

**Direction Générale Adjointe
Aménagement et Environnement**

Direction d'appui aux politiques d'aménagement

**COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

SÉANCE du 9 décembre 2024

DELIBERATION**OBJET:** Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Houlgate

Le Département a été saisi par la commune de Houlgate le 27 septembre 2024, pour donner son avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2024.

Avant d'évoquer le projet de PLU, il est nécessaire de rappeler quelques données communales :

Schéma de cohérence territoriale opposable	Nord Pays d'Auge
Canton	Canton 4 (Cabourg)
Population totale (référence statistique 2024)	1 666 habitants
Distance du chef-lieu départemental	30 kilomètres
Distance du bureau centralisateur de canton	4 kilomètres

Par ailleurs, le Département participe au développement communal par ses politiques et infrastructures :

Contrat de territoire / Aide aux Petites Communes Rurales	Normandie Cabourg Pays d'Auge / Houlgate	Projets récemment subventionnés par le Département sur le territoire communal :
		La réfection du terrain de Moto-Ball et aménagement de terrains de pétanque - 20 000 € en 2022
		Sécurisation des abords des écoles : création d'un parking et réaménagement ponctuel de l'avenue Georges Landry - 52 890 € en 2022
		Travaux d'assainissement pluvial avenue Landry - 39 612 € en 2024
Fibre Calvados	Déploiement réalisé à près de 94 %, commercialisation débutée en 2016 (23 % des administrés abonnés à la fibre ; en raison notamment d'un grand nombre de résidences secondaires et des actions de maintenance lourde réalisées par Altitude Infra sur le réseau « SPRING »)	
Espaces naturels sensibles	ENS des Falaises des Vaches Noires	
Plan Vélo départemental	Vélomaritime (eurovéloroute n°4)	
Routes départementales	RD 513 et 513A	Réseau secondaire d'intérêt cantonal
	RD 24, 24A, 45A et 163	Réseau secondaire d'intérêt local

L'essentiel du parti de développement peut être résumé de la manière suivante :

Axes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	Protéger et mettre en valeur les paysages urbains et naturels qui constituent l'identité patrimoniale du territoire.	
	Répondre aux besoins en logements pour une population résidente à l'année, en assurant : une mixité et une diversité de l'habitat – une structure paysagère forte dans les futurs quartiers – un équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine maîtrisée.	
	Conforter l'attractivité de la commune : mettre en place les actions permettant de « faire briller la perle de la côte fleurie » encore davantage (projet phare du déplacement des jeux du Casino) – renforcer l'attractivité résidentielle via des équipements modernes (CSN – pôle santé – pôle scolaire – maison des associations...)	
	Respecter le cadre de vie et l'environnement communal : objectif d'économie et de valorisation des ressources – identification, caractérisation et préservation de la trame verte et bleue, avec notamment la mise en place d'un poumon vert en cœur de ville.	
Objectif démographique 2040	+ 2 000 habitants	Avec une croissance annuelle moyenne de + 1,05 % par rapport à la population recensée en 2024
Objectif de production de logements 2040	+ 365 logements	150 logements nécessaires pour assurer le maintien du nombre actuel d'habitants
		215 logements pour permettre la croissance démographique projetée
Localisation des développements urbains à vocation principale d'habitat	Au sein du tissu bâti	140 logements en renouvellement urbain (espaces libres et réinvestissement urbain)
	En extension du tissu bâti	225 logements en extension urbaine
Développement économique	OAP n°12 : L'entrée de ville (2,3 hectares – le Casino et le golf)	
Equipements publics projetés	Aucune zone dédiée en extension de l'urbanisation déjà existante.	

Sur la forme, les pièces du dossier sont explicites et de qualité. Le projet porté par la commune y est expliqué de façon claire et facilement intelligible, ce qui aidera à le vulgariser auprès du plus grand nombre et notamment d'un public non averti.

Le plan local d'urbanisme de Houlgate s'inscrit dans la poursuite du projet de territoire élaboré à l'échelle du Nord Pays d'Auge par le schéma de cohérence territoriale (SCoT). Son projet d'urbanisation repose sur un objectif de plus de 2 000 habitants à l'horizon 2040. Pour accueillir cette population et compenser le nombre de plus en plus faible d'occupants dans les habitations ou le nombre de bi-résidents, le PLU fixe la création de près 365 logements en direction notamment des familles et des seniors.

Situé dans le bassin versant du Drochon dont le régime du cours d'eau est influencé par les précipitations, les ruissellements mais aussi par l'alimentation de la nappe, le territoire est sujet à des risques de débordement de cours d'eau, identifiés par le PLU, et que les futurs aménagements devront prendre en compte. Par ailleurs, les zones réglementaires du Plan de prévention des risques mouvement de terrain des falaises des vaches noires sont également bien identifiées.

Développement démographique projeté :

Les statistiques rappelées dans le rapport de présentation montrent que la commune de HOULGATE perd des habitants : 2094 en 2012, 1792 en 2018 et 1689 en 2020. Il apparaît ainsi que l'évolution de la population ne suit pas la tendance intercommunale et départementale. Les soldes naturels et migratoires, tous deux négatifs pour la commune, expliquent cette situation.

Les objectifs visés par le PLU de 2013 de production sur 10 ans d'un tiers de résidences secondaires, de deux tiers de résidences principales et de diversification de l'offre de logements n'ont pas été atteints. Le rapport fait état d'une production de logements majoritairement individuels faisant la part belle aux résidences secondaires : 322 contre 20 résidences principales supplémentaires, qui ne permet donc pas d'assurer le dynamisme démographique espéré. Avec le vieillissement de la population et un desserrement très marqué des ménages, la production de logements a été insuffisante ou inadaptée pour assurer le renouvellement des classes d'âge.

Aussi, les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Houlgate, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il serait nécessaire de réaliser près de 150 nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

A cela s'ajoute la volonté de la commune d'accueillir environ 380 personnes supplémentaires à l'horizon 2040. L'objectif est ainsi de maintenir une dynamique démographique très positive en assurant la production d'une typologie de logements très favorable aux résidents à l'année. Aussi et sur la base d'un nombre de personnes par logements de 1,75, il serait nécessaire de réaliser 215 logements ; soit un total global de 365 logements sur la commune.

