

## Délibération du bureau communautaire n°BC-2024-020

Le seize décembre deux mille vingt-quatre, à 8 heures et quarante-cinq minutes, le bureau communautaire de la communauté de communes Normandie-Cabourg-Pays d'Auge, composé de 15 membres en exercice, dûment convoqués le 10 décembre 2024, s'est réuni au siège administratif de la communauté de communes à Dives-sur-Mer, sous la présidence de Olivier PAZ.

Présents ou représentés :	11
Votants :	11
Pour :	11
Contre :	0
Abstentions :	0

**Etaient présents (10) :** Mmes et MM. Olivier PAZ, Président, Christophe CLIQUET, Olivier COLIN, Denise DAVOUST, Danièle GARNIER, Jean-Luc GARNIER, Patrice GERMAIN, Olivier HOMOLLE, Pierre MOURARET, Emmanuel PORCQ.

**Absents ayant donné pouvoir (1) :** M. Alexandre BOUILLON à M. Olivier HOMOLLE.

**Etaient absents (4) :** Tristan DUVAL, Sophie GAUGAIN, Xavier MADELAINE, François VANNIER.

**Secrétaire de séance :** M. Emmanuel PORCQ.

### Avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Houlgate

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 ; L.5211-1 et L.5214-16,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.132-7 ; L.132-9 et L.153-11, Vu les dossiers d'enquête publique,

Vu la délibération n°2024-049 adoptée par le conseil communautaire de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge lors de sa séance du 18 avril 2024 et relative à la délégation de pouvoirs conférée au bureau communautaire

Considérant qu'il revient au bureau communautaire, au visa de la délibération susvisée, de donner un avis sur les documents de planification et leur évolution, sur les documents et procédures entrant dans le cadre des consultations prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement,

Considérant l'étude du projet de modification objet de la présente par le service instructeur urbanisme en lien avec le service mobilité, la direction des cycles et l'eau ainsi que la direction de la maîtrise des déchets,

Considérant la formulation de quelques remarques détaillées au sein du document annexé à la présente délibération,

Considérant le caractère non substantiel desdites remarques,

Considérant l'avis conforme de la commission Aménagement urbanisme et mobilité, en date du 26 novembre 2024

**Le bureau communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

**Article 1 :** d'émettre un avis favorable à la modification du document d'urbanisme de la commune d'Houlgate en saluant notamment son approche volontariste de prévention du « surtourisme ».

**Article 2 :** d'inciter ladite commune à tenir compte le cas échéant des remarques formulées au sein du document annexé à la présente.

Dives sur Mer, le 16 décembre 2024,

Le Président  
Olivier PAZ



Monsieur le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte. La présente délibération, est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité, d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Caen. Le Tribunal administratif peut-être saisi par voie électronique via l'application informatique « Têlêrecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception en préfecture  
014-200065563-20241216-DEL-BC-2024-020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

Visa Préfecture

## Note de synthèse

Séance du bureau communautaire du 16 décembre 2024

### **OBJET : Avis sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Houlgate**

#### Présentation et contexte :

Par courriel en date du 27 septembre 2024, réceptionné le 14 octobre 2024 par le service urbanisme, M. COLIN, maire de la commune d'Houlgate, nous a transmis pour avis, en application des articles L.153-40, L.153-45 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En 2020, la commune d'Houlgate comptait 1 689 habitants sur un territoire de 280 hectares. La commune souhaite porter la population à plus de 2 000 habitants, à l'horizon 2040. Pour atteindre cette croissance démographique, il est nécessaire de créer 366 nouveaux logements neufs ou en réhabilitation. Le PLU fait l'état d'une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

- 12 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021,
- 6 ha d'ENAF devraient être consommés entre 2021 et 2030,
- 3 ha d'ENAF devraient être consommés à leur tour mais entre 2031 et 2041.

Pour atteindre cet objectif, la municipalité s'appuie sur une politique volontariste et ambitieuse d'accueil de jeunes actifs. Cela passe par une mixité sociale renforcée en privilégiant l'accession sociale à la propriété (Prêts Locatifs Sociaux / Prêts Sociaux Location-Accession notamment). A ce propos la commune souhaite privilégier les résidences principales (une nouvelle loi n°2024-2039 du 19/11/2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle local est entrée en vigueur et permettra d'accompagner la commune dans sa démarche).

Le PLU propose des formes urbaines diversifiées pour répondre aux différentes typologies des ménages et de leurs attentes : habitats collectifs en centre urbains, habitats intermédiaires et individuels en périphérie. Le souhait est aussi d'accompagner le parcours résidentiel de la population en offrant un habitat adapté aux « séniors ».

La commune souhaite préserver son patrimoine, en identifiant des bâtis et des parcs *via* une cartographie spécifique. Cette identification permettra notamment de préserver ce patrimoine bâti et paysager caractéristique de Houlgate.

La commune veut être dynamique et attractive par ses équipements sportifs (Centre Sportif National) et touristiques (casino). Pour cela la commune a identifié une zone de développement future (après 2031) pour de nouveaux équipements sportifs du CSN et une zone pour le projet majeur du déplacement du Casino vers l'entrée Est de la ville avec un nouvel aménagement routier afin de sécuriser l'entrée de ville.

La commune veut enfin être respectueuse du cadre de vie de l'environnement avec l'aménagement d'un poumon vert au profit des habitants et des visiteurs.

