

Commune de HOULGATE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE A - PARTIE 1

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement

REVISION GENERALE



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2025,
Le Maire



NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green- 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Accusé de réception en préfecture
014-21140381-20250625-D25-374-Df
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception en préfecture : 25/06/2025
Hameau de la Rivière - 4 rue Panorama - 14390 PETITVILLE
atelier@zenobia.fr

Contenu

A	Contexte général	2
1.	<i>Le Plan Local d'Urbanisme</i>	3
2.	<i>Présentation générale de la commune</i>	5
3.	<i>Rattachement administratif et intercommunal</i>	9
4.	<i>Le bilan du Plan Local d'Urbanisme</i>	11
B	Diagnostic territorial	29
1.	<i>Population</i>	30
2.	<i>Habitat</i>	38
3.	<i>Contexte économique</i>	46
4.	<i>Contexte historique et patrimoine</i>	57
5.	<i>Equipements et services</i>	67
6.	<i>Desserte de la commune</i>	72
C	Etat initial de l'environnement	91
1.	<i>Contexte physique</i>	92
2.	<i>Milieus naturels et biodiversité</i>	96
3.	<i>Paysages : Houlgate, une commune riche d'un patrimoine naturel et urbain remarquable</i>	119
4.	<i>Gestion des ressources</i>	148
5.	<i>Nuisances et risques</i>	156
D	Analyse de la consommation foncière et des capacités de densification	176
1.	<i>Evolution de la tache urbaine</i>	177
2.	<i>Capacité théorique de renouvellement urbain</i>	179

A Contexte général

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

1. Le Plan Local d'Urbanisme

1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de HOULGATE a été approuvé le 7 juin 2013, et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 2 septembre 2019, annulée par décision du Tribunal Administratif de CAEN en date du 10 février 2021.

La modification simplifiée n°2 a été approuvée le 24 mai 2022.

1.2. CONTEXTE JURIDIQUE DU PLU

HOULGATE est inscrite dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale Nord Pays d'Auge approuvé le 29 février 2020**. Ce document assure un rôle intégrateur des documents de rang supérieur qui s'imposent aux documents locaux en termes de compatibilité ou de prise en compte.

Le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains qui sont établis en compatibilité avec le SCOT présente la même portée juridique vis-à-vis des documents d'urbanisme communaux.

La commune de HOULGATE n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat ou encore un Plan de Déplacements Urbains, non élaboré à ce jour.

1.3. SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME AU REGARD DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) font l'objet d'une évaluation environnementale systématique à l'occasion de leur élaboration et de leur révision.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3. Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à [l'article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ;
4. Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article [L. 151-4](#) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-370-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
 6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
 7. Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

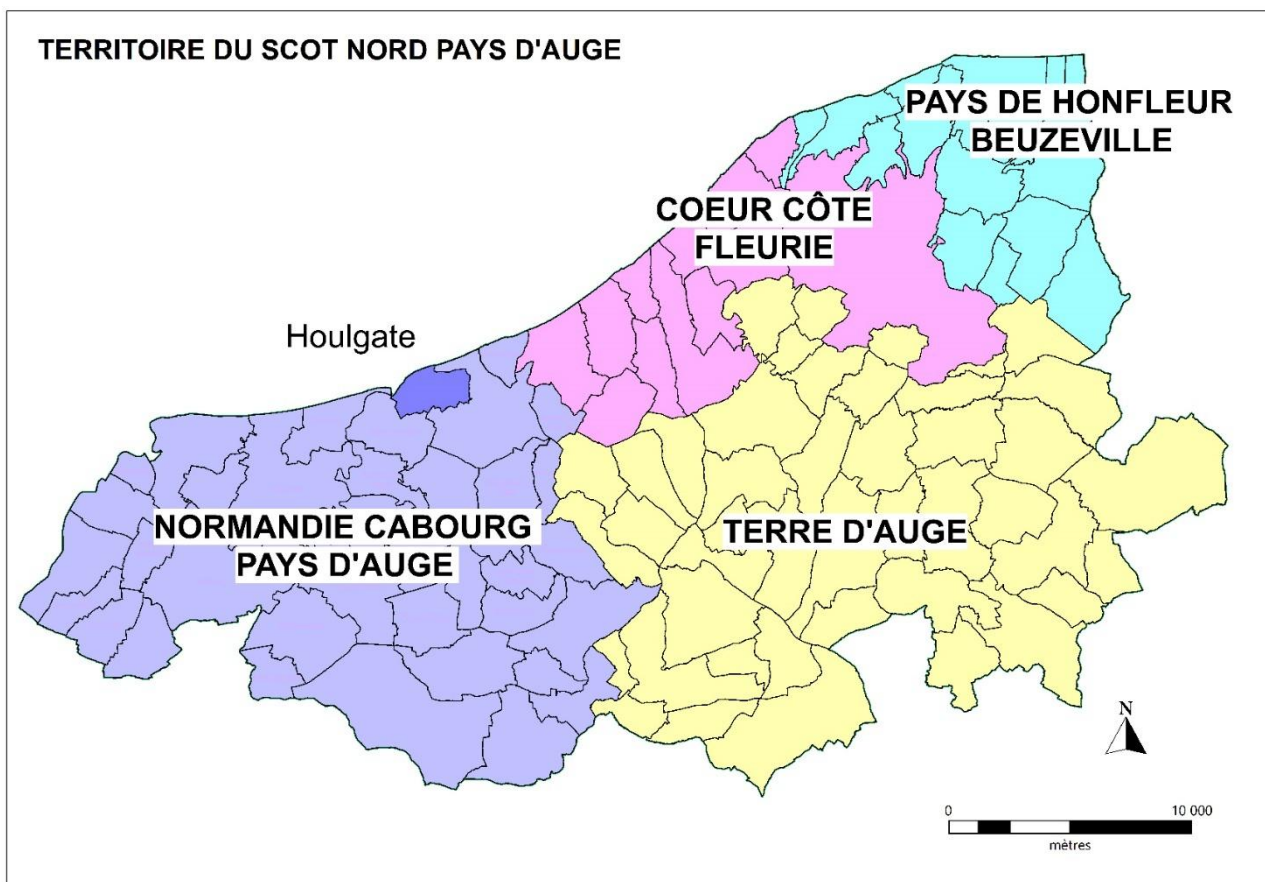
HOULGATE représente une destination internationalement connue, à l'attractivité incontestable.



Localisation départementale de HOULGATE (documents sans échelle)

La commune de HOULGATE fait partie du canton de DOZULE et de l'arrondissement de LISIEUX.

La station balnéaire du Pays d'Auge est située à 14 km au sud-ouest de Deauville, à 23 km à l'ouest de Pont-l'Évêque et à 30 km au nord-est de Caen.



Le territoire communal, situé au centre nord du territoire du SCoT du Nord Pays d'Auge

Le SCoT du Nord Pays d'Auge regroupe 4 communautés de communes, pour 118 communes au total. Les communautés de communes de :

- Terre d'Auge
- Cœur Côte Fleurie
- Pays de Honfleur Beuzeville
- Normandie Cabourg Pays d'Auge.

Le SCoT du Nord PAYS D'AUGE a été approuvé le 15 décembre 2008 et a été mis en révision le 16/11/2013. Il a été approuvé 29 février 2020.

Rappels des objectifs du PADD du SCOT Nord Pays d'Auge

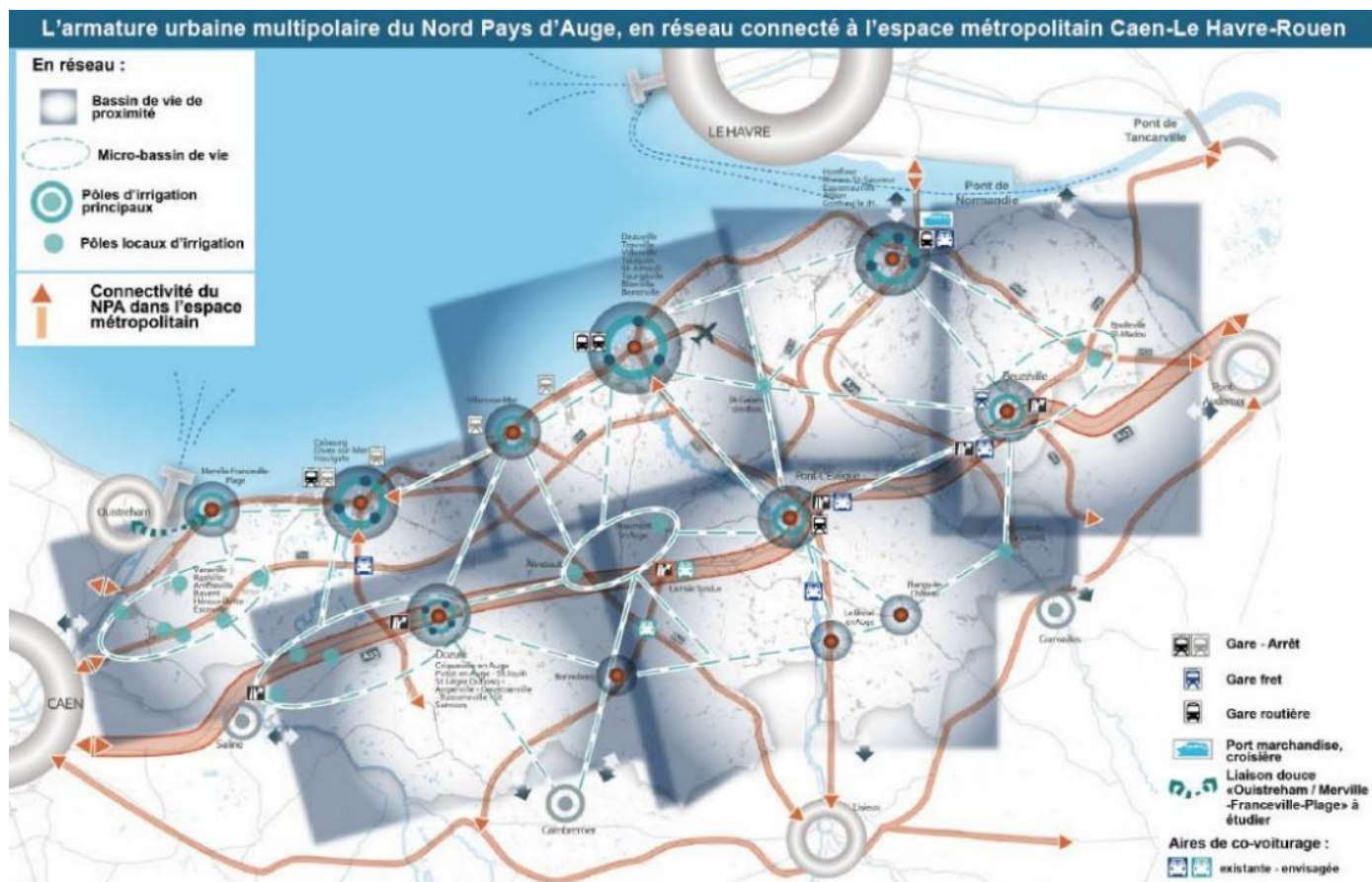
« Pour donner corps à la connectivité revendiquée comme mode de développement, et participer à la constitution d'un complexe patrimonial, environnemental, touristique et économique, où l'excellence touristique traditionnelle est le socle pour une économie plus large », est promu :

- Un maillage éco-paysager et patrimonial, valorisant durablement les facteurs d'excellence,
- L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain,
- Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale,
- Des mobilités au service de la connectivité.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Cette organisation en réseau connecté se fonde sur une alliance :

- entre littoral et espace rural,
- entre urbanité et ruralité,
- entre métropole active et espace touristique.



L'armature urbaine du Nord Pays d'Auge (extrait du DOO)

Chiffres clés du territoire du SCOT Nord Pays d'Auge

- 118 communes, sur un territoire couvrant 92 000 ha
- 100 700 habitants dans l'ensemble du SCOT (+ 1 130 depuis 2010)
- 31 180 personnes de moins de 30 ans, et 31 592 de plus de 60 ans
- Un solde de 1 427 nouveaux arrivants depuis 2010
- 100 700 logements, dont 50 633 résidences secondaires, 45 461 résidences principales
- ≈ 400 000 personnes hébergées en très haute saison. 1^{ère} destination touristique sur la façade Manche-Atlantique, et 3^{ème} centre de congrès en France.
- 6 434 logements sociaux & 4 671 logements vacants
- 35 940 emplois, 44 428 actifs et 5 363 chômeurs.
- Une valeur ajoutée totale de 2,15 milliards € / an
- 11 Mm³ d'eau potable produits / an.



Localisation au sein de l'intercommunalité Normandie Cabourg Pays d'Auge

2.2. SUPERFICIE COMMUNALE

HOULGATE dispose d'une superficie communale de 469 ha.

2.3. CHIFFRES CLES

- 1792 habitants (population légale 2018) ;
- 5091 logements dont 980 résidences principales (données INSEE 2018) ;
- 634 actifs (données INSEE 2018) ;
- 680 emplois (données INSEE 2018).

2.4. COMMUNES LIMITROPHES

Les communes voisines de HOULGATE sont :

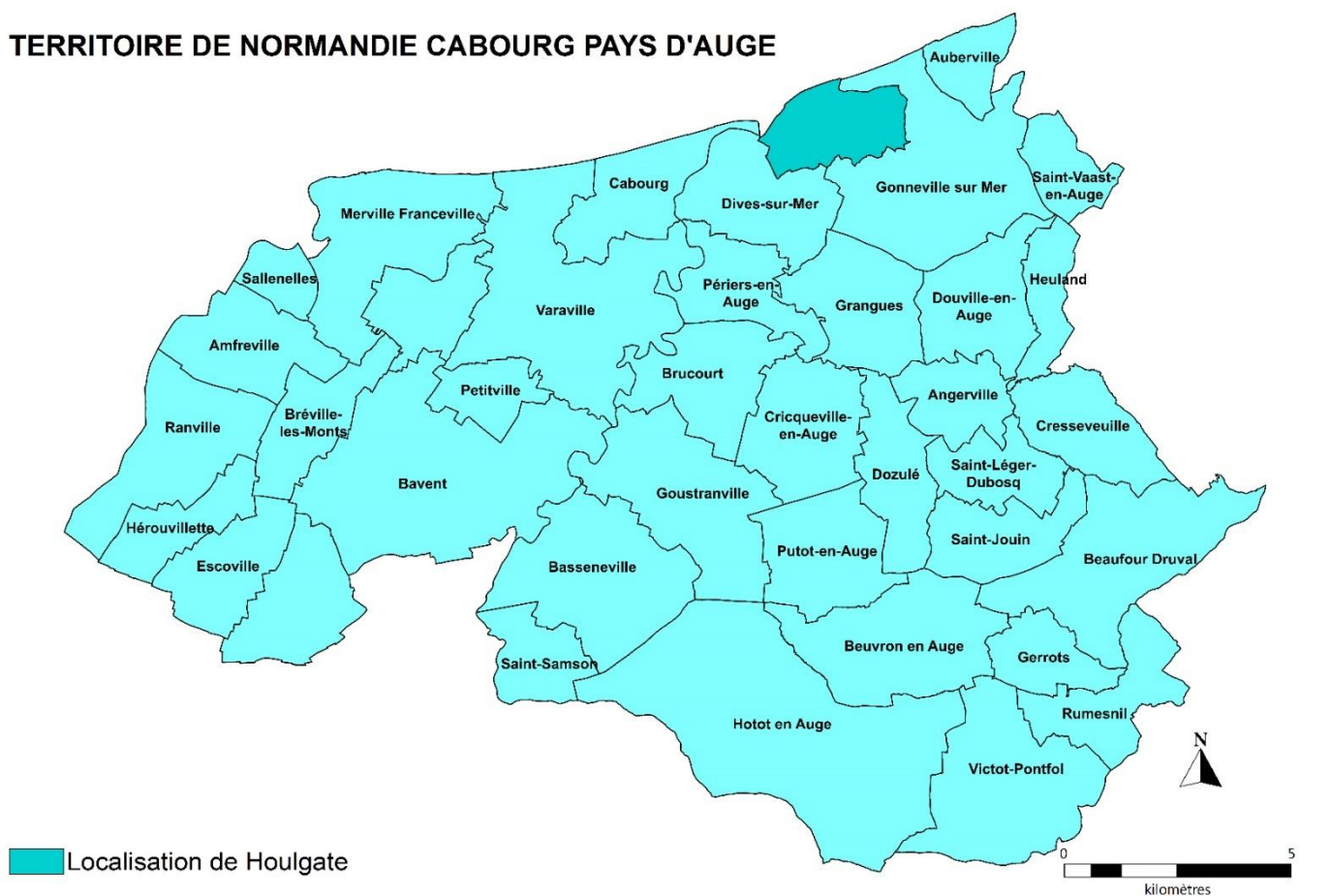
- GONNEVILLE-SUR-MER, à 4.2 km au Sud-Est ;
- DIVES-SUR-MER, à 3 km au Sud-Ouest.

3. Rattachement administratif et intercommunal

La commune de HOULGATE fait partie du canton de Dozulé et de l'arrondissement de Lisieux.

La commune de HOULGATE est l'une des 39 communes qui composent le territoire de Normandie Cabourg Pays d'Auge.

TERRITOIRE DE NORMANDIE CABOURG PAYS D'AUGE



Normandie Cabourg Pays d'Auge est née le 1^{er} janvier 2018 de la fusion de trois Communautés de Communes : CABALOR, CCED et COPADOZ, en application de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République).

Au 1^{er} janvier 2018, 6 nouvelles communes ont rejoint la communauté de communes qui regroupe désormais 39 communes.

Située dans le Calvados, la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge rassemble une grande variété de paysages : le littoral de la Côte Fleurie, le bocage verdoyant et vallonné du Pays d'Auge, les marais de la Dives terre d'élevage, ainsi que les grands espaces de culture bordant la plaine de Caen.

31 223 habitants vivent à l'année sur les 39 communes

Accusé de réception en préfecture
N° 20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Compétences de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge

Compétences obligatoires

Aménagement de l'espace ;
Actions de développement économique ;
Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) ;
Collecte et traitement des ordures ménagères ;
Gens du voyage.