Localisation et nature des développements urbains :

Le bilan de la consommation d'espace a permis de mesurer qu'environ 12 ha ont été urbanisés ou artificialisés pendant la décennie précédente. Le nouveau PLU poursuit cette ambition de contenir et de réduire la consommation de l'espace pour les deux prochaines décennies. Une première phase d'urbanisation 2025-2031 prévoit d'atteindre 8,45 ha, puis une seconde phase post 2031 porterait la consommation totale à 9,1 ha.

Ainsi, l'essentiel des zones AU est localisé au sein de l'enveloppe urbaine existante. Seul le secteur dit « Entrée de ville » (Casino) représente une extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, aucune surface n'impacte le parcellaire des agriculteurs professionnels. Les surfaces sont soit pâturées par des chevaux, soit en cours d'enfrichement. Enfin, les zones urbanisables sont absentes des secteurs à enjeux agronomiques.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis dans le cadre du projet de PLU répondent à des activités préexistantes (campings et golf) et n'impliquent pas de consommation d'espace.

La consommation d'espace est donc sensiblement réduite par rapport à la période précédente, et la programmation de l'urbanisation communale est soucieuse de la trajectoire zéro artificialisation nette des sols.

Le PLU prévoit ainsi :

deux zones d'orientations d'aménagement et de programmation destinées à maintenir les identités paysagères de la commune : balnéaire et bocagère.

cinq zones d'orientations d'aménagement et de programmation qui visent à préserver les paysages ou les éléments paysagers emblématiques du territoire : les panoramas sur la mer ou le littoral, les vues sur les paysages de la vallée du Drochon et les vues sur le patrimoine de la commune.

5 zones d'orientations d'aménagement et de programmation répondant aux enjeux de densification et de création d'équipements publics, afin d'affirmer l'urbanité de la commune :

- OAP n°8 : La Cour Ferray (1,6 hectares, logements R+1, R+2+C),
- OAP n°9 : Route de Trouville (3,7 hectares, logements R+1, R+2+C),
- OAP n°10 : La Vallée (0,65 hectares, logements en R+1, R+1+C),

- OAP n°11 : Les Chevaliers (3,61 hectares et logements R+2 R+2+C et extension du camping)
- OAP n°12 : L'entrée de ville (2,3 hectares – le Casino et le golf).

Dans le cadre de cette densification, le PLU rappelle que l'insertion et le gabarit des constructions devront respecter le paysage, ses vues et les palettes végétales. Une vigilance sera également portée sur les connexions et les dessertes, afin de ne pas surcharger la trame viaire existante. Les voiries créées devront respecter les impératifs sécuritaires et sanitaires et se mettre en cohérence avec la densité et la typologie des habitats attendus.

Les OAP n° 9 « Route de Trouville » et n° 12 « Entrée de ville » appellent quelques remarques du Département, qu'il conviendra de prendre en compte de sorte à garantir les conditions de sécurité sur le domaine public routier départemental.

Ainsi, s'agissant de l'OAP « Route de Trouville », il apparaît à ce stade des éléments de programmation que l'aménagement paysager projeté en milieu de RD 513 entre le chemin des Egrillards et le sporting d'Houlgate s'avère complexe au regard du gabarit de la RD, qui supportera la réalisation de la voie verte au Nord afin d'assurer la continuité de la Vélo maritime portée par le Département.

Par ailleurs, dès lors qu'est avérée l'impossibilité d'un seul accès sur la RD 513 pour le parking, au lieu de deux, il conviendra d'être vigilant au cône de visibilité et à la hauteur de la végétation sur les différents accès sur la RD 513 pour ne pas risquer de masquer la visibilité, notamment au droit de l'îlot végétalisé envisagé au niveau de la sortie de parking.

Plus largement, les échanges techniques, déjà engagés, entre la commune et le Département visant à sécuriser les éléments de faisabilité sur l'axe des aménagements paysagers projetés sur l'AOP n° 12 « Entrée de ville », ainsi que l'accroche viaire créée sur la RD 513, devront être étendus à l'AOP « Route de Trouville ».

Mobilités :

La commune de Houlgate a récemment réalisé une étude de circulation et de stationnement dont les conclusions doivent être mises en œuvre. Si la commune est desservie par les transports en commun, l'automobile a une place prépondérante dans les déplacements domicile-travail (62,7 % des actifs de la commune vont travailler dans une commune extérieure).

Aussi, les enjeux de la commune résident dans le fait de favoriser les déplacements sans voiture, en particulier vers les équipements publics et les points d'attractivité touristique, et de compléter le réseau viaire grâce à l'aménagement des voies de desserte des zones d'urbanisations futures.

La commune va notamment poursuivre ses projets de création ou de requalification des espaces publics en faveur des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite, et l'urbanisation des nouveaux quartiers devront intégrer ces problématiques dans leur conception. Enfin, la mise en œuvre du plan vélo départemental, évoqué plus avant, et le développement des cheminements doux d'intérêt communautaire seront poursuivis pour assurer le développement du réseau cyclable du Nord Pays D'Auge.

Enfin, le rapport de présentation rappelle, à l'appui d'un règlement écrit et graphique adapté, la présence de l'espace naturel sensible des vaches noires, classé depuis le 20 février 1995 pour son caractère scientifique et paysager au titre de la loi du 2 mai 1930. Pour rappel, le Conservatoire du littoral est propriétaire du site et le Département du Calvados en est le gestionnaire depuis le 1^{er} janvier 2015.

En conclusion, considérant l'ensemble de ces éléments, je vous propose, après en avoir délibéré, d'émettre un avis favorable au projet de PLU de Houlgate.

Je vous propose, par ailleurs, d'attirer l'attention de la commune sur la nécessité d'obtenir l'accord exprès du Département préalablement à tout aménagement impactant le domaine public routier départemental, de sorte à garantir notamment les conditions de réalisation et de sécurité de la voie verte. De même, il serait utile de préciser que les aménagements de sécurisation des dessertes des opérations de construction depuis le domaine public routier départemental ne pourront être mis à la charge du Département. Toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions visant leur réalisation et entretien, devront donc être prises

préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. A défaut, les services du Département émettront systématiquement un avis défavorable sur celles-ci.

