



**Commune de HOULGATE**

Monsieur le Maire  
10, boulevard des Belges  
14150 HOULGATE

**NOS REF : DU-REP-2024-AB**  
POLE TERRITOIRES & ENVIRONNEMENT  
SERVICE AMENAGEMENT & URBANISME  
Secrétariat : 02 31 70 25 20  
[amenagement@calvados.chambagri.fr](mailto:amenagement@calvados.chambagri.fr)  
Dossier suivi par Adrien BONENFANT

**Siège social**

6 Avenue de Dubna  
CS 90218  
14209 HEROUVILLE ST CLAIR CEDEX  
Tél. 02 31 70 25 25  
Fax 02 31 70 25 70  
[Accueil14@normandie.chambagri.fr](mailto:Accueil14@normandie.chambagri.fr)

Hérouville-Saint-Clair, le 10 décembre 2024

**Objet : PLU de Houlgate – Avis révision générale**

Monsieur le Maire,

Par un courrier en date du 25 septembre 2024, vous nous avez fait parvenir le projet de révision générale du PLU de Houlgate. Nous vous remercions pour cette transmission, et en application des articles L153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Tout d'abord, nous avons pris connaissance, à la lecture du rapport de présentation, que 12 ha d'espaces ont été consommés entre 2011 et 2020, en incluant à la fois les extensions urbaines et la densification. Dans le cadre des objectifs de la loi Climat et résilience, notamment celui de Zéro Artificialisation Nette, la commune prévoit une enveloppe de 9 ha pour la consommation d'espace entre 2020 et 2040, ainsi qu'une enveloppe supplémentaire de 2,4 ha dans le cadre des projets d'intérêt régional.

A titre de remarque, nous estimons qu'il serait pertinent d'utiliser des données récentes, telles que le RGA 2020, plutôt que le RGA 2010 pour la partie diagnostic agricole. Ces dernières seraient davantage représentatives de la situation agricole actuelle du Pays d'Auge calvadosien.

En ce qui concerne le PADD et en lien avec les justifications du rapport de présentation, il est indiqué que les besoins globaux en logements s'élèvent à 366 logements. La commune prévoit de construire 149 logements pour maintenir la population au niveau actuel (point mort) et 217 logements pour répondre à la croissance démographique projetée, afin d'atteindre plus de 2000 habitants à l'horizon 2040. Nous saluons les ajustements réalisés suite à la réunion PPA du 17 avril 2024 qui ont permis de réduire ces objectifs à un niveau plus réaliste, en adéquation avec la dynamique démographique observée ces dernières années. Lors de cette réunion, un objectif de 490 nouveaux logements avait été présenté, dont la moitié en extension urbaine, pour atteindre une population d'environ 2 200 habitants en 2040.

Cependant, nous regrettons que l'activité agricole qui occupe une grande partie du territoire ne soit pas explicitement mentionnée dans ce PADD. Les parcelles agricoles sont le support d'une activité économique qu'il est essentiel de préserver pour maintenir le dynamisme économique communal et affirmer son rôle au sein de la commune. L'agriculture est seulement abordée de manière indirecte, sous un angle patrimonial et paysager, en mettant l'accent sur la préservation des « cœurs de nature » et de la trame bocagère, qui est en grande partie constituée de haies sur des parcelles agricoles.

Concernant les OAP, nous n'avons pas de remarques particulières à formuler. Nous prenons acte de la suppression de l'OAP « Le clos Larigauderie » dans le bourg d'Houlgate, comme cela a été présenté lors de la réunion PPA. De ce fait, la zone 2AU dans le PLU en vigueur sera reclassée en zone A dans le futur PLU, ce à quoi nous sommes favorables.

Concernant la partie écrite du règlement, nous nous réjouissons des évolutions apportées entre les documents reçus en amont de la réunion PPA et ceux reçus lors de l'arrêt du projet de PLU. Parmi ces évolutions, la suppression du seuil de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole en zone Np nous semble positive.

