleure prise en compte des risques présents sur le territoire de la commune pour ses choix d'aménagements.

En vertu de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par un aléa porté à votre connaissance, lorsqu'il n'existe pas de plan de prévention des risques (PPR) en vigueur, le règlement écrit doit préciser pour les secteurs concernés les dispositions constructives précises applicables, proportionnées à chaque situation. S'agissant des PPR approuvés, ils constituent des servitudes d'utilité publique à annexer au PLU.

L'analyse du PLU arrêté conduit à formuler les observations détaillées ci-dessous. Les dispositions afférentes à leur prise en compte constituent des propositions de formulations à retenir dans le PLU.

Risque Inondations

Risque lié aux inondations par débordement de cours d'eau :

Dans les secteurs concernés par ce risque, les prescriptions dans le règlement écrit (pièce D) doivent préciser en zones urbanisées (UA, UB, US et 1AU) que les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- un niveau du plancher bas situé :
 - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus hautes eaux connues ou estimées (PHEE),
 - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN).
- des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- l'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Le règlement écrit de ces zones doit par conséquent être modifié en ce sens.

De plus, des précisions doivent être apportées en ce qui concerne les possibilités de remblaiement au niveau des extensions de camping, à proximité des zones inondables.

L'OAP « pré Blandin » prévoit d'empiéter, ou d'être en limite de la zone inondable. Dans un contexte de réchauffement climatique, et de phénomènes météorologiques plus intenses, une délimitation plus fine de la limite de la zone inondable dans ce secteur ainsi que des prescriptions explicites pour une résilience améliorée doivent être ajoutées au PLU.

Submersion marine – PPR et zones situées sous le niveau marin de référence :

Le plan de zonage et des risques (pièce E3) indique les secteurs impactés par le niveau marin sans distinction. Afin de représenter les différents niveaux de secteurs, cette même carte ou une nouvelle carte annexée au règlement graphique doit contenir des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs situés :

- à plus d'1 mètre en dessous du niveau de référence (secteurs bleu foncé sur la carte DREAL) ;
- entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau de référence (secteurs bleus sur la carte DREAL) ;
- entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau de référence (secteurs verts sur la carte DREAL).

Le règlement écrit (pièce D) sera complété en conséquence et devra préciser pour les zones UA et N :

- dans les secteurs situés à plus d'1 mètre en dessous du niveau marin de référence que toute nouvelle construction est interdite ;
- dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence, qu'aucune zone non urbanisée ne doit être ouverte à l'urbanisation et les nouvelles constructions en zone urbanisée doivent être assorties de prescriptions (cote de plancher minimum, zone de refuge,...) ;
- dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau marin de référence qu'aucune zone de développement futur ne doit être planifiée.

La cartographie de ce risque doit en outre être mise à jour dans le rapport de présentation (pièce A-partie1-page 166).

Risque lié aux inondations par ruissellement :

Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, mais il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes et de les intégrer soit dans une carte annexe au zonage réglementaire, soit dans une carte en annexe informative mentionnée dans le règlement écrit. **Ces éléments n'apparaissent pas dans le projet arrêté.**

La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. À cette fin, il est rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau.

Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le

PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Risque Mouvements de terrain

Risque lié aux chutes de pierres et de blocs :

Le rapport de présentation (pièce A1-pages 162 et 163) doit être complété afin d'indiquer que, compte tenu des formations géologiques présentes et des pentes associées, des secteurs du territoire de la commune sont soumis à ce risque.

Le PPR mouvement de terrain des falaises des Vaches Noires est bien annexé au PLU comme servitude d'utilité publique. Les éléments de connaissance produits dans le cadre de ce PPR étant plus précis que l'atlas des zones liées à l'aléa régional (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>), il n'y a pas lieu de faire référence à l'atlas dans le PLU pour les phénomènes considérés (Partie 1 du rapport de présentation, pages 162 à 164).

Risque lié aux cavités souterraines :

Le règlement écrit (pièce D) devra être complété, pour les zones A (page 97) et B (page 111), en indiquant que, sauf démonstration argumentée de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction ou extension est interdite dans le périmètre de sécurité d'indices de cavité connus, à reporter dans la cartographie annexée au règlement graphique. ***En effet, les extensions sont également interdites.***

Cette prescription ci-dessus devra également être indiquée pour la zone UB (page 34). Le rapport de présentation (pièce A3-page 17) doit être complété en conséquence en ajoutant la zone UBb.

L'inventaire des cavités étant du ressort des collectivités conformément à l'article L. 563-6 du code de l'environnement qui impose aux communes, ou à leurs groupements compétents en matière d'aménagement du territoire, d'élaborer « [...] en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol », il convient d'intégrer toute donnée à la disposition de la commune pouvant compléter les éléments portés à connaissance par l'État dans l'atlas de la DREAL, disponibles à l'adresse suivante : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=99b55982-57d7-4175-bca7-410f9f23144e>.