Compétences optionnelles :

Protection et mise en valeur de l'environnement ;
Politique du logement et cadre de vie ;
Voirie ;
Équipements culturels, sportifs, pré-élémentaires et élémentaires d'intérêt
communautaire ;
Assainissement collectif et non collectif ;
Maison de services au public ;

Compétences facultatives :

Postes de secours pour la baignade en mer ;
Aires de camping-cars ;
Enfance - jeunesse

4. Le bilan du Plan Local d'Urbanisme

4.1. LES OBJECTIFS DU PLU DE 2013

En 2013, le projet d'aménagement et de développement durable de Houlgate s'articulait autour de quatre grands axes :

AXE 1 : LIMITER L'ETALEMENT URBAIN
<p>1.1- Définir des limites franches à l'agglomération et privilégier les opérations de renouvellement urbain,</p> <p>La commune de Houlgate, connaissant un développement urbain diffus et consommateur d'espace, souhaitait définir une limite franche entre les zones urbaines et les zones rurales et agricoles.</p> <p>Des limites physiques, aisément identifiables, figurent au projet d'aménagement et de développement durable avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au nord, le Bois de la Butte d'Houlgate, - à l'Est, la vallée de la Fontaine Pagné, - à l'Ouest, la RD45a, implantée sur une rupture topographique, - au Sud-Est, à la voie ferrée. <p>Il était souhaité d'accueillir principalement les constructions nouvelles dans cette enveloppe bâtie.</p> <p>L'une des difficultés de la commune était de permettre l'installation d'habitants à l'année, ceux-ci assurant le maintien et le fonctionnement des équipements communaux, notamment l'école. Cependant, le devenir de l'occupation des logements qui seront produits reste difficilement contrôlable et le prix élevé du foncier pose certaines difficultés.</p>
<p>1.2- Contrôler l'expansion et la forme du développement urbain,</p> <p>Définir une densité moyenne de construction propre à chaque secteur d'urbanisation future, s'adaptant à l'environnement bâti et naturel.</p> <p>En effet, la commune de Houlgate comporte une topographie accidentée avec la proximité ou non de villa balnéaire présentant un grand intérêt architectural et patrimoniale. L'objectif affiché visait à définir des densités de constructions qui soient cohérentes avec les caractéristiques des terrains et l'environnement bâti. En effet, une topographie accidentée rend difficile la délimitation de parcelles de taille réduite et il était souhaité un respect de la trame parcellaire environnante, lors de la définition de projet d'aménagement nouveau. C'est pourquoi la définition des orientations d'aménagement et de programmation ont abouti à la définition de densité de logements différente en fonction des secteurs à urbaniser.</p> <p>Dessiner des orientations d'aménagement visant une organisation des constructions sous la forme de quartier, avec une hiérarchisation des voies.</p> <p>Toujours dans l'objectif de favoriser une gestion économe des sols, tout en assurant l'intégration du projet d'aménagement au tissu urbain environnant, il était envisagé de définir des zones de densités plus ou moins fortes au sein des zones d'urbanisation future. De plus, dans le but de limiter l'occupation de l'espace par les voies de desserte, il était proposé la définition de deux types de profil de voies : la voirie principale, plus large, et la voirie secondaire, plus « intime ».</p> <p>Dans les secteurs d'urbanisation future, privilégier une implantation, une typologie et une hauteur des constructions visant un ensoleillement maximum et réduisant les masques au rayonnement solaire (R+1+C).</p> <p>Dans le but d'intégrer des principes de base de la construction bioclimatique et de la limitation de la consommation de l'espace, des prescriptions figuraient au P.A.D.D. en guise d'information à la population et de préambule à la définition du règlement écrit du P.L.U.</p> <p>La commune, dans le cadre de la réalisation de logements collectifs, a connu la réalisation d'immeubles marquant le paysage et dénaturant son caractère de cité balnéaire. C'est la raison pour laquelle il était souhaité de limiter strictement la hauteur des constructions.</p>

1.3- Accueillir une population nouvelle résidant à l'année.

Atteindre une population résidant à l'année de 2300 habitants maximum au terme du P.L.U., soit la réalisation de 14 à 15 logements neufs par an en moyenne sur une période de 10 ans.

Cet objectif était basé sur l'objectif de production de logements envisagé à l'échelle de la C.C.E.D. (extrait du projet de P.L.H.), soit 140 logements par an, correspondant à 20 par an pour la commune de Houlgate. Dans cet objectif de production de logement était inclus 1/3 de résidences secondaires et 2/3 de résidences principales. Cette répartition correspond aux objectifs figurant au SCoT du Nord Pays d'Auge. Enfin cette estimation reposait sur un taux d'occupation des résidences principales de 2,03 personnes par logement, ce taux d'occupation pouvant paraître faible. Toutefois, comme indiqué dans le diagnostic, la commune est très attrayante pour les retraités.

Faciliter l'installation des jeunes ménages sur le territoire communal, en prévoyant l'accueil de logements dit « sociaux » et « intermédiaires ». Utiliser les orientations d'aménagement afin d'adapter l'objectif d'accueil de logements en fonction des secteurs d'urbanisation future (situation par rapport aux services, facilité de réalisation des travaux...).

Comme indiqué plus haut, la commune attire principalement les retraités et sa situation de cité balnéaire entraîne une forte pression foncière. Ces paramètres rendent difficiles l'installation de jeunes couples. Il a donc été envisagé la définition d'objectifs de production de logements, aux orientations d'aménagement et de programmation, visant à faciliter l'installation des jeunes ménages et à assurer le maintien des équipements communaux, notamment l'école.

Favoriser le maintien de la population vieillissante sur le territoire communal.

La commune souhaitait maintenir le phénomène d'accueil de retraités sur son territoire. En effet, ceux-ci participent aussi au fonctionnement de diverses activités économiques et notamment les activités de prestation de services et de services à la santé.

AXE 2 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE HOULGATE

2.1- Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité,

Préserver la vallée du Drochon et ses abords et la valoriser dans le cadre de l'aménagement d'une liaison piétonne qui permettrait de traverser la commune d'Est en Ouest et de relier le golf à la mer.

La commune est principalement tournée vers la mer alors qu'elle compte des équipements sportifs de qualité dans les terres, tous situés à proximité de la vallée du Drochon. Cette vallée constituait un axe est-ouest à marquer. L'objectif était l'aménagement d'une liaison piétonne car, la seule possibilité pour relier le golf à la mer était la route (RD513 et RD24). Ce projet de liaison piétonne avait fait l'objet de la définition d'un emplacement réservé.

Garantir le maintien de la trame bocagère existante en la protégeant au titre de la loi paysage.

La trame bocagère, encore très présente sur le territoire communal, participe à la qualité paysagère et plus particulièrement à l'intégration paysagère des opérations de constructions récentes.

Cependant, celle-ci constituant un « obstacle » aux vues sur la mer, certaines parties sont détruites. La commune souhaitait donc protéger la trame bocagère qui constitue un élément identitaire de son territoire.

Stopper le développement urbain diffus dans le but de conserver la surface d'espace naturel existant à ce jour.

De nombreuses constructions ont été réalisées au coup par coup, jusqu'à ce jour. L'objectif était de stopper cette urbanisation diffuse très consommatrice d'espace et ayant un impact important dans le paysage.

Repérer le patrimoine naturel sensible et le protéger, notamment les parcelles boisées et les zones humides de la vallée du Drochon.

L'objectif était d'assurer le maintien de la préservation de la vallée du Drochon, à minima telle qu'elle est aujourd'hui. Les espaces boisés, la ripisylve et les zones de submersion seront préservées de tout aménagement.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37h-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

En zone urbaine, repérer les éléments naturels ponctuels méritant d'être préservés dans le but de conserver l'ambiance du centre ancien.

Au sein de l'agglomération, de nombreuses villas balnéaires sont entourées de jardins dotés d'arbres et de haies participant à l'ambiance paysagère des voies du centre-ville. La commune souhaitait préserver les écrins végétaux des villas en les protégeant par la définition d'espaces boisés classés et un repérage des jardins intéressants protégés au titre de la loi paysage.

Affirmer les coupures d'urbanisation existantes :

L'urbanisation s'étant étirée en direction de l'Est de façon importante et les espaces agricoles et naturels ayant reculé d'autant, la commune avait pour objectif de limiter cette expansion urbaine. Elle souhaite définir une limite naturelle autour de sa zone agglomérée dans le but de marquer la distinction entre les zones agricoles et naturelles et la zone urbaine. L'objectif affiché était aussi de respecter la loi littoral, et de dessiner une coupure entre la zone agglomérée et la zone naturelle.

2.2- Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles,***Délimiter un secteur de protection stricte pour le centre-ville historique.***

L'objectif était de définir, dans ce secteur, des prescriptions architecturales visant à assurer la préservation du patrimoine bâti communal existant, et d'assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles au sein du tissu bâti constitué principalement de villas balnéaires de grande qualité.

Inventorier des éléments, les protéger au titre de la loi paysage, et encadrer leurs travaux de rénovation, réhabilitation et extension.

Là aussi, dans le but d'assurer la préservation du patrimoine bâti, qui constitue un attrait majeur et identitaire de la commune de Houlgate, un repérage des villas de grand intérêt paysager et patrimonial avait été réalisé. Des prescriptions architecturales spécifiques ont été définies dans le but d'assurer le maintien de ces constructions et de l'ensemble des détails : frises, calpinage...

Encadrer les travaux de rénovation, réhabilitation et extension des constructions anciennes, notamment grâce à la définition de prescriptions architecturales, sans pour autant bloquer leur évolution dans le temps.

La commune ayant la volonté de préserver le patrimoine bâti et l'ambiance paysagère du centre-ville et de la frange littorale, les prescriptions architecturales, pour la réalisation de travaux sur les constructions anciennes, étaient importantes. Les villas les plus emblématiques étaient protégées au titre du L.123-1-5 7^{ème}§ du code de l'urbanisme et sont repérées sur le plan de zonage du P.L.U.

Dans le reste du tissu urbain :***Autoriser l'accueil de constructions de style traditionnel observé localement et faciliter la réalisation de constructions bioclimatiques.***

La commune voulait favoriser l'installation de personnes résidant à l'année et permettre la réalisation de constructions visant les économies d'énergies. C'est pourquoi il est envisagé l'accueil de constructions présentant des caractéristiques plus contemporaines en deuxième frange urbaine.

Assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles et des opérations groupées en définissant des prescriptions architecturales, notamment en interdisant certaines teintes, marquante dans le paysage.

Toutefois, de par sa topographie favorable, il était souhaité que la typologie des constructions respecte un style traditionnel (toiture à deux pans, teintes soutenues,...) dans le but d'assurer leur insertion dans le grand paysage.

2.3- Intervenir sur le grand paysage en améliorant l'intégration paysagère des opérations existantes et à venir.***Travailler sur les espaces publics pour la réalisation de plantations visant à recréer la trame bocagère disparue***

Lors de la réalisation des dernières opérations d'aménagement : lotissement, programme de résidences secondaires ou camping, la trame bocagère existante a été détruite et non reconstituée. De plus, le choix des matériaux pour la réalisation des constructions ainsi que des coloris entraîne une dégradation de la qualité du grand paysage de Houlgate. Il a donc été proposé de travailler sur la reconstitution, sur les espaces publics notamment,

014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de transmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Imposer la réalisation de plantations dans le cadre des opérations futures d'aménagement, que ce soit au sein des opérations d'aménagements groupés, notamment le long des voies structurantes.

Toujours dans le but d'assurer l'intégration paysagère des opérations d'aménagement futur et la reconstitution de la trame bocagère, la commune envisageait d'imposer la réalisation de plantations.

Maintenir les plantations existantes, dans la mesure du possible, au sein des secteurs à urbaniser.

Comme indiqué, l'objectif affiché visait à assurer le maintien de la trame bocagère et/ou des plantations existantes dans le but de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Appuyer les secteurs d'urbanisation projetés sur des limites paysagères existantes (talwegs, haies bocagères...), à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs urbains.

Comme indiqué précédemment, le développement urbain s'est étalé sur le territoire communal, au détriment de la part des espaces naturels et agricoles. La commune avait la volonté de « contrôler » ce développement urbain en limitant l'accueil de constructions nouvelles au sein des enveloppes bâties existantes. Le fait de marquer les limites des zones urbaines avec des éléments naturels devait permettre d'asseoir ces limites sur des éléments physiques, notamment des haies.

AXE 3 : INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE AU TISSU URBAIN

3.1- Préserver l'activité commerciale en centre-ville,

Définir des prescriptions propres à maintenir en locaux commerciaux les commerces de proximité situés :

- rue des Bains,
- rue du Général Leclerc,
- rue H. Fouchard
- rue de l'Eglise.

Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit sur les voies listées ci-dessus. L'objectif était d'assurer le maintien, au minimum de la typologie des façades, et au mieux le maintien de l'activité commerciale.

Spécifier des règles visant à faciliter l'évolution de ces commerces, notamment en cas de changement d'activité ou d'extension du local.

Cet objectif est retranscrit dans le règlement écrit du P.L.U., notamment à l'article traitant des obligations de production d'aires de stationnement.

Dans le centre ancien, assurer, en cas de rénovation ou de modification des façades et vitrines, le maintien du caractère des constructions.

Ce dernier point visait à suivre l'objectif de préservation du caractère de cité balnéaire de la commune et de son patrimoine bâti.

3.2- Faciliter l'installation d'activités économiques nouvelles et l'évolution des entreprises existantes,

Autoriser une mixité habitat – activités et faciliter l'installation de commerces et de services en zone d'urbanisation future.

La commune ne souhaitait pas délimiter une nouvelle zone d'activités économiques ou permettre l'extension de la zone d'activités existantes. Elle préférait autoriser l'installation d'activités artisanales de services (coiffeur, électricien...), compatibles avec la proximité d'habitations.

Assurer l'intégration de ses commerces et services dans le tissu urbain en réglementant les enseignes, l'aménagement des espaces de stationnement...

De la même façon, elle envisageait d'autoriser l'installation de commerces de proximité au sein des zones à urbaniser dans le but de permettre le développement de l'offre de services.

Prévoir l'évolution des activités artisanales présentes sur le territoire communal,

L'objectif affiché était de permettre le développement des activités en place en zone urbaine, ainsi que sur la zone d'activités. De même, la commune souhaitait autoriser la reprise des entreprises en cas de cessation d'activité. En effet, le souhait communal était de maintenir, voire développer, l'activité artisanale sur son territoire.

Renseigner les artisans sur les espaces d'accueil disponibles à l'échelle intercommunale,

La commune ne réservant pas d'espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques et artisanales, il était nécessaire qu'elle remplisse un rôle d'information aux entreprises dont les activités sont incompatibles avec la proximité d'habitations.

Requalifier la zone d'activités existante, dans le but de la valoriser et de rendre plus attrayant l'accès au camping municipal par :

- la réhabilitation et un traitement approprié de la voirie,
- l'aménagement des espaces libres, que ce soit sur le domaine privé ou public (espaces verts, plantations),
- la définition de prescriptions architecturales à respecter dans le cas d'extension de bâtiment existant et de ravalement de façade.

Comme indiqué ci-dessus, la voirie et les espaces libres présentent un profil de large importance et sans traitement particulier. Cette situation engendre une ambiance peu qualitative et peu attrayante, alors que ce même accès dessert le camping municipal et des équipements sportifs. C'est la raison pour laquelle la commune envisageait une requalification de la voie desservant la zone d'activités, le camping municipal et les équipements sportifs.

3.3- Contrôler le développement de l'activité touristique.**Limiter l'accroissement du développement du parc de résidences secondaires.**

La commune a connu ces dernières années, plus particulièrement, un développement important de son parc de résidences secondaires. De plus, celui-ci est consommateur d'espace et ne s'intègre pas toujours au mieux dans le paysage, avec la reprise de caractéristiques architecturales propres à certaines enseignes. Ainsi, conformément à l'un des objectifs figurant au SCOT du Nord Pays d'Auge, la commune souhaitait limiter le développement des opérations de résidences secondaires, d'autant plus que ce parc de logements est très consommateur d'espace et ne participait pas complètement au développement économique de la commune et au maintien des équipements communaux.

Faciliter le développement de l'offre hébergement touristique (hôtel, extension de camping...), et veiller à leur insertion dans le paysage.

Contrairement à l'objectif précédent, la commune souhaitait privilégier son développement économique à vocation touristique et donc favoriser le développement de son offre d'hébergement en quantité et en qualité.

Prévoir l'évolution des équipements et services en lien avec l'activité touristique.

Toujours dans le but de favoriser le développement économique à vocation touristique et d'améliorer encore l'attrait de la commune, il était envisagé de faciliter le développement et l'évolution de toutes les activités de loisirs et de services ainsi que les équipements qui y étaient attachés : locaux...

Ainsi des emplacements réservés ont été définis dans le but de permettre la mise en œuvre du renouvellement urbain, en cœur d'agglomération, visant l'extension des équipements communaux ou la création de nouvelles salles.

AXE 4 : DEFINIR UN MAILLAGE DU RESEAU VIAIRE**4.1- Organiser la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération,*****Définir le maillage viaire nécessaire au bon fonctionnement du territoire communal.***

De nombreuses voies aboutissent en impasse. D'autres sont fermées par des barrières alors que les accès existent. La commune, en dehors des voies structurantes traversant le territoire d'est en ouest, compte peu de voies permettant de relier les différents secteurs du nord au sud. Il était donc nécessaire de mener une réflexion sur le maillage du réseau viaire en vue de faciliter la circulation à l'échelle du territoire communal.

Des emplacements réservés ont été définis dans le but de privilégier les déplacements doux.

Mettre à l'étude un programme de rétrocession des voies privées d'intérêt communal :

Quelques voies « privées », dotées de barrières alors que celles-ci sont connectées au réseau de voies publiques, permettraient de compléter le maillage du réseau de voies. La commune envisageait donc la réalisation d'une étude de reprise des voies d'intérêt en vue d'éviter les phénomènes d'enclavement et d'assurer la fluidité de la circulation à l'échelle du territoire.

Compléter le réseau viaire grâce à l'aménagement des voies de desserte des zones d'urbanisation futures :

L'objectif était de profiter de l'aménagement des zones d'urbanisation future, bordées de zones urbanisées, pour définir un réseau de voies qui participent à l'amélioration du réseau viaire au sein de l'agglomération.

4.2- Faciliter l'utilisation des modes de déplacement alternatifs.***Poursuivre le projet de définition d'un réseau de liaisons de promenades « découverte de la commune ».***

La commune est déjà dotée de liaisons piétonnes répertoriées dans un guide, permettant la découverte du patrimoine bâti et des vues sur la station. Elle envisageait de compléter ce réseau par le balisage de sentiers supplémentaires.

Relier les liaisons piétonnes isolées et définir un réseau à l'échelle du territoire communal, visant à desservir les équipements, services et les espaces verts aménagés (emplacements réservés).

Les déplacements doux ne sont pas facilités par le manque de liaisons piétons/cycles, alors que les emprises de voirie pourraient permettre l'aménagement de liaisons douces. La commune envisageait, lorsque les surfaces ne sont pas suffisantes, la délimitation d'emplacements réservés ; l'objectif visé était de réaliser des liaisons douces permettant, en période estivale notamment, de limiter les déplacements des véhicules.

Prévoir l'aménagement de liaisons piétonnes visant à compléter le réseau dans les opérations futures (orientation d'aménagement).

De même, il était envisagé d'assurer l'aménagement de liaisons douces au sein des zones d'urbanisation future, en lien avec les liaisons existantes dans le but de compléter le réseau.

4.2. LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DANS LE PLU**4.2.1. Les zones urbaines**

Elles comprennent :

- un secteur UA, englobant la zone urbaine centrale, où il est distingué un secteur UAa, UAb et UAc, zone urbaine centrale faisant l'objet de dispositions particulières en matière de densités et d'aspect des constructions,
- Un secteur UE, englobant la zone d'activités artisanales et industrielles existante,
- un secteur UB, englobant le développement urbain dont la vocation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitat ; des sous-

Accusé de réception en préfecture
14/03/2025 à 14h33
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

secteurs ont été délimités, répondant à un objectif de maintien des densités existantes : UB1 à UB6.