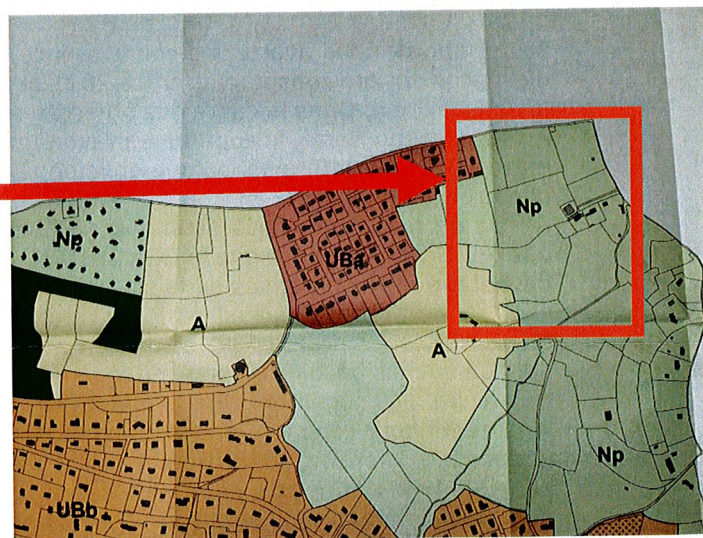
Pour la zone agricole, il nous semble pertinent et même nécessaire d'identifier les possibilités offertes en matière de construction dans le règlement de la zone A et de préciser ainsi que sont autorisées en zone agricole « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel sont implantées ». Cet élément permettra de limiter les problèmes d'interprétation lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant le plan de zonage, nous souhaitons d'abord souligner la réduction significative des zones agricoles entre le PLU en vigueur et le PLU en projet, passant de 58,7 ha à 21,05 ha, soit une diminution de 64%. Cette réduction profite aux zones naturelles, dont la superficie totale augmente de 129,6 ha à 184,71 ha. Nous notons toutefois un effort dans les modifications réalisées depuis la réunion PPA, où la superficie des zones agricoles était présentée à seulement 7,7 ha.

Nous pensons qu'il serait possible de reclasser certaines zones N en zones A, en particulier au nord-est de la commune (images infra), où plusieurs parcelles (AL60 ; AL65 ; AL68 ; AL 430 ; AL 448) sont utilisées pour des activités agricoles (prairies déclarées à la PAC) et où il serait pertinent de les recouvrir d'un zonage agricole, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur.



Source : RPG 2023



Par ailleurs, la superficie des espaces boisés classés est en augmentation, passant de 38 ha à 56,8 ha.

Nous constatons qu'une partie du territoire communal (image 2 infra), située en zone agricole, est recouverte par un EBC. Bien que des ajustements positifs aient été réalisés en matière de zonage entre les éléments présentés en réunion PPA et le projet actuel, nous serions favorables au maintien du zonage du PLU en vigueur (image 3 infra) pour ce secteur, où les EBC ne se superposent pas à la zone agricole.

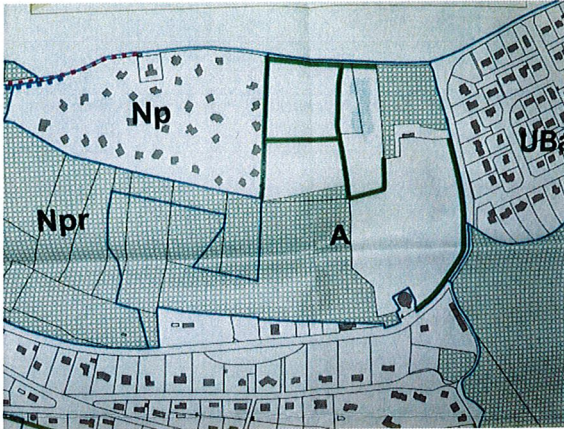


Image 2 : Plan de zonage (PLU révisé)

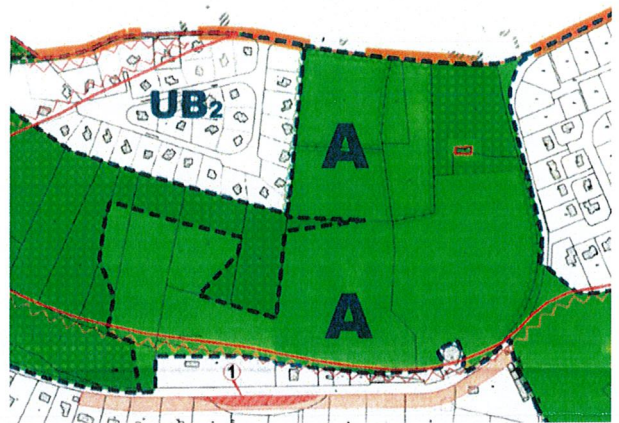


Image 3: Plan de zonage en vigueur

Pour conclure, la révision générale du PLU d'Houlgate semble favorable à la pérennité de l'activité agricole dans la commune. Toutefois, quelques ajustements sont nécessaires pour que cette révision soit satisfaisante sur le volet agricole. En conséquence, nous émettons un **avis favorable** sur le projet de révision générale du PLU, **sous réserve** de la prise en compte des observations formulées dans l'avis.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

**Le Président**



**Jean-Yves HEURTIN**