**La révision du PLU a été présenté aux membres de la commission Aménagement et Mobilité du 26 novembre. Celle-ci a rendu un avis favorable accompagné des recommandations relatives aux compétences de NCPA listées ci-dessous.**

Accusé de réception en préfecture  
014-200065563-20241216-DEL-BC-2024-020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

## Avis des services compétents au sein de l'EPCI

### Service Urbanisme

Le service urbanisme a émis quelques remarques sur le règlement écrit. Notamment, des règles contradictoires et la demande d'ajout de définition dans le glossaire, afin de ne pas laisser de doute dans l'interprétation des règles, tant pour l'instructeur que pour le pétitionnaire. L'ensemble des remarques a été transmis au bureau d'étude lors d'un rendez-vous.

Eléments à modifier dans le règlement écrit :

- Ajout de 4 définitions dans le glossaire : « parc remarquable » « hauteur hors tout » « aménagement d'agrément » et « habitat léger ».
- Corriger l'incohérence dans les dispositions des bâtis et parcs remarquables : l'écriture actuelle ne permettrait aucune extension et/ou annexe.
- Ajuster la réglementation des clôtures afin de favoriser le passage de la petite faune.
- Indiquer dans les dispositions générales qu'en cas de division foncière, les règles s'appliqueront à chaque nouveau lot.

### Compétence assainissement

Le service assainissement rappelle que le territoire de NCPA est couvert par un zonage d'assainissement acté par délibération du conseil communautaire du 28 juin 2023. Il arrête les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. D'une manière générale, tout PLU doit prendre en compte dans son zonage car les projets d'urbanisation devront être raccordés au système d'assainissement collectif.

Un courrier en ce sens du 11 septembre 2024, précisant les conditions de mise en œuvre du Schéma directeur d'assainissement de NCPA, ses modalités juridiques et calendaires a été envoyé en commune pour être intégré durant la procédure de révision du PLU. Ce qui a été fait.

Il est rappelé que le schéma directeur d'assainissement communautaire propose un programme pluriannuel de travaux de 2021 à 2030. Ces travaux ont vocation à améliorer le système d'assainissement de la communauté de communes intégrant naturellement celui de Cabourg sur lequel Houlgate est raccordée.

Les travaux déjà menés ont permis la mise en conformité du système d'assainissement de la station d'épuration, notamment sa capacité hydraulique et organique. Afin de pérenniser la qualité de la station d'épuration, des travaux sont en cours et devraient être achevés d'ici 2025.

Ces derniers visant à améliorer la capacité du réseau de collecte en redimensionnant le collecteur et à améliorer la station d'épuration en séparant les eaux usées, des eaux pluviales C'est pourquoi depuis deux années, le système d'assainissement de Cabourg est de nouveau conforme. En application de la doctrine des services de l'Etat, il est donc possible de délivrer des permis de construire et d'aménagement sur la commune d'Houlgate.

Accusé de réception en préfecture  
014-200065563-20241216-DEL-BC-2024-020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

## Direction de la maîtrise des déchets

Le règlement écrit du dossier de PLU doit être complété avec les éléments techniques précisés ci-après :

### **La collecte des déchets est assurée :**

- en porte à porte lorsque les caractéristiques de la voie le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte),
- à défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, positionnés sur l'unité foncière, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques compatibles avec la circulation des véhicules de collecte et positionnés à une distance maximale de 7m. Sont privilégiés la présentation sur dalle à ciel ouvert ou les structures légères à clairevoie, non fermées de murs. Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés. Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme de la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement piéton doit être prévu.

Pour les opérations neuves ou de réhabilitation comprenant plus de 50 logements, un emplacement dédié à l'implantation d'une colonne d'apport volontaire du verre doit être prévu sur le domaine public, à une distance maximale de 4m50 du fil d'eau de la voirie. Cet emplacement doit être prévu dans le cahier des charges d'urbanisme, en concertation avec la direction de la maîtrise des déchets de la Communauté de communes NCPA.

### **Voirie de desserte par les véhicules de collecte**

Les caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation des véhicules, existantes ou à créer doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ainsi que la circulation des véhicules de collecte.

Les voies nouvelles en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain. Ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de retourner aisément. S'il est souhaité une collecte en porte à porte des déchets dans une impasse, les véhicules de collecte des déchets devront y opérer un demi-tour sans faire de marche arrière.

**Da manière à assurer l'efficacité du service public de collecte des déchets, il est nécessaire que les porteurs de projets d'aménagement et les pétitionnaires présentent leur dossier en amont du dépôt officiel de demande d'autorisation. Il est donc proposé d'ajouter cette phrase dans le règlement écrit du PLU.**

## Transition écologique

Il est demandé de supprimer la référence au Plan Climat Air Energie Territoire dans le rapport de présentation du PLU. Le PCAET de 2019 a été abrogé : un nouveau projet, débuté en 2023, est en cours de finalisation.

Accusé de réception en préfecture  
014-200065563-20241216-DEL-BC-2024-020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024

## Mobilités

Conformément aux orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables soutenus par le PLU d'Houlgate les Mobilités sont un enjeu du développement communal. A ce titre, il est nécessaire que les pétitionnaires et les porteurs de projets d'aménagement se rapprochent du service Mobilités de NCPA pour concevoir les connexions douces les plus efficaces.

Accusé de réception en préfecture  
014-200065563-20241216-DEL-BC-2024-020-DE  
Date de télétransmission : 23/12/2024  
Date de réception préfecture : 23/12/2024