- un secteur UL, englobant les équipements sportif et de loisirs, où il est distingué un secteur ULC, lié à l'activité de camping et un secteur ULs dédié aux équipements sportifs.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p>Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles</p>	<p>Le secteur UA, zone urbaine centrale, englobe le centre-ville comprenant un patrimoine bâti de qualité. Ce secteur balnéaire fait l'objet de pression foncière importante et de projets immobiliers en contradiction avec l'image des villas balnéaires historiques et la qualité paysagère des lieux. L'objectif étant de préserver les villas et leur environnement (parc, plantations, ...), il a été proposé de limiter la densification sur ce secteur. Ainsi figurent au plan de zonage les indices suivants : UA1, UA2 et UA3.</p> <p>En secteur UA, une large part des villas est repérée à protéger au titre du L.123-1-5 7ème§ du C.U. Ce figuré renvoie à des prescriptions architecturales précises figurant au règlement écrit du P.L.U. dans le but d'assurer la préservation de l'aspect et des caractéristiques du patrimoine bâti.</p>
<p>Définir des limites franches à l'agglomération</p> <p>Limiter l'étalement de l'agglomération</p> <p>Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles</p> <p>Limiter l'accroissement du développement du parc de résidences secondaires</p>	<p>Le secteur UB, zone d'extension urbaine, comprend les zones urbanisées plus récemment. Le zonage est différent de la zone urbaine centrale car les règles, notamment relatives à l'aspect des constructions, sont plus souples. Dans ce secteur aussi, des constructions ont été repérées à protéger au titre du L.123-1-5 7ème § du C.U.</p> <p>Une large zone UB, figure au cadastre comme étant une zone non bâtie. Toutefois, cette zone est construite depuis quelques années, comme l'indique la photographie aérienne ci-dessous, datant de 2007</p> <p>Deux zones UB, non implantées en continuité avec l'agglomération ont été délimitées. Elles regroupent des opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées ces dernières années, sur des secteurs qui figuraient en zone constructible au P.O.S. La mise en œuvre du P.L.U. ne permettra plus ce genre d'opération. Ces zones sont situées dans l'espace repéré par la DTA de l'Estuaire de la Seine en « coupure d'urbanisation ». Elles ont été repérées en zone urbaine car elles sont bâties et il ne paraît pas souhaitable de limiter l'évolution des constructions existantes ou les opérations de densifications, alors que ces secteurs sont équipés en réseaux et leur évolution n'accentuera pas leur impact sur l'environnement.</p> <p>Un secteur UB1 a été délimité au niveau du lotissement des Drakkars. En effet la densité de constructions, au sein de cette zone est faible et correspond à la continuité de la densité « historique » des villas situées en secteur UA1. La commune souhaitant limiter la production de résidences secondaires et préserver le taux d'espace vert du secteur, il a été défini une limite d'emprise au sol des constructions. Cela explique la distinction entre la zone UB et la zone UB1.</p>

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

<p>Faciliter l'installation d'activités économiques nouvelles</p> <p>Requalifier la zone d'activités existante</p>	<p>Le secteur UE correspond à la zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales de la commune. Cette zone a été délimitée dans le but d'y associer un règlement littéral adapté aux bâtiments d'activités.</p>
<p>Contrôler le développement de l'activité touristique</p> <p>Faciliter le développement de l'offre hébergement touristique (hôtel, extension de camping ...) et veiller à leur insertion dans le paysage</p> <p>Prévoir l'évolution des équipements et services en lien avec l'activité touristique</p>	<p>Le secteur UL, secteur urbain de loisirs, regroupe les zones d'équipements de loisirs et de sport, notamment le CSN (ancien CREPS) et les équipements sportifs municipaux.</p> <p>Des sous-secteurs ULc, urbains de loisirs campings, ciblent le camping municipal et le camping de la Vallée. Pour ce type de secteur, des règles propres ont été définies au règlement écrit, notamment en termes de densité de construction. En effet, ces campings restent, malgré leur situation en zone urbaine, des espaces verts. L'objectif vise à conserver, à long terme, le caractère de ces zones.</p> <p>Deux sous-secteurs ULs, urbains de loisirs sportifs ont été délimités en vue de maintenir le caractère d'espaces sportifs de ces secteurs. La commune a fait ce choix dans le but que ces aires d'équipements sportifs ne deviennent pas à termes, des zones dédiées à l'accueil touristique (hébergement, ...).</p>

4.2.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Des secteurs 1AU ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat.

Un secteur 1AUe, à vocation d'accueil d'équipements, est situé au sein de l'agglomération. Un secteur 2AU a été délimité, à vocation d'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat (2AU).

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Définir des limites franches à l'agglomération et privilégier les opérations de renouvellement urbain</p> <p>Contrôler l'expansion et la forme du développement urbain</p> <p>Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité</p> <p>Intervenir sur le grans paysage en améliorant l'intégration paysagère des opérations existantes et à venir</p>	<p>Cinq zones 1AU ont été délimitées. La capacité d'accueil de logements de ces zones permet de répondre à l'objectif de production affiché au P.A.D.D., à savoir 14 à 15 logements/an.</p> <p>Cet objectif est cohérent avec les orientations figurant au SCoT du Nord Pays d'Auge.</p> <p>Les réseaux et équipements, notamment la station d'épuration intercommunale des eaux usées, ont une capacité suffisante pour desservir les futurs logements.</p> <p>La commune souhaitant maîtriser la « forme » des projets sur son territoire, des orientations d'aménagement ont été définies pour l'ensemble des zones à urbaniser.</p> <p>- Le secteur de la « Gendarmerie » :</p> <p>Situé au sein de la zone agglomérée, ce secteur a été retenu pour accueillir l'urbanisation nouvelle. Les différents réseaux existent déjà en limite nord, sud et est de la zone.</p> <div> <p>Accusé de réception en préfecture 014-211403381-20250625-D25-37b-DE Date de télétransmission : 25/06/2025 Date de réception préfecture : 25/06/2025</p> </div>

<p>Définir un maillage du réseau viaire</p> <p>Organiser la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone aura peu d'impact sur le paysage. En effet, sa situation au sein du tissu bâti et en pied de vallée participera à son intégration paysagère.</p> <p>Cette zone n'aura pas d'impact sur l'environnement et le patrimoine naturel car le seul élément naturel d'intérêt est la vallée du Drochon située en limite Sud-est de la zone. Cet espace a été repéré, dans l'orientation d'aménagement, en zone verte à préserver.</p> <p>Pour la sécurisation des accès à la zone, deux emplacements réservés (ER) ont été délimités, l'ERn°4 et l'ERn°14, qui permettront d'envisager l'aménagement de carrefours sécurisés grâce aux projets d'élargissement des voies ou d'aménagement de liaisons douces.</p> <p>Cette zone aura une capacité d'accueil minimale de 30 logements, soit une densité moyenne de 12 logements/ha, correspondant à la densité observée sur le pourtour de la zone 1AU de la Gendarmerie.</p> <p>- Le secteur du Pré Blandin :</p> <p>La zone du Pré Blandin est située à proximité du centre-ville, dans la vallée du Drochon. En limite ouest, elle est bordée par un ensemble d'immeubles, en limite Sud par un lotissement présentant une densité de construction moyenne de 14 logements/hectare, en limite est par quelques constructions et au nord, par la zone NL, dont la limite correspond à la zone inondable du fleuve du Drochon.</p> <p>Cette zone est traversée en son milieu, d'est en ouest, par le ruisseau de la Bérésina, élément naturel préservé dans le cadre de la définition de l'orientation d'aménagement du secteur. De plus, quelques arbres d'intérêt paysager ont été repérés et sont protégés au titre du L.123-1-5 7ème§ du CU.</p> <p>Il est envisagé l'accueil de 36 logements minimum sur cette zone, correspondant à une densité de 16 logements / hectare.</p> <p>- Le secteur de Jamard :</p> <p>Cette zone est une « dent creuse » située en limite du lotissement de la Vallée, présentant des densités de constructions importantes (plus de 30 logements/hectare) et des constructions individuelles implantées sur des parcelles entre 1500 et 2000 m² (soit une densité six logements/hectare). Cette parcelle résiduelle constitue une zone tampon entre ces deux types de densité. Il est envisagé l'accueil de six logements au minimum sur cette parcelle.</p> <p>Les réseaux sont en attente au niveau de la voie d'accès à la parcelle, située en prolongement de la rue du Hameau de la Vallée.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle n'aura pas d'impact :</p> <p>- sur l'environnement, les éléments d'intérêt étant protégés au titre du L.123-1-5 7ème § du CU, ni sur le paysage, la parcelle étant bordée de toute part de constructions existantes et située en fond de vallée,</p> <p>-sur les réseaux, ces derniers étant en attente sous l'amorce de voie qui les dessert.</p>
---	--

014-211408381-20250625-D25-376-DE
Date de transmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

	<p>- Le secteur du Chemin des Chevaliers</p> <p>Cette zone 1AU se situe en prolongement de zone urbanisée, à vocation de logement, de résidences secondaires (Pierre et Vacances) et d'une zone de loisirs (terrains de tennis).</p> <p>A court terme, cette zone sera desservie par une amorce de voie située rue Cappelliez, où l'ensemble des réseaux sont en attente. A long terme, il est envisagé l'élargissement du chemin des Chevaliers et de l'ancien accès à la déchetterie, aujourd'hui désaffectée. Un emplacement réservé a été défini dans ce but (ERn°13).</p> <p>Une orientation d'aménagement a été définie sur cette zone dans le but d'assurer une mixité sociale, une desserte de la zone en réseau avec la commune et la préservation du patrimoine naturel d'intérêt.</p> <p>- Le secteur de la Ferme de Beuzeval</p> <p>Cette zone 1AU se situe en prolongement de zone urbanisée, à vocation de logement, de résidences secondaires et principales.</p> <p>Elle a été délimitée en zone 1AU dans le but que soit réalisée une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation définie. Le but est d'assurer la préservation du cadre environnant la ferme de Beuzeval, l'un des plus anciens bâtiments de Houlgate, tout en proposant une certaine densité de construction sur ce site.</p>
<p>Définir un maillage du réseau viaire</p> <p>Organiser la voirie sous la forme d'un réseau à l'échelle de l'agglomération</p>	<p>Une zone 2AU a été délimitée. Elle se situe dans le prolongement de la zone 1AU du Chemin des Chevaliers.</p> <p>Elle est bordée de toute part par des zones urbanisées ou à urbaniser.</p> <p>Des renforcements de réseau étant à prévoir au niveau de l'ensemble du secteur des Chevaliers, le choix de la commune s'est orienté vers une division de cette zone à urbaniser en deux temps.</p> <p>Toutefois, les zones 1AU et 2AU ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement d'ensemble afin d'assurer la cohérence de l'aménagement et une desserte viaire sous la forme d'un réseau.</p>

4.2.3. Les zones naturelles

Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement. Elles comprennent les secteurs :

- NP, à protéger en raison de l'intérêt des milieux naturels, où seuls sont autorisés la rénovation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, et où il est distingué :
 - o un sous-secteur NPc (camping), faisant l'objet de dispositions particulières en matière de type d'occupation du sol soumis à des conditions particulières,
 - o un sous-secteur NPg, espace naturel protégé, lié à l'activité du golf,
- NL, espace naturel protégé, à vocation de loisirs.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p>Limiter l'étalement de l'agglomération</p> <p>Assurer le maintien de la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère de Houlgate</p> <p>Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité</p>	<p>Définition de la zone NP, naturelle protégée strictement. Cette zone a été délimitée dans le but de préserver les trois éléments structurants du paysage de Houlgate :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la vallée du Drochon et ses affluents, dans le but de valoriser des perspectives paysagères sur la vallée, - la Butte de Houlgate et son bois classé Espace Boisé Classé (EBC), situé en limite de la ZNIEFF des Falaises des Vaches Noirs, - la Butte de Caumont et son bois classé lui aussi EBC. <p>Dans le prolongement de la zone NP de la butte d'Houlgate, une zone NPc a été délimitée en vue de repérer le camping de la Plage et de limiter son développement. En effet, ce dernier est situé sur des terrains instables (PPR) et sensibles d'un point de vue paysager.</p>
<p>Limiter l'étalement de l'agglomération</p>	<p>Définition d'une zone NL, naturelle à vocation d'accueil d'équipements légers de loisirs. Ces espaces ont vocation à accueillir des équipements légers de loisirs à l'année mais aussi des événements ponctuels comme le Cirque se produisant durant l'été sur la commune. Ces zones constituent des respirations au sein de l'agglomération.</p>

<p>Limitier l'étalement de l'agglomération</p> <p>Autoriser la réalisation de quelques constructions en « zone rurale »</p>	<p>Le secteur NP est une zone naturelle où la réhabilitation, la rénovation et le changement de destination des constructions existantes sont permis, dans le but d'assurer la préservation du patrimoine bâti de Houlgate et de permettre l'évolution des constructions plus récentes, réparties de façon diffuse sur le territoire. Dans cette zone, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas admises.</p> <p>Chemin de la Montagne, des constructions implantées en linéaire de part et d'autre du chemin, sur les communes de Houlgate et de Gonneville-sur-Mer existent. Dans cette zone, les constructions existantes ont été comprise en zone NP, dans le but d'autoriser l'évolution des constructions existantes, mais de ne plus autoriser la réalisation de constructions nouvelles.</p>
<p>Contrôler le développement de l'activité touristique,</p> <p>Prévoir l'évolution des équipements et services en lien avec l'activité touristique.</p>	<p>Un secteur NPg, naturel protégé golf, a été délimité en vue de préserver ce secteur sensible, situé dans la vallée du Drochon. Le sigle NPg fait toutefois référence à des règles spécifiques figurant au règlement écrit dans le but de ne pas bloquer les aménagements nécessaires aux activités découlant de l'animation du golf.</p>

4.2.4. Les zones agricoles

Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des constructions ont été repérées, sous forme de pastillage, inventoriant les constructions à usage d'habitation isolées et les constructions d'intérêt architecturales, où seules sont autorisés la rénovation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes.

Objectifs affichés dans le PADD	Traduction dans le zonage
<p>Préserver les secteurs naturels et les éléments environnementaux de qualité</p>	<p>Le développement urbain important de ces dernières années a engendré un morcellement important de la zone agricole. Des secteurs qui étaient compris en zone constructible au POS ont été englobés en zone agricole dans le but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - -préserver le caractère vert de Houlgate, - -de limiter l'étalement urbain et la surenchère du prix du foncier. <p>La zone agricole A est composée de trois grandes unités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Nord-Est, compris dans la zone de « coupure d'urbanisation », en application de la loi littoral, définie par le SCoT du Nord Pays d'Auge. - Le secteur Sud-est, paraissant avoir une faible surface, mais faisant partie d'une unité agricole en relation avec terres agricoles situées sur la commune de Gonneville-sur-mer.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

	- Le secteur Sud-Ouest, enclavé dans la zone urbaine, à vocation de pâtures pour chevaux, constitue une respiration au sein de la zone construite.
Protéger le patrimoine bâti identitaire de la commune et définir des prescriptions architecturales pour les constructions nouvelles	En secteur A, des constructions ont été repérées. Ces constructions existantes peuvent faire l'objet de réhabilitation, de rénovation et de changement de destination. Le but est d'assurer la préservation du patrimoine bâti de Houlgate et de permettre l'évolution des constructions plus récentes, réparties de façon diffuse sur le territoire. En revanche, la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitation dans ces zones est strictement interdite.
Limiter le développement urbain	

4.2.5. Emplacements réservés

La commune a maintenu des emplacements réservés qui figuraient au P.O.S. et en a créé de nouveaux, soit au total 24 emplacements réservés.

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public.

Les emplacements réservés de Houlgate ont pour objets :

- L'extension du cimetière (ER n°24),
- L'aménagement de voirie, en vue de sécuriser des croisements, de valoriser des équipements publics ou d'aménager des liaisons piétonnes (ER n° 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 dont le bénéficiaire est le département, 17 et 23 au bénéfice de la commune),
- L'aménagement d'aires de stationnements, qui faisaient défaut en périodes estivales (ER n°1, 2, 15, 16, 18, 19 et 20). Précision concernant les ER n°15 et ER n°16 : l'objectif est de limiter la constructibilité de ces parcelles, que la commune souhaite acquérir, et sur lesquelles elle n'envisage pas la réalisation de construction. Il est à noter que le but de la commune est de dégager/assurer le maintien de vues sur la mer et de vues sur le patrimoine bâti depuis la plage (notamment les « villas Américaines »).
- La réalisation d'une liaison douce en site propre, qui permettra à terme de traverser la commune d'est en ouest et de relier le golf à la mer (ER n° 3),
- La réalisation de liaison piétonne en centre-ville, permettant un accès direct de la place de l'Eglise à la mer (ER n°21) et développant le réseau de liaison piétonne (ER n°6 et 22),
- La création de voies, qui permettront de développer le réseau viaire (ER n°7 et 13).

4.2.6. Espaces Boisés Classés (existants ou à créer)

Ces espaces avaient été délimités en prenant pour base le P.O.S. initial et une mise à jour avait été faite à l'occasion d'une visite de terrain. Les deux éléments majeurs se situent sur les buttes de Houlgate et de Caumont.