Adopté par la Commission permanente du Conseil Départemental lors de la réunion du 9 décembre 2024, sous la présidence de Jean-Léonce DUPONT.

Pour : 47
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0
Vote secret : Non

Etaient présents: Salyha ACHOUCHI, Olivier ANFRY, Lucien BAZIN, Vanessa BONHOMME DUCHEMIN, Florence BOULAY, Coraline BRISON-VALOGNES, Antoine CASINI, Elise CASSETTO-GADRAT, Xavier CHARLES, Régis DELIQUAIRE, Yves DESHAYES, Valérie DESQUESNE, Clara DEWAELE, Amandine d'OLEON, Jean-Léonce DUPONT, Christine EVEN, Bruno FRANCOIS, Michel FRICOUT, Carole FRUGERE, Audrey GADENNE, Patricia GADY DUQUESNE, Christian HAURET, Jean-Yves HEURTIN, Sylvie JACQ, Joël JEANNE, Patrick JEANNENEZ, Francis JOLY, Martine KERGUELEN, Michel LAMARRE, Philippe LAURENT, Steve LECHANGEUR, Angélique LEMIERE, Sylvie LENOURRICHEL, Mélanie LEPOULTIER, Myriam LETELLIER, Alexandra MARIVINGT, Cédric NOUVELOT, Catherine PERCHEY, Angélique PERINI, Emmanuel PORCQ, Marie-Christine QUERTIER, Ludovic ROBERT, Patrick THOMINES, Ludwig WILLAUME.

Absent(s) / excusé(s) : Alexandra BELDJOUDI, Sébastien LECLERC, Dominique ROSE.

Pouvoirs : Edith HEUZE, ayant donné pouvoir à Martine KERGUELEN, Sophie SIMONNET, ayant donné pouvoir à Clara DEWAELE, Eric VEVE, ayant donné pouvoir à Francis JOLY.

Accusé réception Préfecture :
Le jeudi 12 décembre 2024
Identifiant de l'acte : 014-221401185-
20241209-Imc1740769-DE-1-1

Pour le Président du Conseil Départemental et par délégation
La Directrice de Cabinet

Signé électroniquement le 12 décembre 2024

M. AMOROS VERGELY

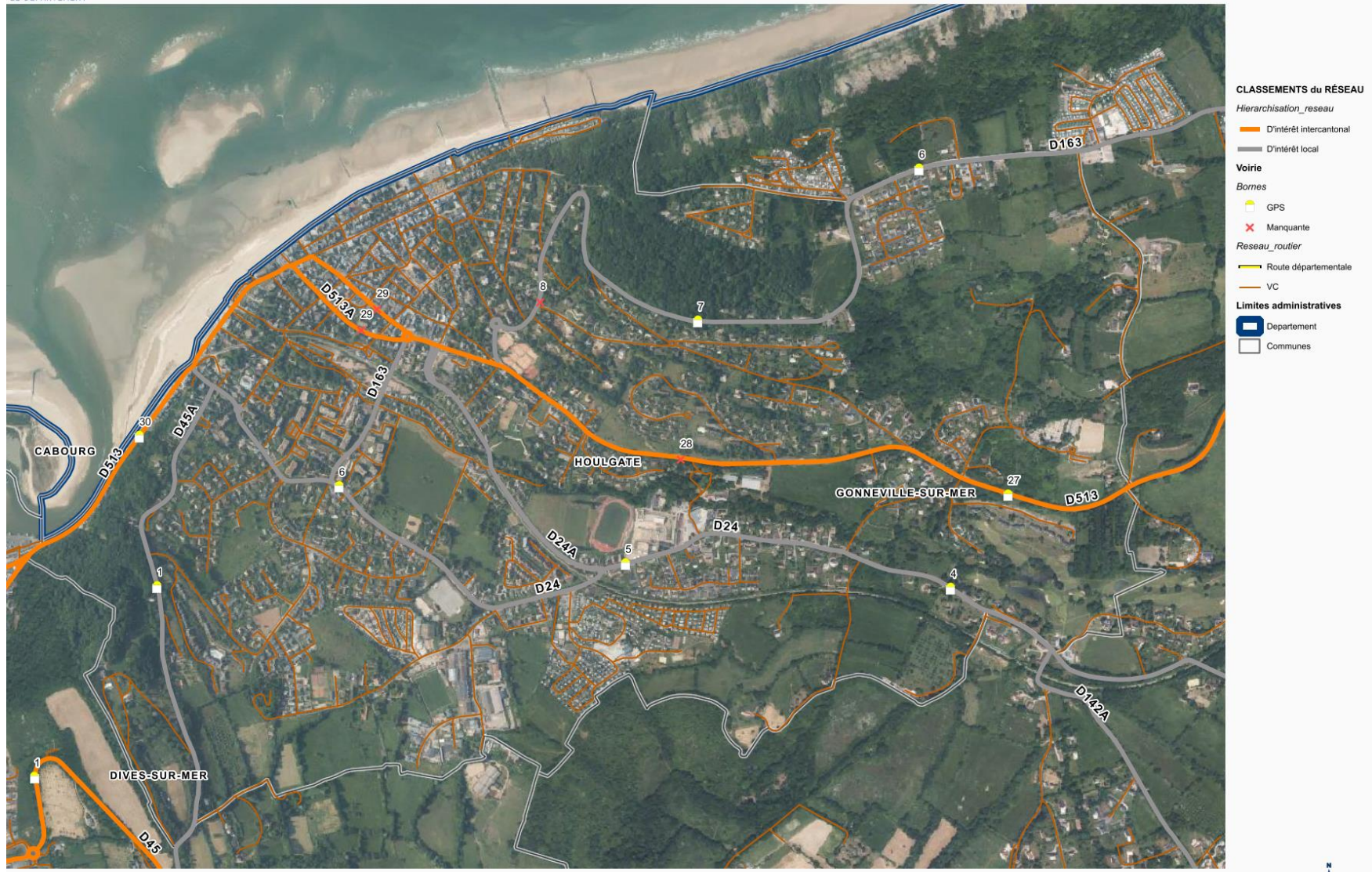
Commission Permanente du Conseil Départemental – Décembre 2024