Cet inventaire n'étant pas exhaustif, il doit, le cas échéant, être complété en application de l'article L.563-6 du code de l'environnement. Les cavités ainsi recensées seront à reporter sur les documents graphiques du document d'urbanisme de manière à interdire toute construction à proximité et à signaler à la DREAL pour mise à jour des données État.

Risque lié à la sismicité :

Le risque est bien évoqué dans le rapport de présentation (pièce A-partie 1-page 170) qui précise le classement en zone de sismicité très faible. Y sont également mentionnées les règles de construction parasismique du niveau 2 (zone faible), or, le classement en zone de sismicité très faible (niveau 1 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) ne soumet pas les nouvelles constructions, les extensions ou les aménagements de constructions existantes aux règles de construction parasismique. **Il convient d'y remédier.**

Risques Technologiques et nuisances

Autres ICPE : canalisations de transport de matière dangereuse

La commune est concernée par une canalisation de transport de matière dangereuse exploitée par GRT Gaz. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'utilité publique établie par arrêté préfectoral du 23/01/2018 précisant les dispositions en matière d'urbanisme, notamment pour la construction ou l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP) de plus 100 personnes et d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH).

Cette servitude est mentionnée dans l'annexe dédiée aux servitudes d'utilité publique (pièce F1A - servitudes de type I3) mais n'est pas figurée dans le sommaire. L'arrêté est également absent. **Il convient d'y remédier en l'indiquant dans le sommaire et en annexant l'arrêté au PLU (pièce F1A).**

A noter que les données cartographiques vectorielles relatives au tracé exact de ces canalisations et de leur Servitude d'Utilité Publique (SUP) sont des données dont la communication est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité des personnes. **Par conséquent, les distances SUP (annexe 1) et le plan (annexe 2) annexés à l'arrêté ne peuvent pas être mis sous cette forme à la disposition du public, ni même des acteurs publics non directement concernés (cf. note technique du 7 janvier 2016). Ils ne doivent donc pas être annexés à l'arrêté susmentionné mais doivent être gérés comme un élément opposable, mais à consultation restreinte.**

Ainsi, il est recommandé que le PLU intègre, sur le plan des servitudes, une zone tampon approximative plus large que le fuseau indiqué dans le plan annexé à l'arrêté de SUP. Au sein de cette zone tampon, la consultation de l'arrêté de SUP sera dès lors nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis au format pdf.

Bruit lié à la présence d'infrastructures

La RD 513 et la RD 24 traversent le territoire et font l'objet du classement sonore approuvé par arrêté préfectoral du 15 mai 2017, modifié par l'arrêté du 11 septembre 2024 (https://www.calvados.gouv.fr/Media/Fichiers/AP_classement_sonore_2024_signe).

Les annexes informatives du PLU (pièce F4) font bien référence à l'arrêté du 15 mai 2017 mais n'indiquent pas sa modification. **Il convient de préciser que l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 a été modifié par l'arrêté du 11 septembre 2024.**

Le classement sonore n'entraîne pas d'inconstructibilité. Néanmoins, conformément à l'article R111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, l'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 15 mai 2017. Dans le Calvados, l'arrêté reprend les prescriptions d'isolement acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit), modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 et par les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels).

Le rapport de présentation (pièce A-partie 1-pages 155 et 174 et partie 3-page 18) mentionne bien la RD 513 mais pas la RD 24 qui a été classée en catégorie 4 sur l'arrêté modificatif du 11/09/24. Il convient d'y remédier. Les cartes (pièce A-partie 1-page 156, pièce E3 et pièce F4) doivent par conséquent être mises à jour.

Annexe 7 : Les mobilités

La mobilité douce a bien été prise en compte notamment à travers les OAP. On peut cependant déplorer une réflexion très limitée avec les territoires voisins.

L'inventaire des zones de stationnement automobile n'est pas réalisé. C'est un point de départ indispensable à la réflexion globale sur la mobilité, et qui sera utile lors de l'élaboration d'un plan de mobilité, cette thématique ayant été identifiée comme un enjeu majeur au projet de PCAET.

Le PLU n'aborde pas suffisamment la problématique liée aux bornes de recharge électrique par cohérence avec le PCAET qui identifie comme levier d'amélioration du bilan énergétique du territoire le basculement des véhicules individuels à moteur thermique vers des véhicules électriques. Ce service de bornes, dans un territoire à fort enjeu touristique, nécessite une réflexion approfondie pour un aménagement du territoire cohérent. Les zones de renouvellement urbain les plus centrales pourraient, en fonction des potentialités des infrastructures électriques existantes, se voir imposer par le règlement du PLU ou les OAP de secteur, l'implantation de bornes de recharge, avec des caractéristiques ciblées suivant les utilisateurs pressentis. Le PLU pourrait utilement rappeler les obligations de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM du 26 décembre 2019) en la matière pour une meilleure prise en compte par les aménageurs.