Des parcelles boisées, des haies, des arbres isolés, des jardins et des chemins d'intérêt paysager ont été repérés au plan de zonage à protéger au titre du L.123-1-5 7ème § du code de l'urbanisme. Il est fait référence dans le règlement écrit à ces éléments. L'objectif de la commune, à travers l'instauration de cette protection, était d'assurer le taux de boisement à l'échelle du territoire communal et de préserver l'écrin vert de la cité balnéaire.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

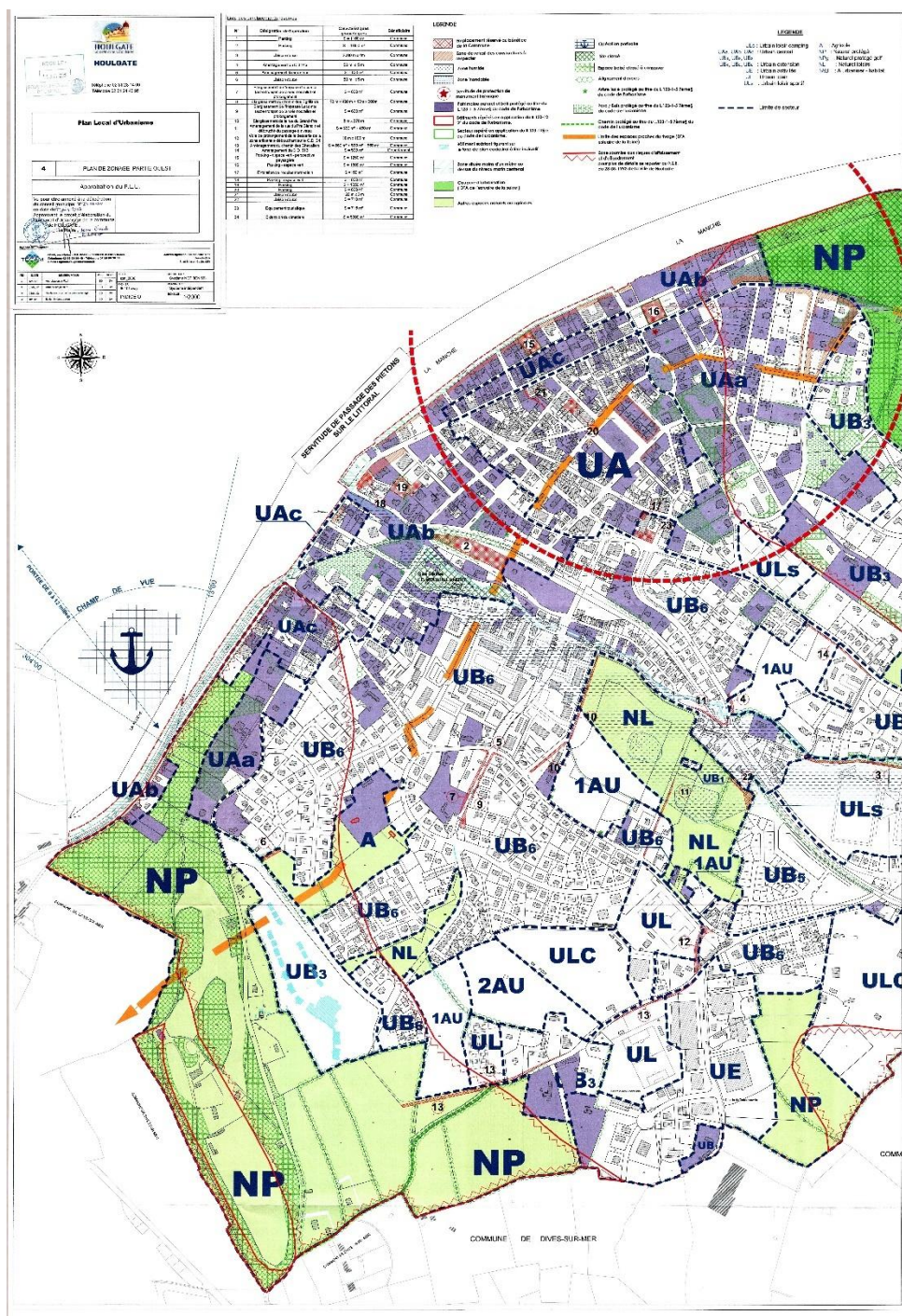
4.2.7. Le patrimoine bâti protégé

Comme indiqué dans le diagnostic, la commune de Houlgate est riche d'un patrimoine bâti de très grande qualité, identitaire des stations balnéaires anciennes. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de 2013 et plus particulièrement de la réalisation de l'analyse paysagère, des bâtiments et des éléments de construction d'intérêt avaient été repérés.

Un permis de démolir était institué sur ces éléments (L.421-3 du CU).

4.2.8. Les espaces protégés :

Deux parcelles avaient été repérées. Le but était de maintenir ces parcelles non bâties ou peu bâties ainsi. En effet, l'une permet de profiter, depuis la mer et la rue des bains d'une perspective mettant en valeur le Grand Hôtel, classé Monument Historique. L'autre permettait de préserver une vue sur les villas dites « Américaines », depuis la promenade de la plage.



Zonage du PLU de 2013 – Partie Ouest

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025



26

4.3. LES EFFETS PRODUITS

4.3.1. Inventaire des principaux aménagements autorisés depuis l'approbation

Parmi les 5 zones 1AU définies, deux ont fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Zone 1AU – Route de Trouville près de l'ancienne Gendarmerie : 23 logements (sur 22 254 m² soit une densité de 10.3 logements par hectare)¹⁰

- 9 maisons individuelles
- 2 immeubles collectifs de 7 logements chacun (dont 2 logements sociaux).

Zone 1AU – Chemin des Chevaliers – Les Jardins de la Côte Fleurie : 49 logements (sur 22 182 m² soit une densité brute de 22.1 logements par hectare)

- 39 maisons individuelles
- 1 immeuble de 10 logements

Zone 1AU – Route de la Vallée : 5 logements (sur environ 2500 m² soit 20 logements par hectare).

L'emprise de la zone 1AU dite du Pré-Blandin devra être réétudiée puisque des zones humides ont été identifiées au sein de cet espace.

Le secteur 1AU dit de Jamard n'a pas été aménagé.

La zone 2AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Des opérations de renouvellement urbain se sont réalisées comme :

- La réalisation de 10 logements sur le site de l'ancienne gendarmerie (4207 m² soit une densité brute de 24 logements par hectare) ;
- La réalisation d'un immeuble de 20 logements, rue de l'Eglise (sur 578 m² soit une densité brute de 346 logements par hectare)
- La réalisation de 3 logements individuels, route de la Vallée (sur 2815 m², soit une densité brute de 11 logements par hectare)
- Etc...

4.3.2. Démographie et habitat

Objectif du PLU de 2013 : 2300 habitants et 14 à 15 logements neufs par an sur 10 ans / Produire 1/3 de résidences secondaires et 2/3 de résidences principales / Diversifier l'offre de logements

Effets :

- Population en baisse : 1689 habitants (INSEE 2020) (pour rappel en 2012, la population communale était de 2 094 habitants)
- Un desserrement des ménages plus important que celui programmé dans le PLU de 2013
- 20 résidences principales supplémentaires
- 322 résidences secondaires supplémentaires
- Une majorité de logements individuels

Les perspectives retenues en 2013 n'ont pas été atteintes.

4.3.3. Protections et mises en valeur

Les objectifs de protection de l'environnement naturel, de préservation de l'activité agricole et de préservation du patrimoine bâti sont dans l'ensemble atteints.

L'aménagement urbain et paysager de la zone 1AU dite Les Jardins de la Côte Fleurie ne répond pas aux attentes des élus. Le futur PLU devra mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation répondant davantage aux enjeux d'intégration paysagère.

4.4. LES NOUVEAUX ELEMENTS DE CONTEXTE

La commune de HOULGATE a prescrit la révision PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2021.

Les objectifs de la mise en révision du PLU sont :

- La défense et la protection du patrimoine, la densification douce ;
- La redéfinition des OAP et de certains critères actuellement en vigueur dans le PLU et relatifs à l'architecture et aux matériaux ;
- Le réaménagement de certaines zones et les aménagements paysagers correspondants ;
- L'accueil des jeunes ménages, l'accompagnement du vieillissement de la population ;
- Le maintien et le développement des activités commerciales.

L'obligation de mise en compatibilité du SCoT Nord Pays d'Auge, approuvé le 29 février 2020, dans les trois ans à compter de cette approbation a également conduit à cette mise en révision du PLU de HOULGATE.

B Diagnostic territorial

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

1. Population

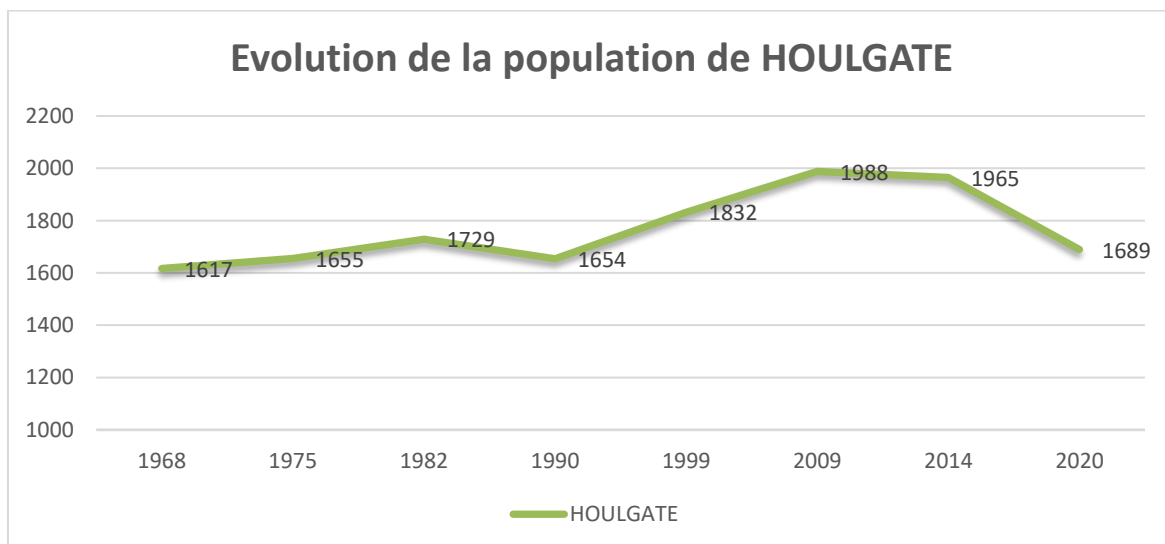
1.1. EVOLUTION ET FACTEURS D'EVOLUTION

Depuis 1968, l'évolution de la population communale n'est pas linéaire : elle a été globalement positive de 1968 à 2014 avec un léger fléchissement à la fin des années 80, mais une baisse notable de la population a été enregistrée ces dernières années.

Deux indicateurs permettent d'expliquer les évolutions de population : le solde naturel et le solde apparent des entrées/sorties (solde migratoire).

L'évolution démographique de la commune se caractérise, entre 2014 et 2020, par :

- Un taux de variation annuel moyen de -2.5% ;
- Un solde naturel négatif -0.8% ;
- Un solde migratoire négatif -1.7% ;
- Une perte de 276 personnes sur cette période.



La densité de HOULGATE en 2009 était d'environ 423.9 hab./km² contre 360.1 hab./km² en 2020.

La population légale, millésimée 2021 et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024, est de 1 666 habitants. Il est à noter que la municipalité possède des doutes quant à la fiabilité de ce dernier recensement.

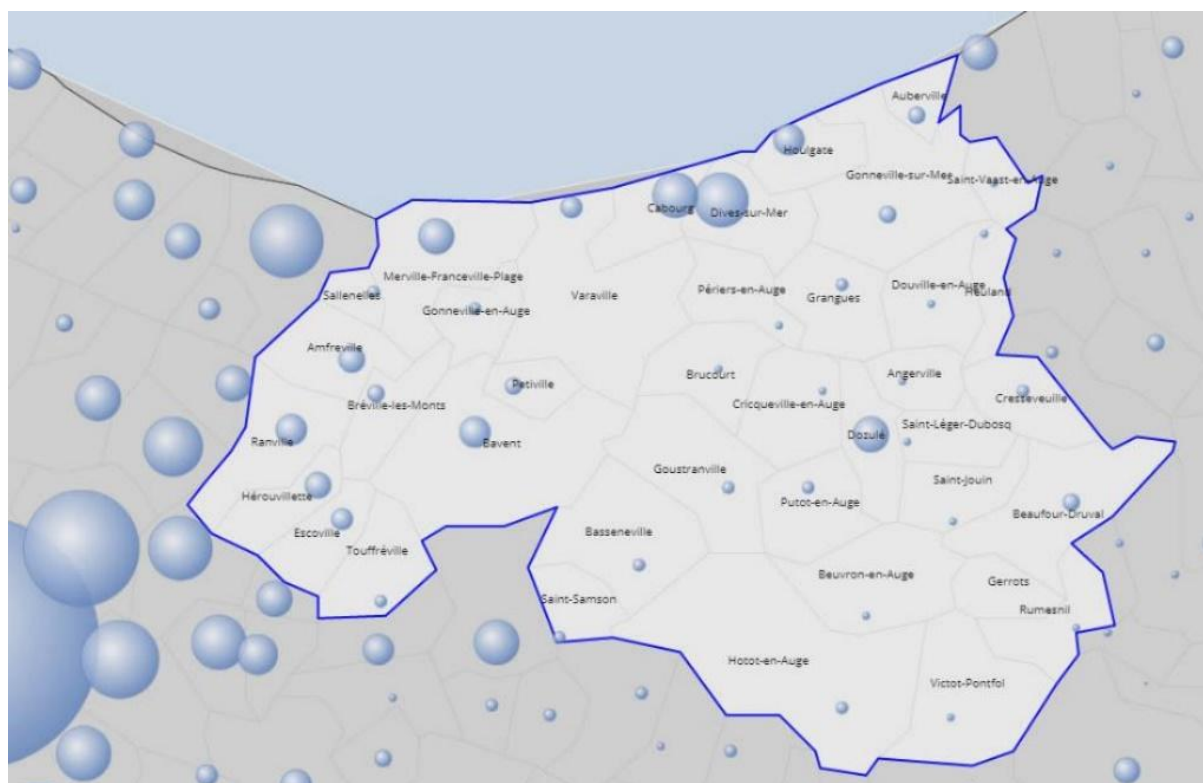
La commune dans son environnement :

En 2020, le territoire intercommunal compte 31 329 habitants :

- ✓ 21.1% de la population a moins de 20 ans
- ✓ 27.4% de la population a plus de 65 ans
 - ✓ 14 373 ménages
- ✓ 2.16 personnes par ménage en moyenne
 - ✓ 34.9% de personnes vivant seules
 - ✓ 37.7% de familles avec enfants
- ✓ 88.2% des ménages disposent d'au moins une voiture.

La population de HOULGATE représente 5.4% de la population intercommunale.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

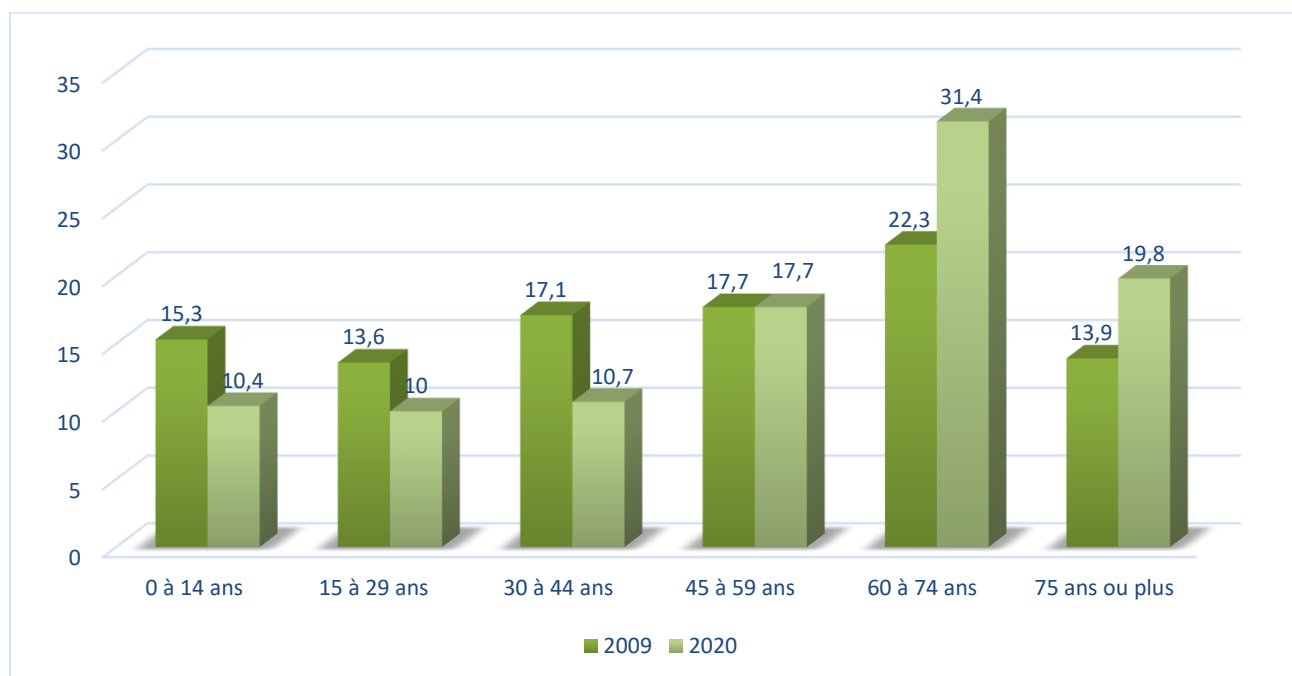


Population du territoire intercommunal (source : INSEE 2021)

	Population en 2009	Population en 2020	Variation 2009-2020 (en%)
HOULGATE	1988	1689	-15.1
Normandie Cabourg Pays d'Auge	30 622	31 329	+2.3
Arrondissement	163 943	159 810	-2.5
Département	680 381	697 547	+2.5

L'évolution de la population de HOULGATE ne suit pas la tendance intercommunale et départementale. Les soldes naturels et migratoires sont tous deux négatifs pour la commune de HOULGATE. Si l'intercommunalité subit un solde naturel également négatif ces dernières années, il est largement compensé par le solde migratoire positif. La dynamique démographique des communes arrières littoral favorise cette évolution de la population intercommunale.

1.2. STRUCTURE PAR AGE



Répartition des classes d'âge à HOULGATE en pourcentage

	2009	%	2020	
Ensemble	1988	100	1689	100
0 à 14 ans	305	15.3	175	10.4
15 à 29 ans	270	13.6	169	10
30 à 44 ans	340	17.1	181	10.7
45 à 59 ans	352	17.7	298	17.7
60 à 74 ans	444	22.3	531	31.4
75 ou plus	277	13.9	335	19.8

L'évolution négative de la population communale s'accompagne d'un gonflement de la part des classes d'âge les plus âgées et d'un affaiblissement des classes d'âge les plus jeunes.

Certaines classes d'âge voient leur part augmenter nettement au sein de la population globale :

- Les personnes âgées entre 60 à 74 ans ;
- Les personnes âgées de 75 et plus.

Ces classes d'âges regroupaient 721 individus en 2009 et 866 individus en 2020, alors que la population globale a diminué.

31.1% de la population communale a moins de 45 ans (46% en 2009). En effet, les jeunes actifs (personnes âgées entre 30 et 44 ans) pèsent moins au sein de la population globale, tandis que les personnes de plus de 45 ans deviennent de plus en plus nombreuses. Le vieillissement semble donc s'amorcer au sein de la population communale.

Les personnes âgées entre 45 à 59 ans sont bien représentées au sein de la population, et participeront à ce vieillissement de la population communale dans les prochaines années.

L'analyse de la population par âge peut être approfondie par le biais d'un indicateur : l'indice de jeunesse. Il est égal au nombre de jeunes de moins de 20 ans divisé par le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans.