PLU de la commune de Houlgate – arrêt de projet

Annexe



HOULGATE - Routes départementales

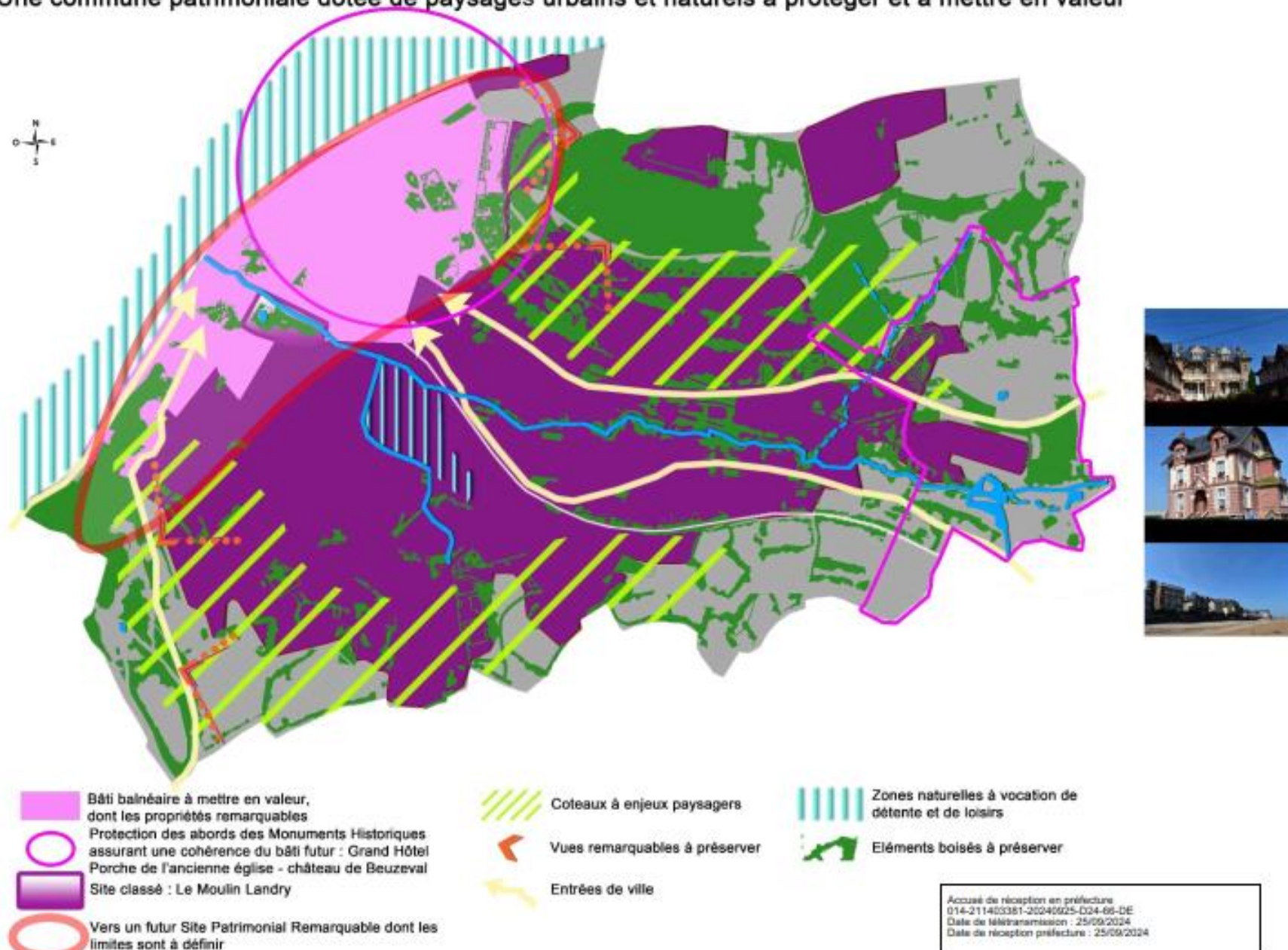


- CLASSEMENTS du RÉSEAU**
- Hierarchisation_reseau*
- D'intérêt intercantonal
 - D'intérêt local
- Voirie**
- Bornes*
- GPS
 - Manquante
- Reseau_routier*
- Route départementale
 - VC
- Limites administratives**
- Département
 - Communes

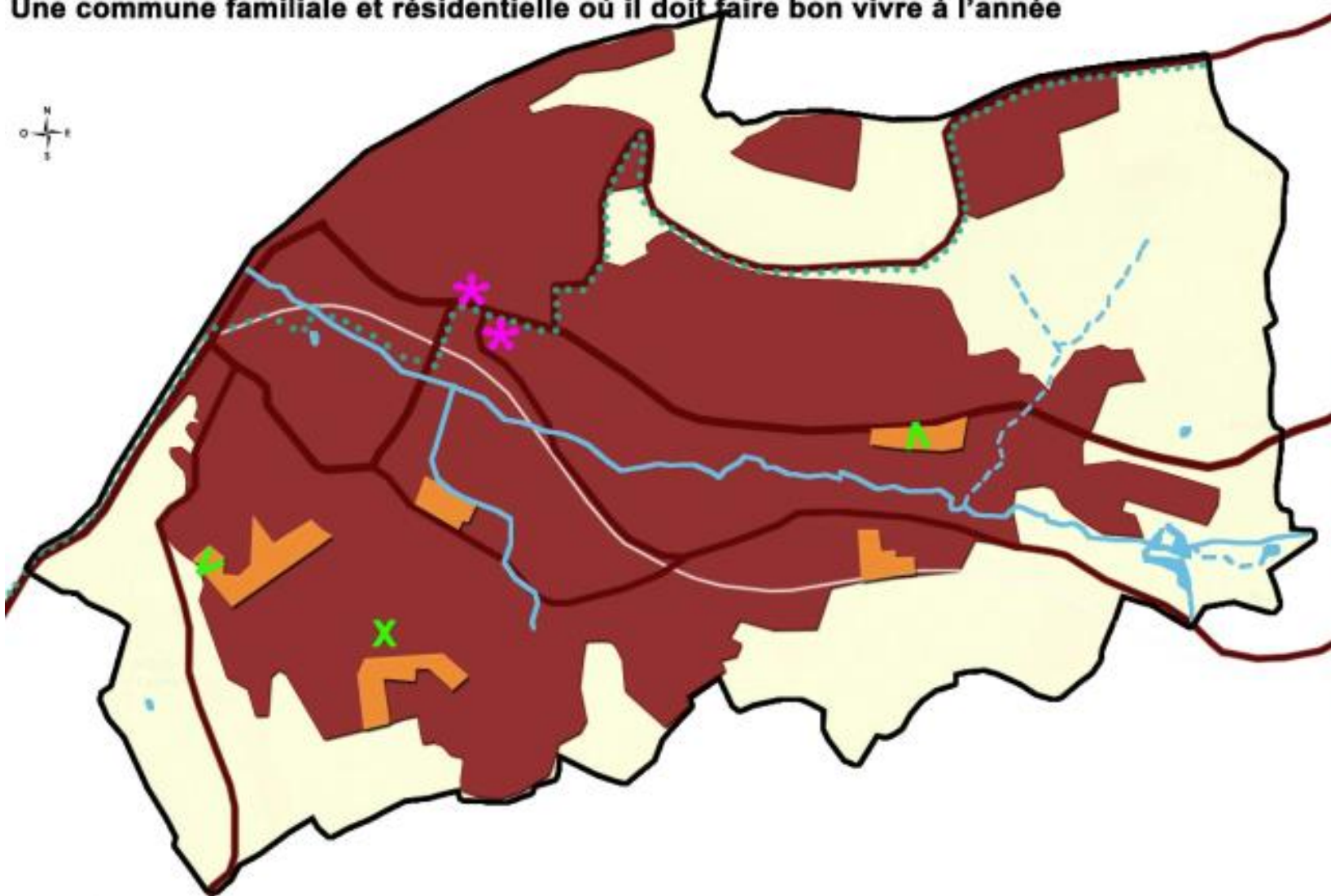
Sources de données : © Département du Calvados (www.calvados.fr) - © les contributeurs d'OpenStreetMap
Réalisation : 2024-11-08