Annexe 8 : Les énergies renouvelables

Le SRADDET prévoit de favoriser la production d'énergie renouvelable à hauteur de 50 %. Cette orientation ne trouve pas de traduction dans le PLU, en particulier en ce qui concerne les constructions neuves (RP volume 3 - page 8) et paraît même contre-productive (cf RP v3 – page 21 : « Aucune règle ne contraint le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal. » alors même que, par exemple, les bâtiments de plus de 500m² ont des obligations de PV en toiture (article L171-4 du code de la construction et de l'habitat), que les bâtiments d'activité ont des objectifs de réduction de leur consommation énergétique qui conduit très souvent à une compensation par une production d'énergie renouvelable (décret tertiaire) et que les parcs de stationnement doivent être équipés par des ombrières photovoltaïques (article 40 loi APER). Si la possibilité de réaliser des équipements de production d'énergie renouvelable est laissée, aucun élément ne traduit la volonté de favoriser cette production. Des objectifs de production pourraient être fixés pour chaque nouvelle zone à aménager, ou à urbaniser, par typologie de bâtiment, avec des possibilités de dérogation (par exemple celles fixées dans la loi d'accélération des énergies renouvelables en son article 40) compte tenu du fort caractère patrimonial d'Houlgate notamment.

Le PLU n'identifie pas de zone d'accélération pour le développement des énergies renouvelables (recommandé par l'article 15 de la loi d'accélération des énergies renouvelables). Le PLU aurait pu être l'occasion de traduire spatialement les actions du PCAET (dont l'élaboration est en cours et dans lequel les objectifs de production d'énergie sont des enjeux identifiés) pour répondre aux impératifs de production d'énergie renouvelable nationaux déclinés dans le SRADDET à l'échelle régionale.

Dans ces conditions, il est permis de s'interroger si le PLU répond bien aux exigences de l'article L151-5 et si, à travers son PLU, l'action de la collectivité est bien compatible avec les principes généraux définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Cet article dispose que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre « *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, (...), en tenant compte des objectifs (...) d'amélioration des performances énergétiques (...)* » et « *la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ».

Annexe 9 : Les STECAL

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.

Comme indiqué en CDPENAF, le document doit être modifié de la manière suivante :

- 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.

Annexe 10 : Le paysage et l'architecture

L'étude paraît complète, relevant bien les enjeux architecturaux, environnementaux et paysagers. La mise en application de ces enjeux semble bien réglementée.

J'émet cependant les réserves suivantes :

- Premièrement sur le règlement écrit :

Concernant les prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur, il faut préciser que :

- pour les systèmes d'occultation : Les volets roulants avec coffrets **visibles depuis l'extérieur** sont interdits, sauf lorsqu'ils font partie du dispositif traditionnel.

-pour l'isolation des toitures : L'isolation sous toiture est autorisée en intérieur, avec surélévation dans la limite de 30 cm maximum **et dans le respect des caractéristiques des volumes de toiture.**

Également page 60 du rapport de présentation – partie 1 :

- les servitudes patrimoniales PPM et PPA sont abrogées depuis la loi LCAP de 2016 et sont désormais remplacées par les périmètres délimités des abords (PDA). Le PDA peut être proposé à l'initiative de l'ABF ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (article L621-31 du code du patrimoine).

- Deuxièmement sur l'OAP secteur 12 :

Les restes de l'église de Beuzeval, monument historique se situent dans le cimetière, donc à proximité immédiate de la zone d'aménagement. Le proche paysage au sud du monument historique est peu perceptible en raison de l'alignement d'arbres et de la topographie marquée. Les vues lointaines depuis le cimetière sont quant à elles très importantes en direction du sud.

Par conséquent, afin d'assurer l'intégration des aménagements futurs, le plan doit intégrer la notion de préservation des vues en complément de la vue à révéler, par exemple en précisant « vue à préserver ». Les arbres existants bordant la limite sud du cimetière doivent être maintenus et renforcés jusqu'au carrefour entre la RD513 et le chemin des Egrillards.

L'accès viaire sur la zone OAP 12 consomme beaucoup de terrain et pourrait être réduit.

L'aménagement futur de la zone du camping en site classé a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'Etat, la mairie et le propriétaire pour en améliorer son intégration, et ne fait pas l'objet de remarque pour le PLU.