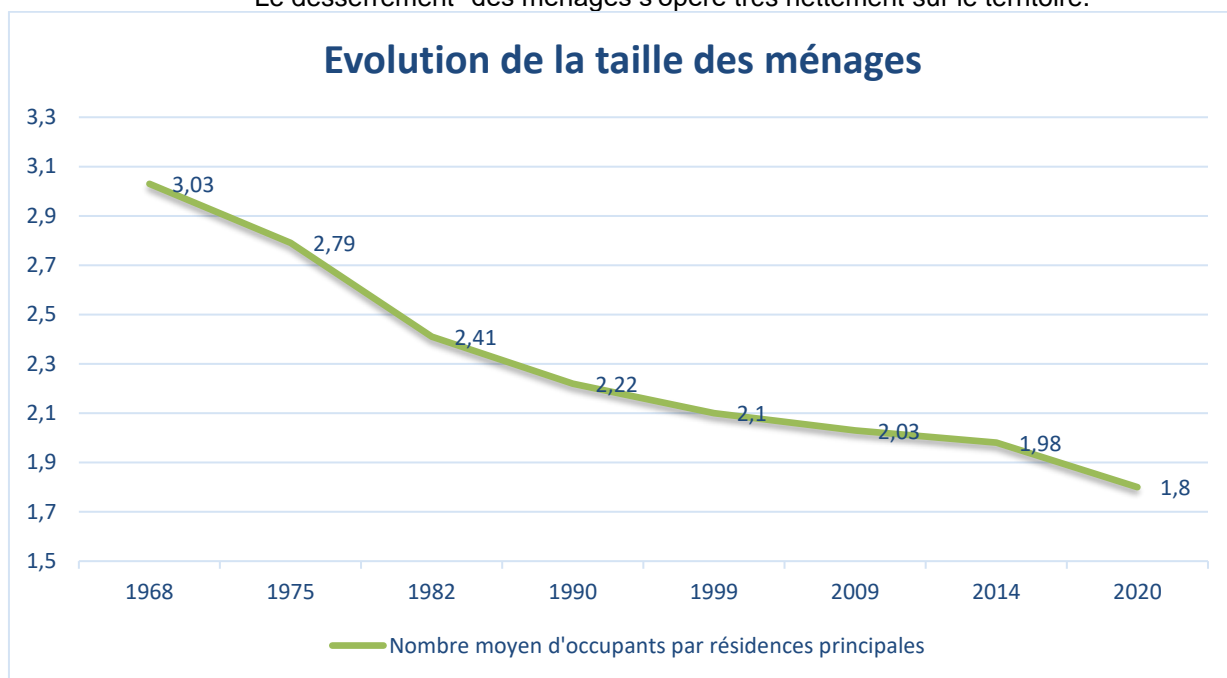
Depuis 2009, l'indice de jeunesse à l'échelle de la commune connaît une nette baisse, passant de 0.7 en 2009 à 0.28 en 2020.

Le vieillissement de la population communale est donc nettement amorcé.

1.3. MENAGES

En 2020, la commune compte 936 ménages, soit une diminution de 3.5 % depuis 2009. La taille des ménages est, depuis le début des années 70, passée sous la barre des 3 personnes par ménage : 2.79 personnes par ménage en 1975 contre 1.8 en 2020.

Le desserrement¹ des ménages s'opère très nettement sur le territoire.



Le desserrement des ménages est continu depuis 1968, et devrait se poursuivre dans les prochaines années.

Avec la croissance de l'âge moyen, le nombre de ménages (= le nombre de résidences principales) a baissé de 3.5% et la population de 15.1%.

En 2020, les hommes (au nombre de 809) représentent 47.9 % de la population et les femmes 52.1% (au nombre de 880).

¹ Desserrement des ménages : Diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population. Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des résidences principales.

1.4. CARACTERISTIQUES SOCIALES

■ Quelle composition ?

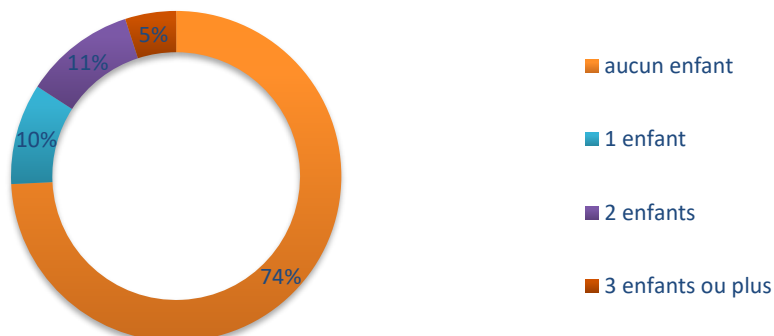
L'important desserrement des ménages indique que la commune accueille de plus en plus de personnes vivant seules.

La composition des ménages se caractérise de la manière suivante :

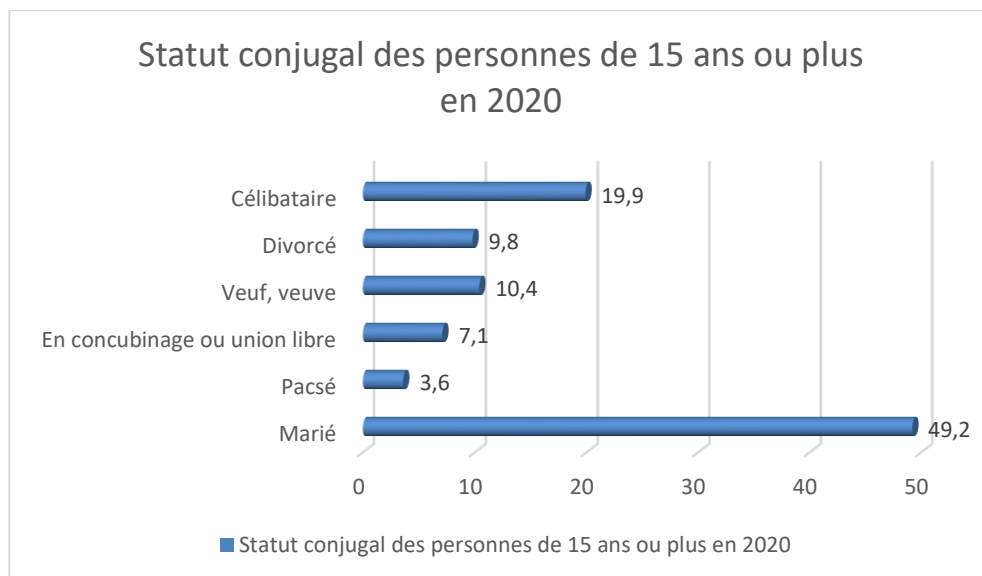
- 435 ménages sont composés d'une seule personne, soit 44.4% des ménages ;
- 21 ménages sont dits sans famille ;
- 524 ménages sont des familles dont :
 - o 346 couples sans enfants ;
 - o 120 couples avec enfants ;
 - o 58 familles monoparentales.

Les familles de la commune se décomposent ainsi :

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans (en %)



■ Statut conjugal ?



■ Revenus des ménages

	2020
Nombre de ménages fiscaux	1179
Médiane du revenu disponible par unités de consommation² (en euros)	24 440
Part des ménages fiscaux imposés (en%)	57

Pour comparaison, la médiane du revenu disponible par unités de consommation (en euros) est de :

- 23 610 pour l'intercommunalité ;
- 22 840 pour le département du Calvados ;
- 21 200 pour la région Normandie ;
- 21 730 pour la France.

² Niveau au-dessous duquel se situent 50 % des revenus

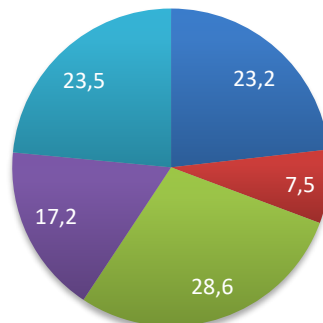
1.5. SCOLARISATION ET NIVEAU D'ETUDES

Près de 13.6% de la population communale est scolarisée. Cette scolarisation se caractérise ainsi :

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	34	29	86.1	86.3	85.9
6 à 10 ans	71	70	97.5	97.4	97.4
11 à 14 ans	56	55	98.4	96.7	100
15 à 17 ans	43	39	91.3	89.5	94.4
18 à 24 ans	75	27	36.1	29.6	42.1
25 à 29 ans	51	1	1.8	3	0
30 ou plus	1344	9	0.7	1.1	0.3

Plus de 23% de la population non scolarisée est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur (post bac).

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



- Aucun diplôme ou au plus, un BEPC, brevet des collèges ou DNB
- BEPC / Brevet / DNB
- CAP ou BEP
- Baccalauréat général, technologique, professionnel
- Diplôme de l'enseignement supérieur

Ce qu'il faut retenir de la démographie : **SYNTHESE**

Démographie

Constat

Alors que la population communale de HOULGATE connaissait une hausse progressive depuis le début des années 90, la tendance s'est inversée ces 5 dernières années :

- Une perte de 276 habitants entre 2014 et 2020 ;
 - Un solde naturel et migratoire négatif entre 2014 et 2020 ;
 - Un taux de variation annuel moyen de -2.5% ;
- Un vieillissement et un desserrement des ménages marqués.

Enjeux et besoins

- La prise en charge de la dépendance d'une population âgée de plus en plus nombreuse ;
- La prise en compte de l'isolement des personnes vivant seules ;
- Le maintien et le développement du niveau d'équipements et de services liés et nécessaires aux évolutions démographiques constatées ;
- Attirer des jeunes ménages et des familles avec enfants sur le territoire communal, afin de relancer la démographie via le solde naturel.

2. Habitat

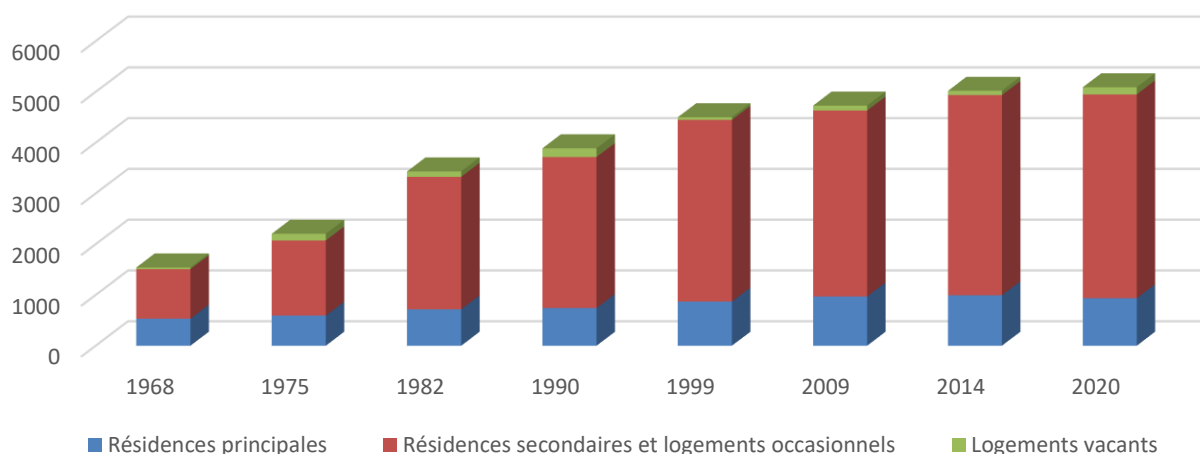
2.1. EVOLUTION DU PARC

La progression du parc de logement a été constante depuis 1968. En 2020, le parc de logements se compose de 5091 logements pour une population communale de 1689 habitants.

En 2020, le parc de HOULGATE se compose de 936 résidences principales, contre 970 en 2009. La commune compte 34 résidences principales de moins qu'en 2009, soit 3.5 % de diminution.

	2009	2020
Ensemble des logements	4730	5091
Résidences principales	970	936
Résidences secondaires et logements occasionnels	3662	4014
Logements vacants	98	141

Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968



Un parc de logements tourné vers la résidence secondaire

En 2009, la commune comptait 3662 résidences secondaires ou logements occasionnels, et 98 logements vacants.

En 2020, les logements occasionnels et les résidences secondaires sont au nombre de 4014, et représentaient 78.8% du parc de logements de la commune : cette très forte représentation des résidences secondaires témoigne du développement non seulement du tourisme, mais aussi de la bi-résidence. Les résidences secondaires ne sont pas uniquement occupées lors des hautes saisons touristiques. Leurs propriétaires s'y rendent plusieurs jours par semaine, vivant en réalité entre deux villes, mais n'étant pas comptabilisés comme résidents permanents de HOULGATE.

Autour de la période de la retraite, le phénomène de la bi-résidence s'accroît encore davantage : la temporalité des séjours au sein de la résidence secondaire

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

tend à augmenter fortement, et s'estompe alors la distinction entre résidence principale et résidence secondaire. Le lieu de villégiature devient alors lieu de vie. Ces bi-résidents, non comptabilisés dans les statistiques INSEE, ne peuvent donc pas être exclus du raisonnement.

141 logements vacants ont été dénombrés en 2020. Cette vacance a nettement augmenté depuis 2009, mais ne représente que 2.8% du parc de logements. L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

La vacance correspond donc aux logements mis en vente ou mis sur le marché de la location. Il s'agit donc majoritairement d'une vacance assurant la bonne fluidité du marché immobilier.

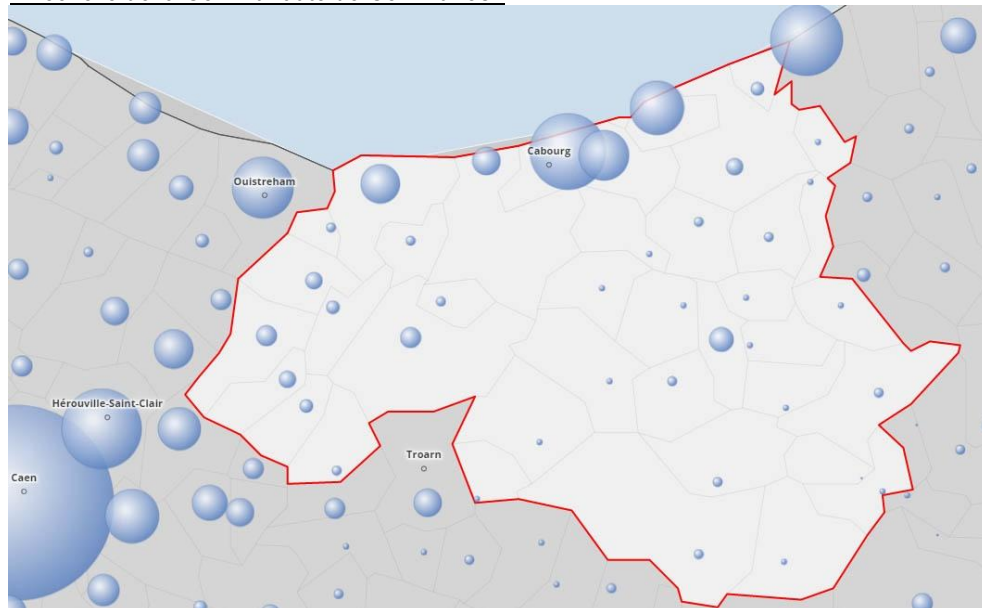
Avec 361 logements supplémentaires entre 2009 et 2020 au sein du parc global, la production de nouveaux logements s'est effectuée par la création de nouveaux logements mais aussi par renouvellement urbain.

Les données SITADEL corroborent le dynamisme du parc de logements. L'urbanisation communale au profit des logements résidentiels se caractérise ainsi :

	<i>Nombre de logements individuels purs</i>	<i>Nombre de logements individuels groupés</i>	<i>Nombre de logements collectifs</i>	<i>Nombre de logements commencés en résidence</i>	<i>Total nombre de logement</i>
2009	6				6
2010	11				11
2011	10				10
2012	11				11
2013	7				7
2014	4				4
2015	1	7			8
2016	4				4
2018	6				6
2018	8				8
2019	5				5
Totaux	73	7			80

En moyenne, 7.4 logements par an ont été commencés sur la commune. Parmi eux, les logements individuels dominent.

A l'échelle de la Communauté de Communes :

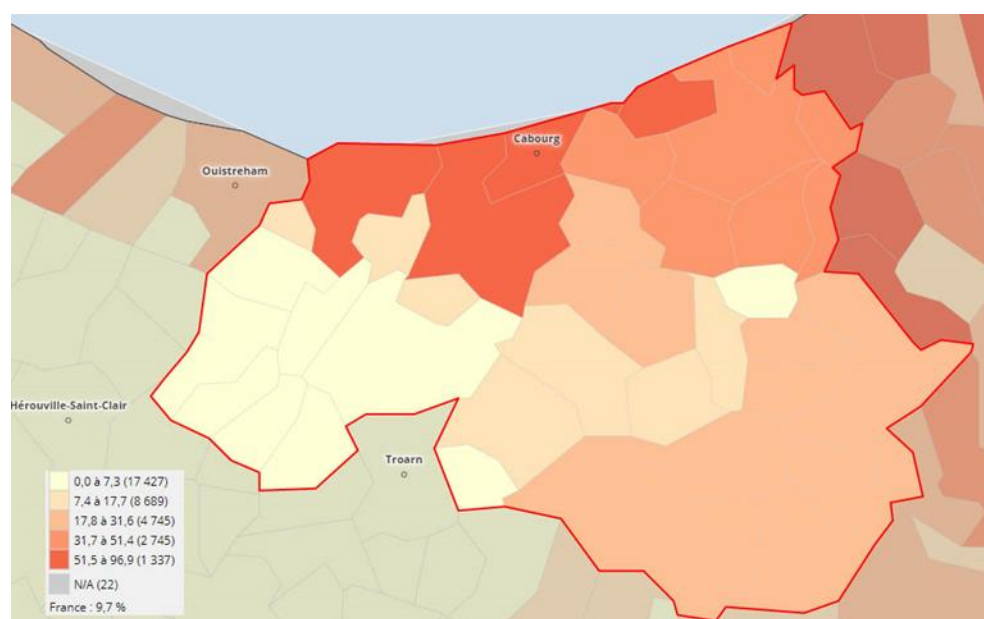


Logements par commune à l'échelle de l'intercommunalité (source INSEE RP2021)

En 2020, le territoire intercommunal compte 34 109 logements, dont 14 351

- résidences principales :
 - ✓ 55.2% de logements individuels
 - ✓ 44.2% de logements collectifs
- ✓ 68.1% de résidences principales par des propriétaires ;
- ✓ 29.7% de résidences principales occupées par des locataires ;
 - ✓ 2014 logements HLM loués vides
 - ✓ 3.5% de logements vacants
- ✓ 18 553 résidences secondaires, soit 54.4% du parc

Le parc de logements de HOULGATE en représente plus de 14.9%.



Part des résidences secondaires dans le parc total à l'échelle de l'intercommunalité

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

2.2. CARACTERISTIQUES DU PARC

■ Une majorité d'appartements

38.1 % des logements sont des maisons individuelles (1942 logements). 3148 appartements ont été recensés en 2020 (ils étaient 2932 en 2009).