Une commune patrimoniale dotée de paysages urbains et naturels à protéger et à mettre en valeur



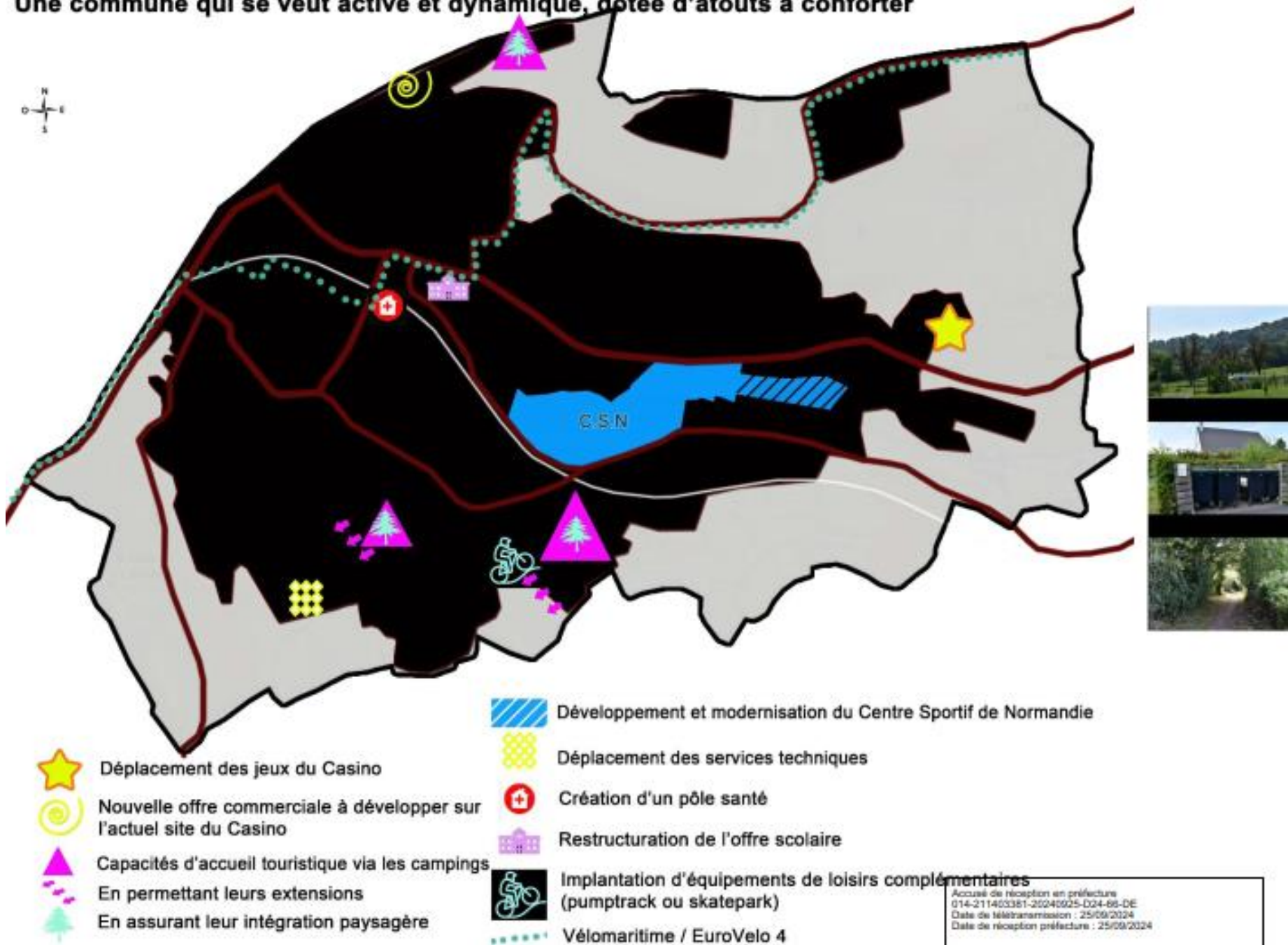
Une commune familiale et résidentielle où il doit faire bon vivre à l'année