	2009	2020
Ensemble des logements dont :	4730	5091
Part des maisons (%)	36.9	38.1
Part des appartements (%)	62	61.8

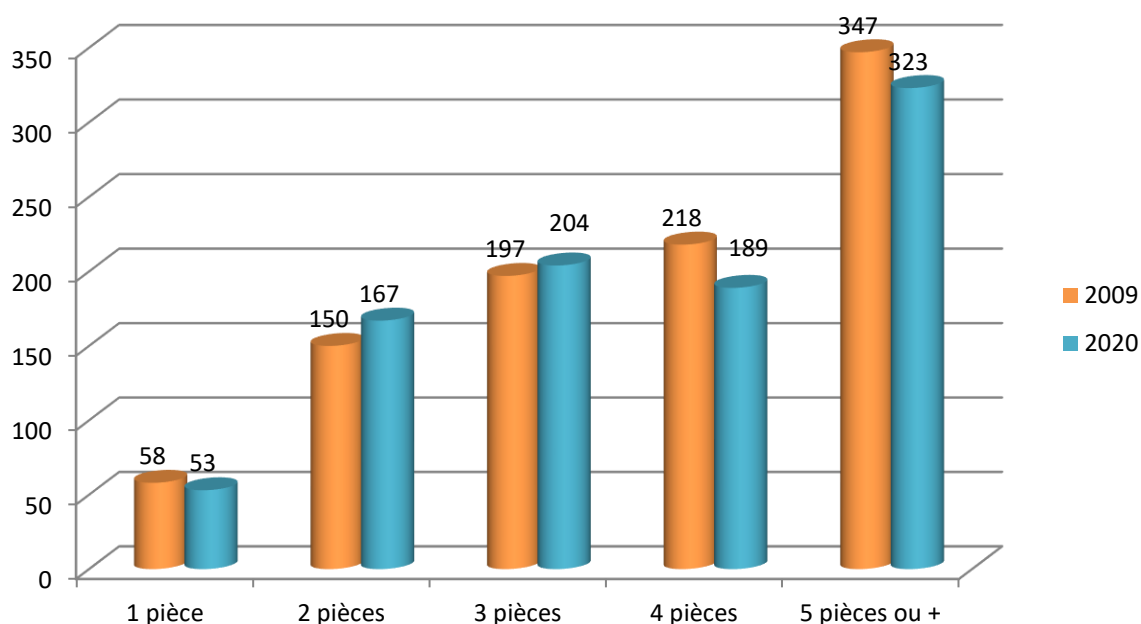
■ Le confort et la taille des logement

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements :

En 2020, 98.3 % des résidences principales sont équipées d'une installation sanitaire : 16 logements peuvent donc être qualifiés « sans confort » sur la commune (ils étaient 24 en 2009).

En 2020, au sein des résidences principales, 54.6% ont plus de quatre pièces. 204 logements de trois pièces existent en 2020, contre 197 en 2009. 167 logements de deux pièces et 53 logements d'une pièce ont été répertoriés à HOULGATE (soit 23.6 % des résidences principales).

Entre 2009 et 2020, le nombre de logements de 3 pièces ou moins est passé de 405 logements en 2009 à 424 logements en 2020. Les petits logements sont donc bien représentés sur le territoire communal, et représentent majoritairement l'offre en résidences secondaires.



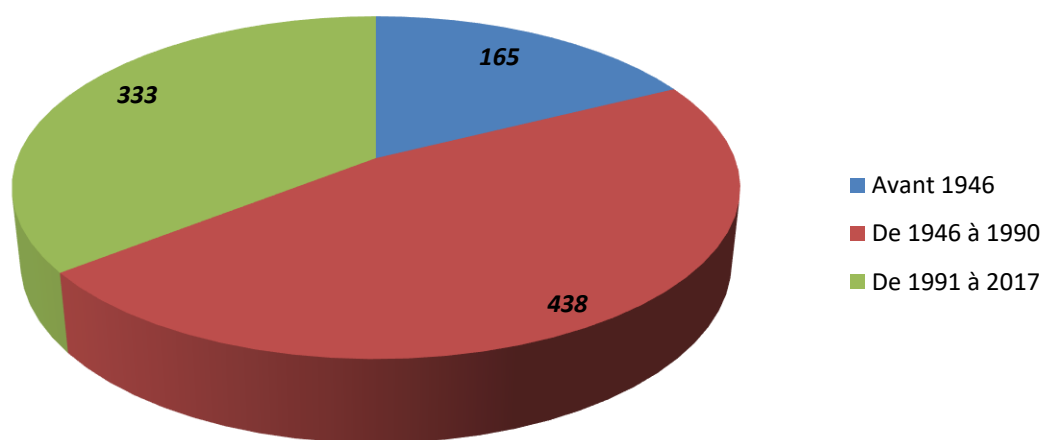
Nombre de pièces des résidences principales

■ Un parc récent

En 2020, le parc de résidences principales était constitué de 17.7 % de constructions bâties avant 1946 (soit environ 165 résidences principales). Le nombre de constructions achevées entre 1991 et 2020 est estimé à 333.

En 2020, la proportion de logements construits avant 1946, est de 23.3 % dans l'arrondissement et de 18.8% dans le département.

Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement



Nombre de résidences principales selon l'époque d'achèvement

2.3. OCCUPATION DU PARC

Parmi les résidences principales, en 2020, 63.4 % des occupants sont propriétaires et 32.2 % sont locataires (dont 10.5% disposent d'un logement HLM). 41 résidences principales sont mises à disposition à titre gracieux.

L'ancienneté moyenne d'emménagement est élevée quelque soit le statut d'occupation :

- 17.4 années pour les propriétaires ;
- 8.9 années pour les locataires ;
- 15.8 années pour les personnes logées gratuitement.

Depuis 2009, la part des locataires a légèrement baissé au sein des résidences principales de la commune (325 résidences principales étaient offertes à la location en 2009, contre 301 en 2020).

La commune est classée en zone « B2 » au zonage Scellier. Le zonage A/B/C permet de caractériser la tension du marché du logement de la zone la plus tendue (zone A) à la plus détendue (zone C). Il est également utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location. Plusieurs dispositifs utilisent aussi ce zonage pour déterminer l'éligibilité des territoires aux aides ou moduler leurs paramètres.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les logements situés dans les communes en zone B2 ne sont éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

L'évolution du parc de logements s'est accompagnée d'une diminution de la location. Les personnes locataires sont passées de 680 personnes à 542 personnes entre 2009 et 2020.

	2009	2020
Ensemble des résidences principales	970	936
Part des propriétaires (%)	63.1	63.4
Part des locataires (%)	33.5	32.2

La diversification des types de logements (locatif, logements de petites tailles, etc...) peut favoriser le maintien de certaines classes d'âges ou de certains statuts sociaux. En effet, certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement. Les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

La diversification de l'offre en logement est donc à poursuivre au sein de la commune de HOULGATE.

2.4. MARCHE DU LOGEMENT

A HOULGATE, le marché de logements montre les atouts suivants :

- Une dynamique de rénovation et de mise en valeur des biens immobiliers du territoire communal ;
- Une forte attractivité pour les acheteurs potentiels : les droits de mutation n'ont jamais été aussi nombreux que durant l'année 2020 ;

...mais aussi, les faiblesses suivantes :

- Un coût élevé de l'immobilier et du foncier (les prix ont augmenté de 25% ces derniers temps) ;
- Une offre rare ou ne répondant pas aux demandes actuelles des ménages : les très petits appartements intéressent peu ou pas ;
- Une faible rotation dans le parc locatif et social.

Les enjeux sont :

- De poursuivre la production de logements sur le territoire communal avec une offre de logements adaptés aux familles et aux personnes âgées ;
- De mettre en place une stratégie foncière ;
- De favoriser de nouvelles formes d'habitat.

Ce qu'il faut retenir de l'habitat : SYNTHESE

Logements et habitats

Constat

La croissance du parc de logements est constante sur la commune et bénéficie aux résidences secondaires et occasionnelles.

Cette évolution positive du parc de logements ne permet néanmoins pas d'assurer le dynamisme démographique. 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.

L'analyse du parc de logements laisse apparaître les éléments suivants :

- Une offre équilibrée des résidences principales du point de vue de la taille ;
- Une offre équilibrée des résidences principales du point de vue du statut d'occupation, mais où le turnover n'est pas assuré ;
- Une offre de logements sociaux qui reste faible ;
- Une offre de plus en plus importante de résidences secondaires ou occasionnelles démontrant la touristicité du territoire communal.

Les effets de la touristicité sur le marché local du logement sont multiples. Les principaux effets sont la transformation de résidences principales en meublés de tourisme, la pénurie de logements locatifs pour les habitants et une pression foncière accrue.

Enjeux et besoins

La création de parcs locatifs à loyer abordable pour les ménages locaux, jeunes ou actifs et la création d'une résidence pour les seniors peuvent être justifiées sur le territoire de HOULGATE.

Il s'agit également de conserver une offre de logements (à proximité des petits commerces et services) et d'équipements (comme dans le domaine de la santé), à même de répondre aux besoins d'une population vieillissante.

Compte tenu du caractère patrimonial d'une part importante des logements houlgatais, une vigilance particulière devra être apportée dans le cadre de leur transformation ou de leur division.

3. Contexte économique

3.1. POPULATION ACTIVE DE LA COMMUNE

En 2018, sur une population de 1792 habitants, 865 personnes sont dites en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 64 ans). Parmi ces 865 individus, 634 personnes étaient actives (soit 73.3 % de la population active). Parmi elles, 106 personnes étaient au chômage (soit 16.6 %).

	2008	2018
Ensemble	1093	865
Actifs en %	68.9	73.4
<i>Dont</i>		
Actifs ayant un emploi en %	60.7	61.1
Chômeurs en %	8.2	12.2
Inactifs en %	31.1	26.6
<i>Dont</i>		
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7.3	5.9
Retraités ou préretraités	15.1	13
Autres inactifs en %	8.7	7.8

Vu l'évolution démographique communale, la population en âge de travailler a également diminué sur la période 2008-2018. Les actifs sont passés de 753 personnes en 2008 à 635 personnes en 2018.

Globalement, parmi la population en âge de travailler, la part des inactifs a nettement baissé (340 personnes inactives en 2008 contre 230 en 2018). Parmi les inactifs, toutes les catégories ont été touchées par cette diminution.

	Population	Actifs	Taux d'activités en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	865	634	73.4	529	61.1
Hommes	428	316	73.8	262	61.1
Femmes	437	318	72.9	267	61.2

	2008	2018
Nombre de chômeurs	90	106
Taux de chômage en %	11.9	16.6
Taux de chômage des hommes en %	9.1	17.2
Taux de chômage des femmes en %	14.9	16.1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	60.7	48.4

Alors que le nombre d'actifs diminue, le taux de chômage en 2018 a progressé. Il était au sein de la commune supérieur à celui observé pour l'ensemble de l'intercommunalité (11.3 % en 2018) mais aussi supérieur à celui du département (12.5% en 2018).

3.2. EMPLOI LOCAUX

548 actifs possédaient un emploi en 2018. Parmi eux, on dénombre :

- 441 salariés
- 107 non-salariés.

369 salariés ont un emploi à durée indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique.

Les actifs de 15 ans ou plus, ayant un emploi, travaillent majoritairement dans une commune extérieure à HOULGATE.

Notons tout de même que 204 individus ont la chance de travailler et de vivre sur le territoire communal.

	2008	%	2018	%
Ensemble	675	100	548	
Travaillent :				
Dans la commune de résidence	246	36.4	204	37.3
Dans une autre commune	429	63.6	344	62.7

La commune de HOULGATE offre 680 emplois sur le territoire communal en 2018 : 533 emplois salariés et 147 emplois non-salariés. 208 habitants de HOULGATE ont l'avantage de bénéficier de cette offre d'emploi présente sur la commune. Ces emplois sont majoritairement pourvus par des hommes.

	Nombre	%
Ensemble	680	100
Agriculteurs exploitants	0	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	102	13.2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	49	6.3
Professions intermédiaires	171	22.1
Employés	301	38.7
Ouvriers	152	19.6

Les emplois offerts sur la commune sont majoritairement issus du tourisme et de l'économie résidentielle.

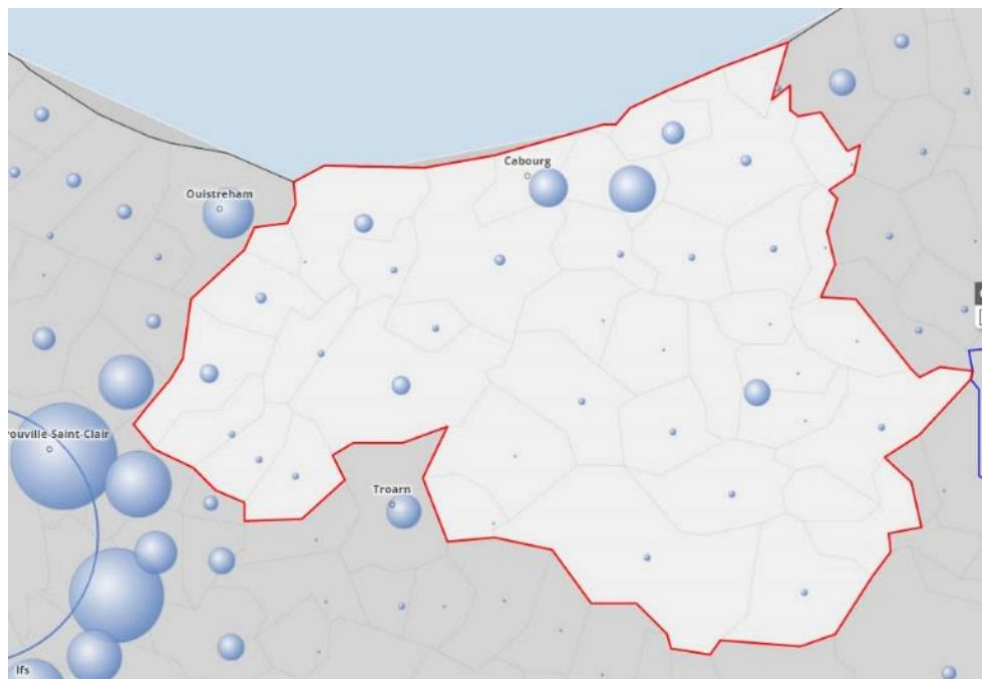
La collectivité de Houlgate emploie 63 emplois permanents et une dizaine de saisonniers.

Notons que le secteur agricole n'offre pas d'emploi sur le territoire communal.

Le territoire communal a vu une diminution de sa dépendance aux emplois extérieurs (le taux d'emplois (rapport entre les emplois et les actifs) a augmenté entre 2008 et 2018).

Le nombre d'emploi offert dans l'environnement de HOULGATE est en légère augmentation sur la période 2008-2018 (avec +2 emplois).

A l'échelle de la Communauté de Communes :



Emplois par commune à l'échelle de l'intercommunalité (source INSEE 2021)

En 2018, le territoire intercommunal compte 8777 emplois :

- ✓ 11.3% de chômage
- ✓ 72.5 emplois pour 100 actifs ayant un emploi
 - ✓ 8.5% de cadres
 - ✓ 31.1% d'employés
 - ✓ 25.7% d'ouvriers
- ✓ 1157 établissements dont 25 de plus de 50 salariés

Administration
publique,
enseignement, santé
et action sociale
29.4%

Commerces, transports et
services divers
45.8%

Industrie
13.4%

Agriculture
4.2%

Construction
7.2%

Emplois selon le secteur d'activités

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

3.3. ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES

Le tissu des entreprises de HOULGATE est important et diversifié : 199 entreprises sont recensées au 31 décembre 2020.

Elles se répartissent selon les secteurs d'activités suivants :

	Nombre	%
Ensemble	199	100
Industrie manufacturière, industrie extractive et autres	7	3.5
Construction	24	12.1
Commerces de gros et de détail, transports, hébergements et restauration	82	41.2
Information et communication	8	4
Activités financières et d'assurances	7	3.5
Activités immobilières	13	6.5
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	22	11.1
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	12	6
Autres activités de services	24	12.1

Parmi ces entreprises, 117 sont des unités employeuses. Une entreprise emploie plus de 50 personnes : il s'agit de la chocolaterie-confiserie Patrelle localisée dans la zone d'activités.

Les commerces et services :

Ils sont principalement localisés en centre-ville (rue des Bains et rue du Général Leclerc majoritairement) :

- Les commerces alimentaires : une poissonnerie, un primeur, deux boucheries-charcuteries, 1 rôtisserie, 1 pâtisserie, 2 boulangeries et 3 épicerie/supérettes.
- Les autres commerces de type : magasins de vêtements, magasins de souvenirs, fleuriste, restaurants... ;
- Les services bancaires, d'assurance et postaux ;
- Les activités de services et des professions libérales de type coiffeur, garage, architecte, etc...
- Les services de santé : un médecin généraliste, deux infirmières, un kinésithérapeute, un ostéopathe et deux pharmacies.

Les grandes surfaces et commerces spécialisés se situent sur la commune voisine de DIVES-SUR-MER.

L'activité artisanale :

Le tissu artisanal est également bien représenté sur le territoire communal : les entreprises du bâtiment, les entreprises de services à la personne (paysagiste/horticulteur, fleuriste, etc...).

Une zone artisanale est située chemin de TROUSSEAUVILLE.

Le tourisme et la capacité d'accueil

La commune compte :

- 8 hôtels (95 chambres) ;
- 3 terrains de campings (607 emplacements) :
 - o Le Camping de la Plage (3 étoiles – 61 emplacements)
 - o Le Camping Les Chevaliers (2 étoiles – 188 emplacements) – ancien camping communal acquis par un privé en 2022;
 - o Le Camping La Vallée (3 étoiles – 358 emplacements)

Accusé de réception en préfecture
01/02/2025 09:08:25
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 2 hébergements collectifs de tourisme :
 - o Résidence et Spa Pierre et Vacances ;
 - o Résidence Lagrange Les Hauts de Clairvallon ;
- 2 sites d'hébergements collectifs :
 - o Le centre CPCV Normandie ;
 - o Le Centre Sportif de Normandie ;
- 31 locations de vacances individuelles.

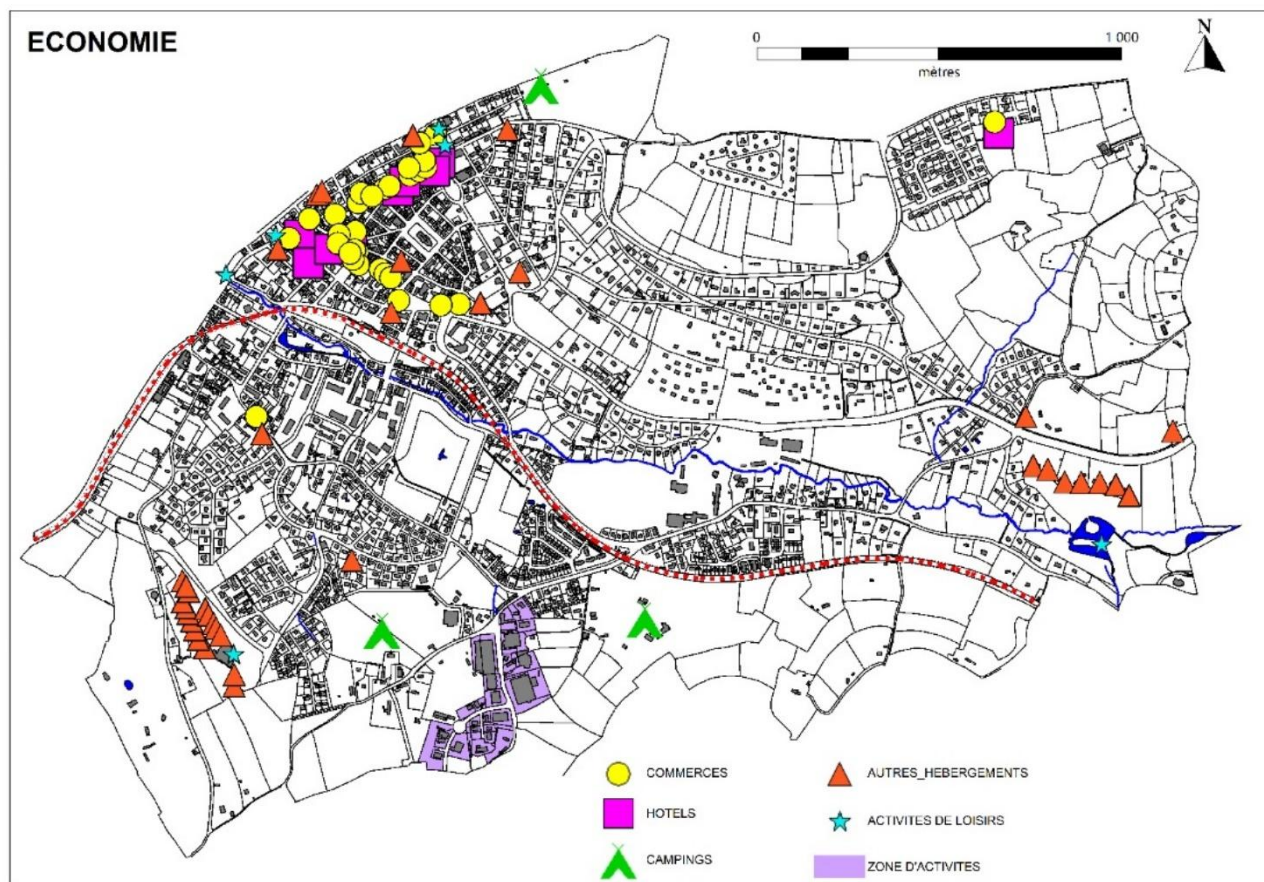
S'ajoute l'important nombre de résidences secondaires (3978 en 2018), qui peut représenter près de 12000 lits (à raison de 3 lits en moyenne par logement). La commune propose quelques logements pour accueillir ses propres saisonniers en période estival (au-dessus de la bibliothèque et à côté de la mairie)

Cette offre d'hébergements touristiques implique une surpopulation en période estivale (environ 20 000 personnes).

Du fait de l'importance de la population lors de la saison touristique, la commune de HOULGATE dispose **d'un bon niveau d'équipements et de services pour les sports ou les loisirs**, qui profite largement à la population résidente.

On notera :

- L'Office de Tourisme ;
- Le Casino de Houlgate, cinéma, bibliothèque
- Le Golf Bluegreen de Houlgate (18 trous) ;
- Le service de place, le club pour enfants, le golf miniature, tennis, équitation, escalade, randonnées... ;
- Les activités nautiques (kite-surf – voile – etc...) ;
- Etc...



Localisation des principaux commerces, services et entreprises (non exhaustif)

Le projet de PLU devra envisager le transfert des jeux du Casino.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2025

3.4. DIAGNOSTIC AGRICOLE

3.4.1. Les exploitations agricoles

La commune de HOULGATE appartient à la petite région agricole (PRA) « Le Pays d'Auge Calvadosien » qui occupe le tiers oriental du Calvados. Elle couvre une superficie d'environ 186 000 ha, et comprend 230 communes.

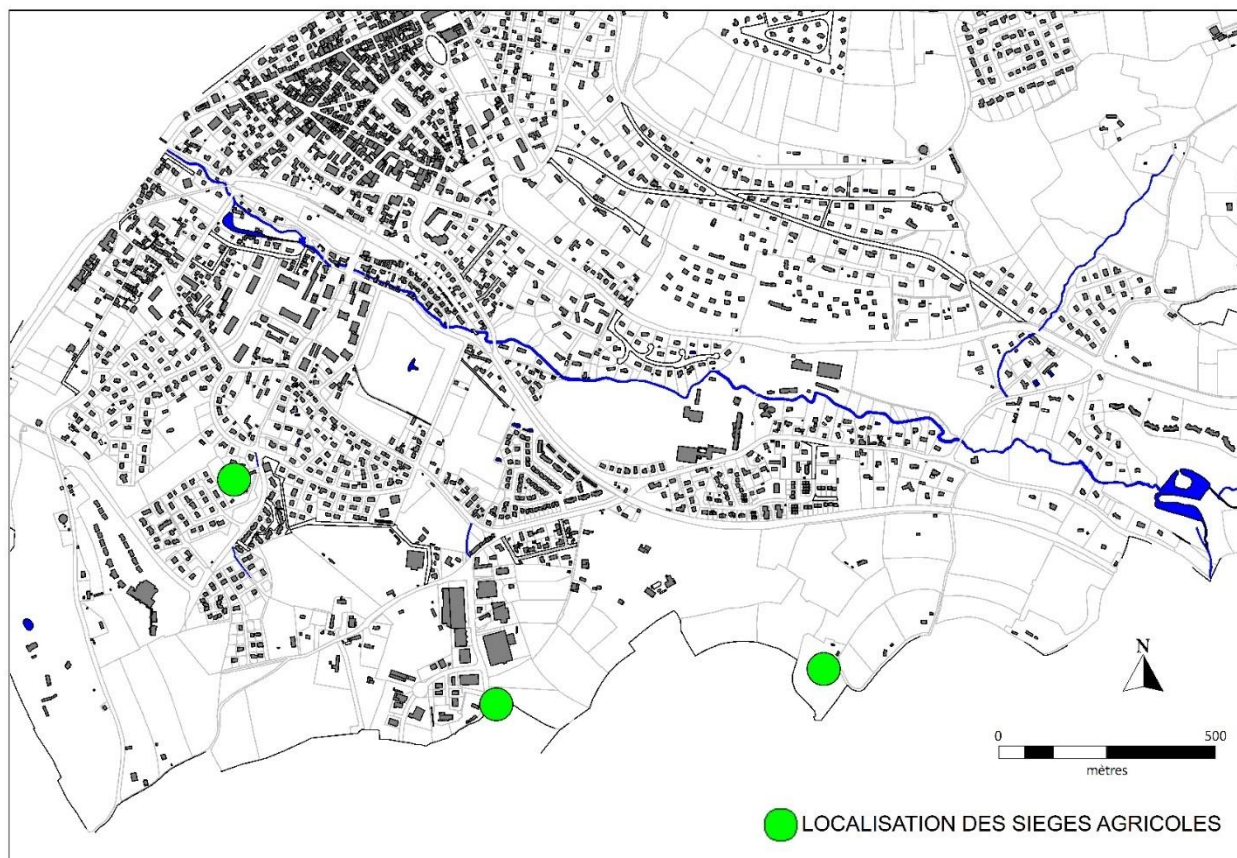
Selon le recensement agricole, le Pays d'Auge Calvadosien possède en 2010 une Surface Agricole Utilisée (SAU) de 104 000 ha, soit 27 % de la SAU du Calvados. Les sièges d'exploitations de ce territoire perdent 6 500 hectares entre le recensement 2000 et 2010, soit une perte de 5,8 % (-4,5 % pour le Calvados). L'importance de la SAU décroît du Sud au Nord du territoire, 4,3 % de SAU (soit 1 960 ha) en moins pour le Nord et 7 % (soit 4 550 ha) pour la partie Sud du Pays d'Auge Calvadosien.

La PRA de la Plaine de Caen et de Falaise, en quelques mots :

- 2161 exploitations en 2010, soit 32% des exploitations du département ;
- Perte de 723 exploitations entre 2000 et 2010, soit une baisse de 25% (-27% pour le Calvados) ;
- 1401 exploitations déclarantes en 2014 ;
- 4467 actifs permanents en 2010 (-18% depuis 2000) ;
- 104 000 ha de SAU (27% de la SAU du Calvados) – baisse de 6% depuis 2000 ;
- En 2014, la culture principale déclarée est la prairie (66% des surfaces déclarées) – 25% de céréales. 57% des vergers déclarés du Département se situe dans le Pays d'Auge Calvadosien (1000 ha) ;
- En 2014, 769 exploitations sont concernées par des îlots exploités en agriculture biologique (6304 ha) ;
- En 2014 : 1704 éleveurs bovins (30% des éleveurs du Calvados) – 118 609 bovins (29% du cheptel du Calvados) ;
- En 2014 : 12811 ovins (47% du cheptel du Calvados) ;
- En 2014 : 914 caprins (39% du cheptel du Calvados) ;
- En 2015 : 313 exploitations laitières (20% des exploitations laitières du Calvados) ;
- Trois AOP sur les produits cidricoles : AOP « Calvados » et « Pommeau de Normandie » - AOP « Pays d'Auge » pour le cidre et « Calvados Pays d'Auge » - AOP « Calvados Pays d'auge » ;
- Deux AOP laitières : AOP « Livarot » - AOP « Pont L'Evêque » et « Camembert de Normandie ».
- Parmi les entreprises agroalimentaires de plus de 20 salariés, la SA Patrelle est localisée sur le territoire de HOULGATE.

En 2021, la commune identifie 3 acteurs agricoles :

1. EARL BLIN Francis – Ferme équestre – Chemin de Trousseauville ;
2. Philippe BELLANGER – Ferme équestre
3. Eric DESPREZ – Elevage de moutons – Chemins des rouges terres



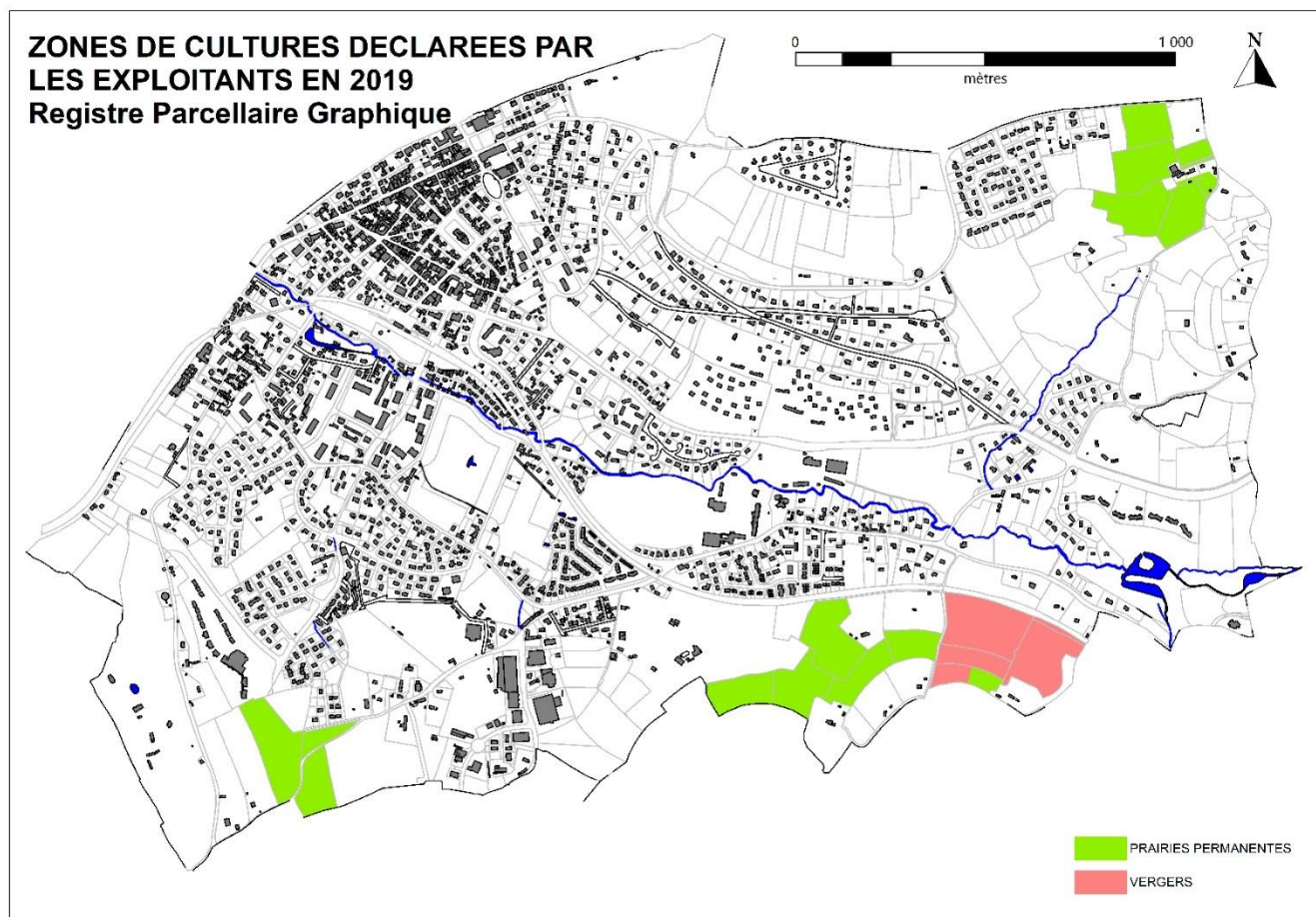
Localisation des 3 sièges ayant leur siège sur le territoire communal

D'après le recensement agricole 2010, la commune comptait sur son territoire 1 exploitation agricole. Elles étaient également 2 en 2000.
Elles représentent 2 Unités de Travail Annuel (UTA), contre 0 en 2000.
Elles comptent une SAU de 150 ha en 2010, contre 24 ha en 2000.

En 2021, 3 sites agricoles sont à prendre en compte dans la réflexion sur le développement communal.

3.4.2. Les surfaces agricoles et l'occupation des sols

En 2010, la Surface Agricole Utilisée de l'exploitation recensée était de 150 ha.



Zones de cultures déclarées par les exploitants en 2019 sur le territoire communal

Parmi les surfaces déclarées sur le territoire communal, nous dénombrons :

- 19.4 ha de prairies permanentes
- 6.7 ha de vergers.

3.4.3. Le potentiel agronomique des terres

Le type de sol dominant à HOULGATE sont des redoxisols : sols très souvent hydromorphes peu épais de position topographique et de pentes hétérogènes reposant majoritairement sur des colluvions quaternaires du Pays d'Auge Septentrional et Méridional.

3.4.4. Les labels

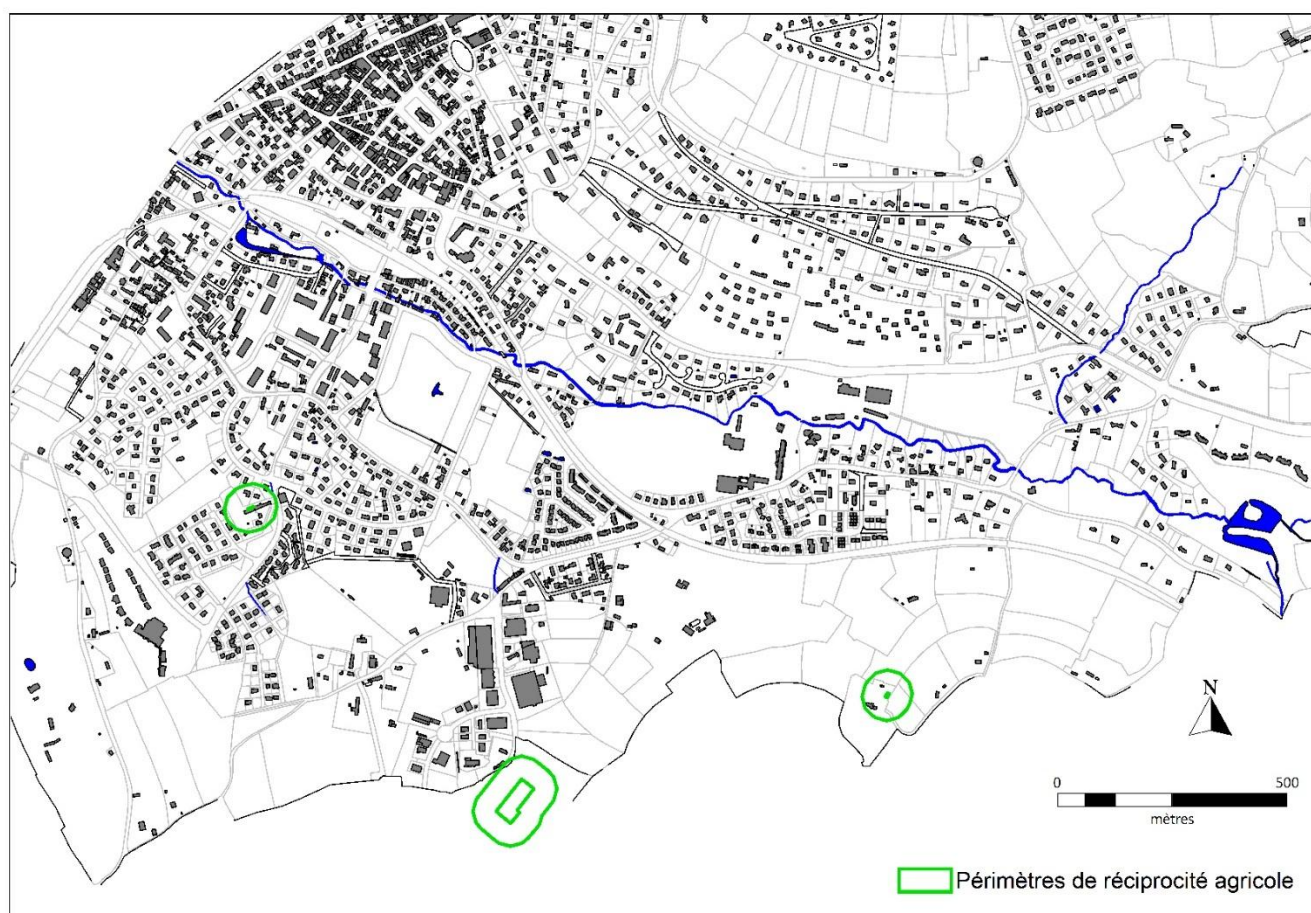
Le territoire est concerné par les indications géographiques protégées (IGP) : « Cidre de Normandie ou cidre normand », « Calvados blanc », « Calvados blanc primeur », « Calvados Grisy blanc », « Calvados Grisy primeur, blanc, rosé et rouge », « Calvados Grisy Rosé », « Calvados Grisy Rouge », « Calvados rosé », « Calvados rosé primeur », « Calvados rouge », « Calvados rouge primeur », « Porcs de Normandie », et « volailles de Normandie ».

Et les AOC – AOP suivants :

« Calvados », « Calvados Pays d'Auge », Camembert de Normandie », « Livarot », « Pays d'Auge », « Pommeau de Normandie » et « Pont-L'Évêque ».

3.4.5. Les contraintes induites par les exploitations

Les trois sites agricoles relèvent du règlement sanitaire départemental. Un périmètre de réciprocité agricole de 50 mètres s'applique autour de leurs bâtiments d'élevage et/ou des boxs/manèges.



Réciprocité agricole

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Ce qu'il faut retenir de l'économie communale : **SYNTHESE**

Economie communale

Constat

Parallèlement à l'évolution démographique négative, la population active de la commune de HOULGATE est en baisse depuis 2008.