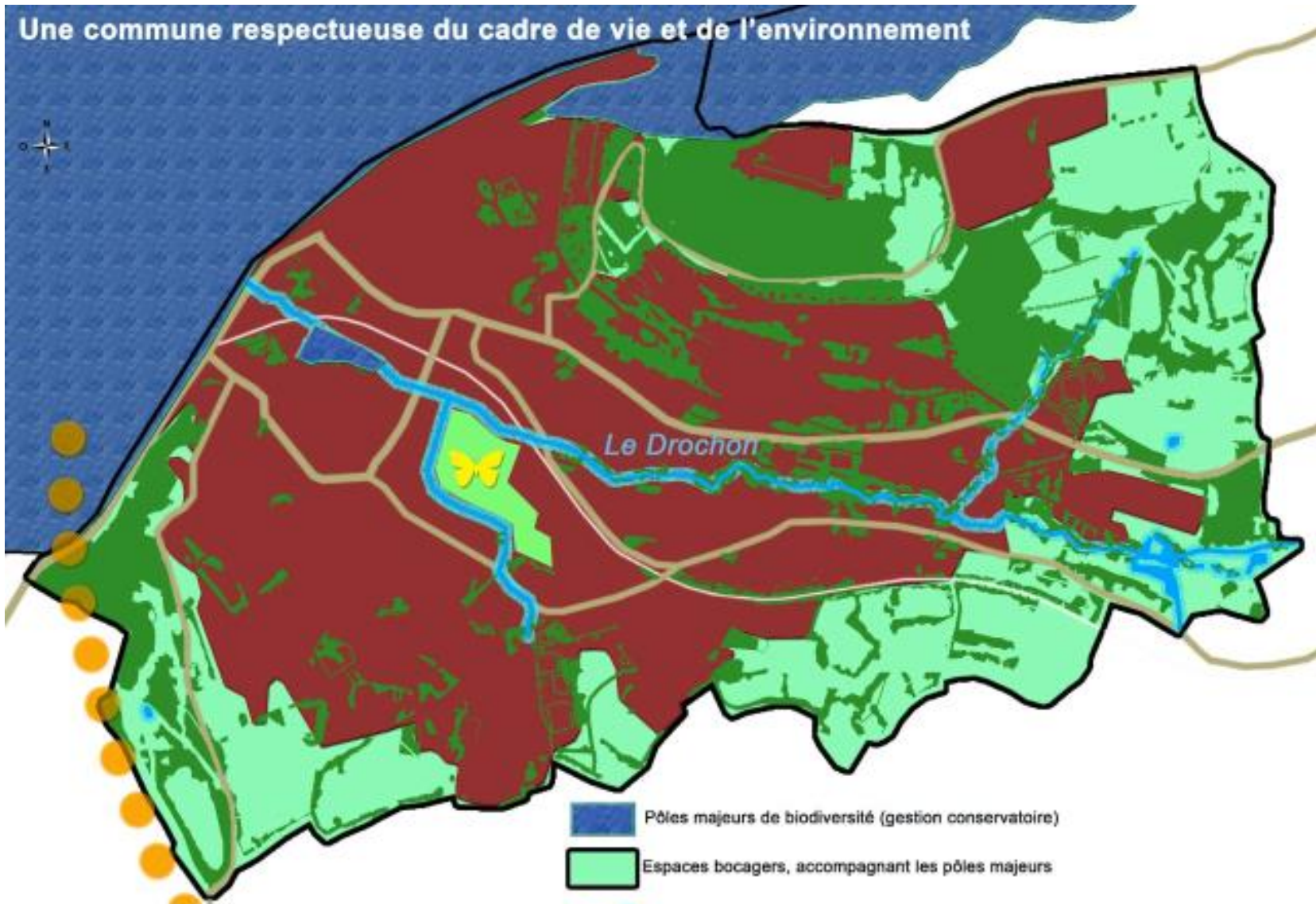
- Aire urbaine de la ville de HOULGATE
- Futures opérations urbaines à vocation dominante d'habitat localisées au sein de l'aire urbaine
- Secteurs de renouvellement urbain
- Vues à préserver dans le cadre des aménagements futurs
- Vestiges de la seconde guerre mondiale à préserver dans le cadre des aménagements futurs
- Vélomaritime / EuroVelo 4

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20240925-D24-88-DE
Date de télétransmission : 25/09/2024
Date de réception préfecture : 25/09/2024







Une commune qui se veut active et dynamique, dotée d'atouts à conforter



Une commune respectueuse du cadre de vie et de l'environnement



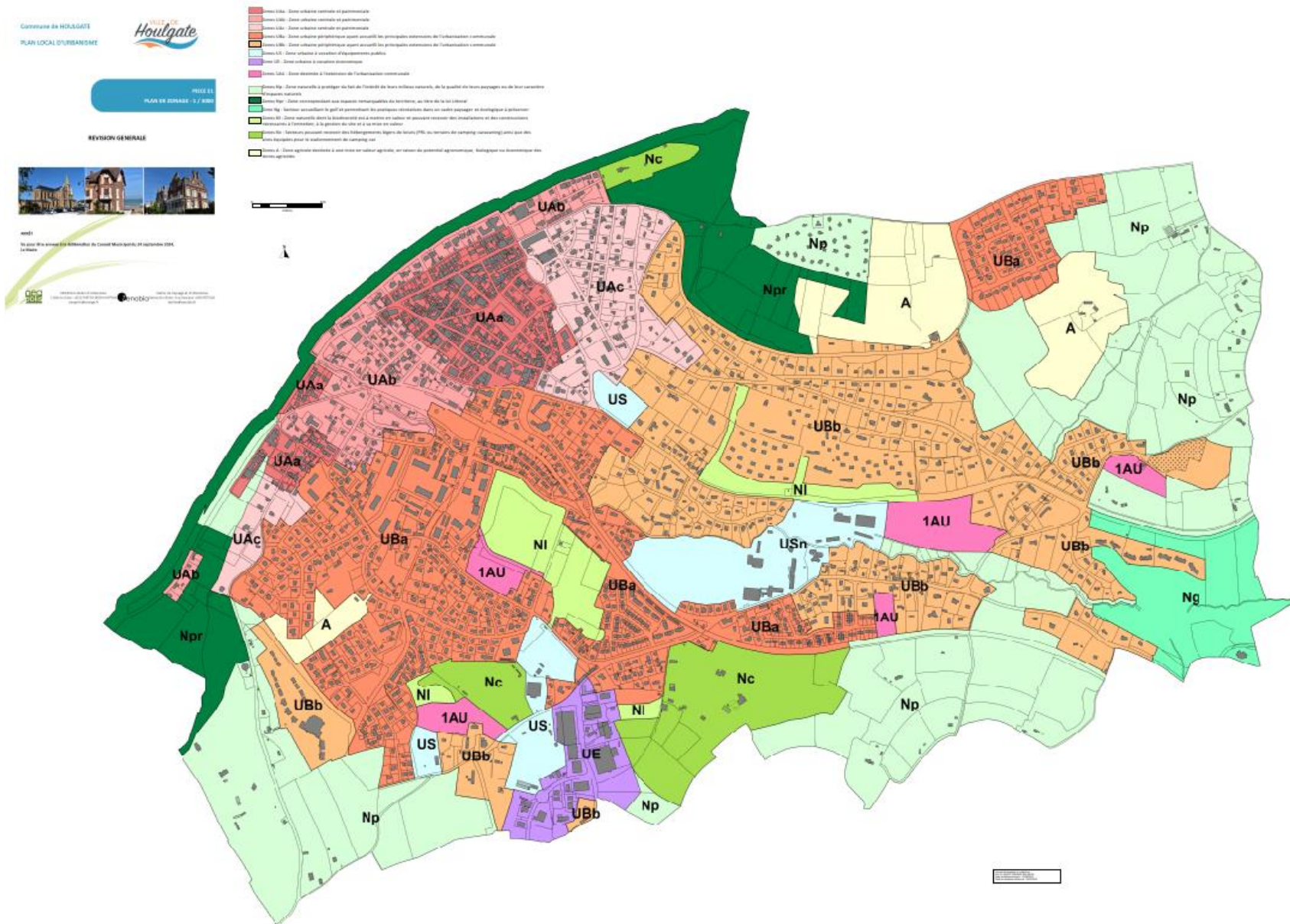
Prise en compte de la trame verte et bleue dans les espaces urbains

-  Pôles majeurs de biodiversité (gestion conservatoire)
-  Espaces bocagers, accompagnant les pôles majeurs
-  Sauvegarde des continuités aquatiques et humides / maîtrise des pressions anthropiques
-  Préservation et renforcement des continuums boisés
-  Consolidation des corridors écologiques
-  Poumon vert à aménager au profit des habitants et visiteurs

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20240625-D24-66-DE
Date de l'émission : 25/09/2024
Date de réception préfecture : 25/09/2024

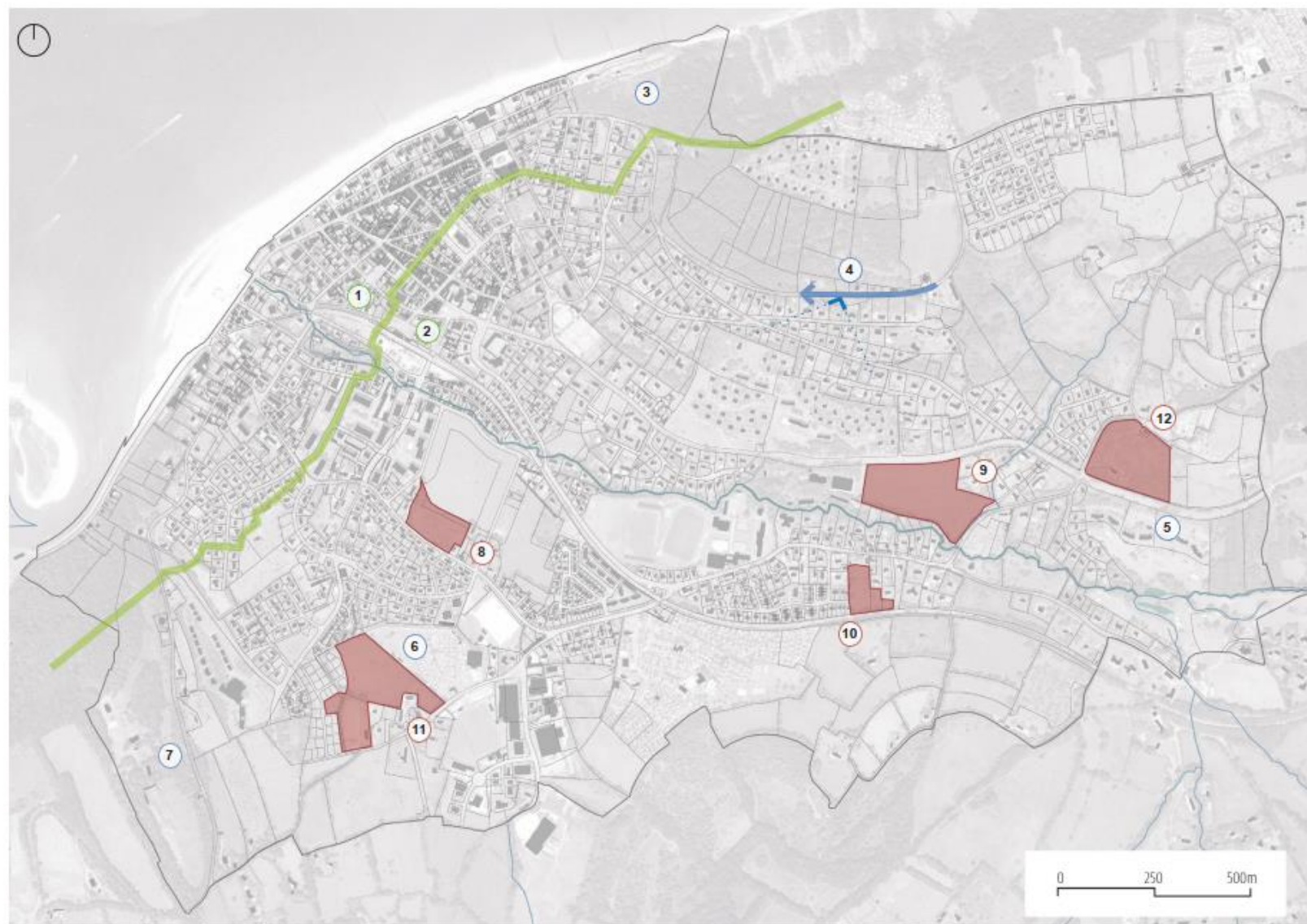


Règlement graphique :



- Zone UA : Zone urbaine centrale et patrimoniale
- Zone UB : Zone urbaine centrale et patrimoniale
- Zone UC : Zone urbaine centrale et patrimoniale
- Zone UAa : Zone urbaine patrimoniale ayant accueilli les principales extensions de l'urbanisation communale
- Zone UAb : Zone urbaine patrimoniale ayant accueilli les principales extensions de l'urbanisation communale
- Zone UAc : Zone urbaine à caractère d'équipements publics
- Zone US : Zone urbaine à caractère exceptionnel
- Zone UAa : Zone destinée à l'extension de l'urbanisation communale
- Zone Np : Zone naturelle à protéger en tant que l'écrin de biens naturels, de la qualité de l'eau ou pour sa valeur paysagère ou son intérêt scientifique
- Zone Nc : Zone correspondant aux espaces remarquables du territoire, au titre de la loi Littoral
- Zone Ng : Zone naturelle à protéger en tant que patrimoine paysager et agricole, à protéger et à développer à l'avenir
- Zone NI : Zone naturelle dans laquelle sont à éviter en totalité et à éviter au moins les installations de certaines constructions susceptibles de gêner la gestion de l'eau et à sa mise en valeur
- Zone 1AU : Zones pouvant recevoir des habitages légers de touristes (Zones de camping (touristique) dans un lieu favorable pour le développement de camping car
- Zone UE : Zone agricole destinée à une mise en valeur agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

1. CARTOGRAPHIE DES OAP



LE VÉGÉTAL

- ① Palette végétale «Balnéaire»
- ② Palette végétale «Bocage»

LES VUES

- ③ Depuis la rue Baumier
- ④ Depuis la route de la Corniche
- ⑤ Depuis la route de Trouville (D513)
- ⑥ Depuis les vestiges de la Seconde Guerre Mondiale
- ⑦ Depuis l'Avenue Foucher de Careil

LES SECTEURS

- ⑧ La Cour Ferray
- ⑨ Route de Trouville
- ⑩ La Vallée
- ⑪ Les Chevaliers
- ⑫ L'entrée de ville

OAP n°9 Route de Trouville



CONTEXTE

Le secteur sera divisé en deux grandes zones. La première zone comprendra un îlot central urbain. Une ouverture suffisante assurera un point de vue sur la vallée du Drochon. La deuxième zone sera consacrée à l'extension du Centre Sportif de Normandie (CSN). Le projet de CSN est d'intérêt régional.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 3,7 ha dont 2,4 ha pour le CSN et 1,3 ha pour le projet urbain (égale à la zone 1AUB du plan de zonage) et 2 730m² en zone NP pour la trame verte.

Programmation : Logements individuels, maisons de ville ou petits collectifs pour la partie ville (PLS (Prêt Locatif Social) et PSLA (Prêt Social Location-Accession) à hauteur de 70%). L'ensemble de la partie à destination de l'habitat (hors CSN) sera un projet d'ensemble, avec une architecture et un paysage en symbiose.

Densité moyenne de logement définie par le SCOT : 20 logements/Ha

Densité brute : Entre 25 et 40 logements/Ha

Échéancier : Horizon 2025-2031

• DESSERTE

- L'accès au CSN se fera par le chemin des Egrillards et depuis la parcelle n°71

• INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les vues seront conservées depuis la rue;
- Les bâtiments et toitures devront être dans l'alignement des espaces végétalisés pour être masqués depuis la rue;
- L'extrémité sud-est, proche du Drochon, accueillera une continuité écologique et paysagère.

• GABARIT ET ARCHITECTURE

Les constructions de la partie ville seront en R+1+C à R+2+C ou R+2+A.

① Déviation de la D513 dans le sens ouest/est par les îlots nouvellement créés L'accès automobile sur la RD devra être validé par l'ARD

② Les constructions seront organisées de façon à laisser des fenêtres paysagères

Présence du ruisseau Le Drochon à proximité de la zone. Le porteur du projet devra prendre en compte sa présence (et ses contraintes) en amont des démarches d'urbanisme.

Absence de zone humide

Reçu de réception en préfecture
014-211403381-20240525-004-06-DE
Date de télétransmission : 25/06/2024

OAP n°12 Entrée de ville



	Périmètre du site		Arbres		Îlot central végétalisé
	Connexion piétonne		Talus végétal		Panorama à révéler
	Connexion cyclable		Cheminement doux reliant le parc au reste du tissu urbain		Organisation du casino et du parking
	Voirie routière		Placette à activer		
	Zone humide		Accès viaire		
	Verger				

CONTEXTE

L'aménagement de l'entrée de ville (route de Trouville), permet de venir qualifier urbainement et paysagèrement l'espace public comme l'espace privé. Une transformation des gabarits de la voie et des accès est nécessaire afin d'accueillir les liaisons cyclables. La partie sommitale de la parcelle accueillera l'offre de stationnement et la construction d'un équipement structurant.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Superficie : 2,3 ha dont 1,1 ha en zone 1AUa et 1,2 ha en zone Np. La voirie en zone NP représente une superficie de 0,15 ha.

Programmation : Volume semi-enterré dans la topographie

Densité moyenne de logement définie par le SCOT : 20 logements/Ha

Densité brute : Entre 25 et 50 logements/Ha

Échéancier : Horizon 2025-2031

• DESSERTE

- Une trame viaire sera créée depuis la RD existante avec ouvrage sécuritaire, puis voirie s'enroulant avec la topographie de la parcelle.

• INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Un parc paysagé et bocagé viendra animer la partie basse de la parcelle, avec une mise en valeur de l'eau.

• GABARIT ET ARCHITECTURE

- Pour s'intégrer harmonieusement au site, le volume construit devra être semi-enterré, avec une façade principale donnant sur le grand paysage. La toiture plate devra permettre une mixité d'usages (vues, panorama, toiture végétale, espace public...)

- ① Création de l'accroche viaire. L'accès automobile sur la RD devra être validé par l'ARD
- ② Création d'un espace vert ouvert pouvant accueillir des équipements ludiques et de loisirs
- ③ Valorisation des espaces publics existants, avec mise en valeur des points de vue
- ④ Création des poches de stationnements et de l'équipement structurant.

Date de transmission : 25/09/2024