La commune connaît une légère augmentation du nombre d'emplois sur le territoire, et comme la population active a diminué, le taux de concentration d'emplois a consécutivement augmenté.

Les emplois sont principalement offerts par l'activité touristique et par l'économie résidentielle. Trois agriculteurs non professionnels ont été recensés sur le territoire communal.

La forte présence des seniors sur le territoire peut constituer une opportunité pour développer une silver économie, mettant en avant de nouveaux modes d'aménagement et des innovations à destination de ces publics, mais pouvant être généralisés à tous.

Le transfert des jeux du Casino est un objectif de la municipalité que le PLU devra permettre.

Enjeux

Les enjeux sont donc :

- *De maintenir voire de développer l'offre en commerces et services, assurant les besoins de la population locale,*
- *De diversifier le tissu économique vers des emplois de services à la personne ;*
- *De conforter voire de développer le tissu économique communal, et consécutivement l'emploi local, compatible avec les quartiers d'habitations.*
- *De répondre aux besoins liés au télétravail par des réseaux numériques efficaces, mais aussi par la mise à disposition d'espaces de travail.*

4. Contexte historique et patrimoine

4.1. HISTOIRE³

Le village d'origine :

Houlgate telle que nous la connaissons est la résultante de l'installation d'une ville pour les bains de mer, mais voici son histoire :

Au Moyen-Age, ne figurait sur les cartes que le village de « Boseval », concentré sur la rive gauche du Drochon, habité par des cultivateurs et des pêcheurs. La rive droite, qui deviendra Houlgate, était surtout composée de terres de labours. Ce village s'étalait du rivage jusqu'au cimetière actuel où se trouvait son église, route de Trouville.

Les traces historiques les plus anciennes remontent à 1066, quand Jean d'Aché, de Beuzeval, partit à la conquête de l'Angleterre avec Guillaume le Conquérant depuis le port de Beuzeval-Dives. Se déroula par la suite la Bataille d'Hastings, le 14 octobre 1066. Ce qui se passa est resté gravé dans la pierre de la colonne sur la plage de Beuzeval : « Au souvenir du plus grand événement historique des annales normandes, le départ du Duc Guillaume le Conquérant pour la conquête de l'Angleterre. Pendant un mois la flotte du Duc Guillaume stationna dans le port de Dives et son armée composée de cinquante mille hommes campa dans le voisinage avant de mettre la voile ».

Dès 1850 le petit village de Beuzeval vit son quotidien bouleversé quand les premiers « étrangers » (nom que les autochtones donnaient aux visiteurs), vinrent profiter de la mer. Le village s'adapta à cette nouvelle activité ; les villageois accueillirent les baigneurs, « chez l'habitant », la pension de famille Imbert se construisit et les villégiateurs s'installèrent dans les premières villas. Ainsi Beuzeval-les-Bains naquit. En parallèle, sur la rive droite du Drochon, « Houlgate » surgit de terre...

A l'origine « Houlgate » (étymologiquement Houlgate se compose en 2 parties « holr » signifiant étroit, creux et « gata » : passage, en scandinave.) n'était que l'appellation d'une butte sur la rive droite de la rivière du Drochon dans la commune de Beuzeval. Avec le développement de la nouvelle ville pour les bains de mer sur la rive droite du Drochon, c'est-à-dire du côté de « Houlgate », la commune prit le nom de « Beuzeval-Houlgate » en 1898. Suite aux vœux de l'association d'intérêt local de Beuzeval-Houlgate, le conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire, Georges LANDRY, prit la décision en août 1904 (avec effet le 21 janvier 1905), de conserver la seule appellation « Houlgate » pour désigner la commune de Beuzeval-Houlgate.

Une Société Civile Immobilière pour créer la nouvelle ville « Houlgate » :

Le 16 mars 1858 est établi l'acte de création de la S.C.I. de Beuzeval (nom officiel de la commune) dont le siège est à Lisieux.

On assiste à une urbanisation avec l'installation de villas, de commerces, d'écoles et notamment d'hôtels plus ou moins luxueux permettant d'accueillir les curistes auparavant hébergés chez l'habitant. Certains vacanciers préférèrent louer des chalets, des villas ou décident de faire construire.

La villa devient la référence balnéaire grâce aux propriétaires, qui rivalisent d'ingéniosité pour embellir leurs maisons : jeux de matières, figures géométriques de briques et de pierres, décorations de frises, carreaux, rosaces de céramiques et ce jusqu'aux toitures avec des épis de faîtages très créatifs.

³ Données de l'Office de Tourisme de Houlgate

Mais il n'y a pas de belles villas sans beaux jardins ! Les jardins sont très importants dans l'art de vivre sa villégiature : certains jardins sont réalisés pour que le propriétaire fasse société, ainsi les allées sont dessinées de sorte que le propriétaire soit vu durant ses promenades. D'autres jardins sont composés de façon à ce que les végétaux cachent la villa et le propriétaire s'y promenant. Le luxe floral explose et les géraniums sont plantés par milliers.

L'architecture balnéaire : champ d'expérimentation de l'architecture :

Les architectes font preuve d'une grande connaissance de l'architecture du passé et présentent à la bourgeoisie et à l'aristocratie du Second Empire des modèles d'habitation qui sont de véritables monuments. La ville nouvelle n'a pas d'histoire mais devient un livre ouvert sur les différents modèles d'architecture ayant existé jusqu'alors.

Les hôtels et pensions de famille ne sont pas en reste et présentent aussi des façades historicistes à la hauteur de celles des villas.

A Houlgate on distingue 4 grands courants architecturaux :

1860-1870 : Les grands courants architecturaux : gothique, renaissance, et classique sont mis en valeur. Le plan intérieur est simple et symétrique.

1870-1880 : le volume des villas s'amplifie, les plans intérieurs sont plus complexes. Le retour au style normand est amorcé.

1880-1895 : Le style régionaliste s'impose comme un retour à une architecture locale, vouée à ne pas se démoder.

1895-1914 : Le style régionaliste se simplifie, les délires créatifs ne sont plus à la mode, la villa est plus fonctionnelle.

Beuzeval-Houlgate en résumé :

1066 : Guillaume rassemble son équipage dans le port de Beuzeval-Dives et rejoint Saint-Valéry-sur-Somme puis Pevensey pour la bataille d'Hastings.

1825 : Beuzeval compte 36 maisons.

Vers 1850 : les premiers visiteurs « étrangers » s'intéressent à Beuzeval pour les bains de mer.

1858 : création de la Société Civile Immobilière de Beuzeval.

1859 : construction du Grand-Hôtel avec établissement de bains et casino à l'intérieur - création du plan de « Houlgate ».

1864 : construction d'un casino en bois et de l'établissement des bains côté Houlgate.

1865 : aménagement du bois de Boulogne.

1870 : construction du Kursaal (casino et établissement des bains) côté Beuzeval.

1877 : construction du Grand-Hôtel Imbert.

1882 : construction de la voie ferrée et de la gare.

1898 : la commune s'appelle « Beuzeval-Houlgate ».

1900 : 500 villas sont édifiées.

1905 : la commune s'appelle « Houlgate ».

4.2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune ne se situe pas dans un secteur sensible sur le plan archéologique. Cependant, il est important de mentionner pour information la présence des restes de « l'église médiévale » et l'ensemble fortifié du « manoir de Beuzeval ».

Sur ces deux sites, « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée » (voir articles L.522-1 à L.522-6 et L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine).

4.3. MONUMENTS HISTORIQUES ET PERIMETRES DE PROTECTION

Parmi le patrimoine communal, plusieurs édifices sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

4.3.1. Immeubles classés

En application de l'article L621-1 du code du patrimoine, "les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative". Cette décision fait l'objet d'un arrêté du ministre en charge de la culture.

La commune de HOULGATE ne compte pas d'immeuble classé Monument Historique.

Un immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.

Les travaux affectant un immeuble classé doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès du service territorial de l'architecture et du patrimoine.

4.3.2. Immeubles inscrits

L'inscription (article L621-25 du code du patrimoine) concerne quant à elle "les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation". Ces immeubles peuvent être inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région.

La commune de HOULGATE compte plusieurs immeubles inscrits, en totalité ou partiellement, à l'inventaire des monuments historiques :

■ Le portail de l'ancienne église

Les vestiges de l'ancienne église de Beuzeval sont inscrits par arrêté du 27 avril 1948

■ L'ancien grand hôtel

Le Grand Hôtel d'Houlgate, construit par l'architecte caennais Jacques-Claude Baumier en 1859, prolongé par deux pavillons en 1896 et magnifié par une rotonde en 1904, compte parmi les édifices les plus remarquables du patrimoine balnéaire de la côte normande.

Sont inscrites au titre des Monuments historiques (arrêté 12/05/2000), les façades et toitures de l'hôtel, y compris celles de la maison de gardien, à l'exception du bâtiment des anciennes écuries (section cadastrale AH parcelle n°33 - 5, avenue du Sporting), 157 (2, rue Baumier)).

■ Le château de Beuzeval

Château de style éclectique construit par l'architecte Michel Pelfresne à la demande de Victor Lecesne, armateur havrais. Lors de la seconde guerre mondiale, les Allemands transforment le château en quartier général pour une division d'artillerie. Un poste d'observation bétonné est construit en abord immédiat du château. Après la guerre, les destructions ne sont pas réparées. En 1986, le domaine est divisé. La plus grande partie devient un golf et le château subit une réhabilitation pour l'intérieur. L'architecte a plagé la demeure de plaisance brique et pierre néo-Louis XIII en y ajoutant toutes les références gothiques et Renaissance, avec des emprunts à l'architecture anglaise et normande.

L'élévation antérieure évoque le style Tudor tandis que l'élévation principale reprend l'idée de la maison noble à la française.

Les façades et les toitures du château (section cadastrale AL parcelle n°291, lieu-dit le Manoir de Beuzeval) sont inscrites par arrêté du 21 juin 2004.

4.3.3. Les abords

Le code du patrimoine protège non seulement les édifices classés ou inscrits, mais également leurs abords.

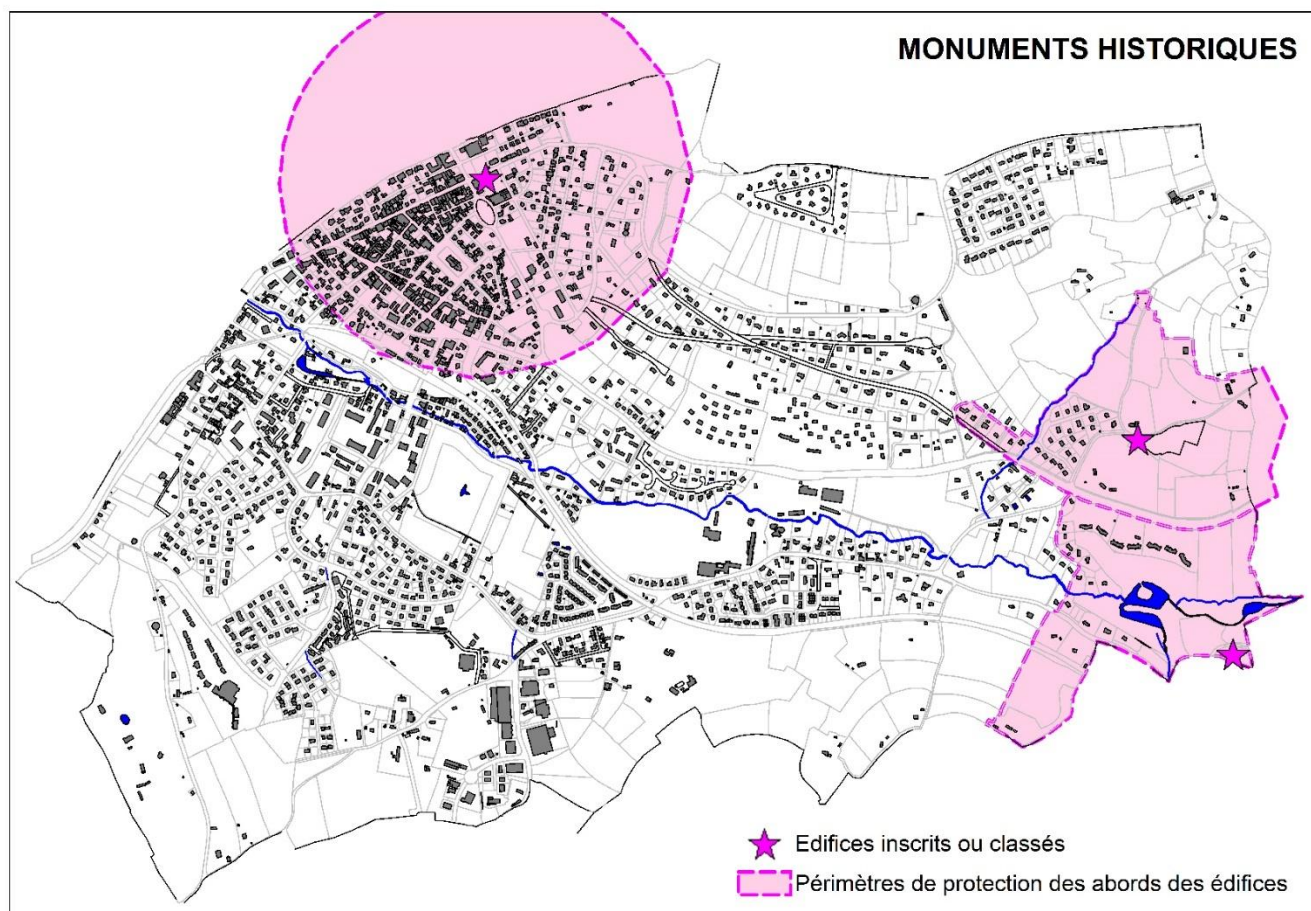
"Est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres" (article L621-30-1 du code du patrimoine).

En accord avec l'architecte des bâtiments de France, ce périmètre peut être adapté lors de l'instruction du dossier de protection : périmètre de protection adapté dit PPA. Il peut également faire l'objet d'une modification ultérieure : périmètre de protection modifié dit PPM.

Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France qui peut assortir son avis de prescriptions architecturales.

Cette disposition n'interdit pas toute transformation du bâti ni toute construction nouvelle, mais elle les soumet au respect d'un certain nombre de règles en matière d'urbanisme, de volumétrie, d'aspect extérieur et de qualité des matériaux.

Les secteurs concernés par la protection des abords des monuments historiques à HOULGATE sont localisés sur la carte suivante.

*Monuments Historiques et leurs périmètres de protection*

4.4. SITES CLASSES

La loi de 1930 sur les sites permet de protéger des espaces d'une grande diversité : parcs et jardins, espaces naturels, pays et terroirs marqués par l'empreinte humaine, écrans paysagers des monuments pour lesquels la seule protection des abords serait insuffisante ou inadaptée.

En tant qu'acteur de la qualité du paysage, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a pour mission de veiller sur les espaces inscrits ou classés au titre des sites. Cette surveillance s'attache en particulier aux traces de travail de l'homme dans le paysage : composition du lieu, éléments structurants comme les murs de soutènements, les haies, les talus, les canaux...

L'ABF donne son avis sur les travaux à exécuter dans les sites. Il participe au montage des dossiers d'inscription ou de classement.

Dans les sites inscrits, l'ABF doit être consulté pour tout projet de modification. Les demandes d'autorisation de destruction sont soumises à avis conforme. Les modifications ou constructions ne font l'objet que d'un avis simple, mais l'ABF peut suggérer au ministre de recourir à des mesures d'urgence ou de lancer des procédures de classement s'il estime qu'une intervention menace la cohérence du site.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Dans les sites classés, qui sont à priori inconstructibles sauf exception, les déclarations de travaux relèvent du préfet, sur avis de l'ABF. Les permis de construire ou de démolir relèvent de l'autorisation du ministre chargé de l'environnement, après examen par la commission départementale des sites. Les aménagements peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au site.

La commune de HOULGATE compte 2 sites classés :

■ **Falaises des Vaches Noires, site classé par décret du 20 février 1995.**



Falaises à Houlgate - ©DREAL Normandie

Paysage extraordinaire et unique en Basse-Normandie, les falaises de vaches noires sont un sanctuaire où l'on ne pénètre que lorsque la mer se retire. A marée basse, une immense plage de sable blond se découvre ponctuée des minuscules silhouettes des promeneurs et des ramasseurs de fossiles. Au pied de la falaise, l'ocre du sable laisse la place au camaïeu de nuances grises bleutées et rosées des galets. Au loin, vers Villers-sur-Mer, les masses sombres et imposantes des blocs de craie recouverts de moules apparaissent, posées sur le sable : ce sont les fameuses vaches noires.

Au niveau de la plage, à la base des falaises, un front de coulée de boue grisâtre s'avance sur le sable telle une coulée de lave d'un volcan invisible.

Ici, ce n'est pas le feu qui règne, mais l'eau : une multitude de résurgences de la nappe phréatique perchée percent l'épais bourrelet argileux et la mer qui revient inlassablement les effacer.

Au-dessus, un replat broussailleux et chahuté de sables glaucomieux est dominé par une corniche de craie cénomaniennne, située en retrait. Plus loin, se trouve la falaise jurassique grise qui culmine à plus de 100 m. C'est un chaos de crêtes perpendiculaires à la mer morcelées de pinacles, de cheminées de fées, d'aiguilles et de tours. Ces étranges arrêtes décapées et érodées sont séparées par des vallons qui s'élargissent vers la mer en cônes d'éboulements. Tout en haut, apparaît un manteau arboré et broussailleux impénétrable d'où émerge parfois le toit d'une villa. Plus loin dans les terres, le plateau est entaillé de petites vauveuses où coulent des ruisseaux parfois épisodiques. La végétation se renforce, alternant bois et bocage, qui enserré de petites parcelles évoluant vers la friche. Des campings se sont installés en retrait de la falaise (ou comme à Houlgate au pied de celle-ci). Ils

014-211403381-20250625-D25-376-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

sont désormais confrontés à des problèmes de sécurité devant l'instabilité des terrains.

Devenir du site

L'image surprenante des falaises est malheureusement fragile, l'érosion et les effondrements y sont constants et, depuis les années 1960, il est aisé de constater la régression des formes. Les mouvements de terrains sont continus et la végétation est, elle aussi, entraînée vers la mer. Les processus érosifs, qui sont ailleurs hors de notre échelle de temps, sont ici palpables. Le phénomène est naturel et rien ne pourra en contrarier le cours.

D'autres risques pèsent sur le plateau : campings et habitations légères de loisirs s'étendent au mépris des dangers qui les menacent. Aujourd'hui, le Conservatoire du Littoral est propriétaire de 71 ha sur Auberville et Gonnevillle, une zone de préemption, en sa faveur, couvre la majeure partie du site.

■ Moulin Landry, classé par arrêté du 22 juillet 1942

Près de la gare d'Houlgate, le Moulin Landry est à la frontière de deux quartiers. Vers le front de mer, de belles villas normandes du début du XX^e siècle se blottissent dans la verdure de leurs jardins tandis qu'à l'arrière, de nouvelles résidences forment un quartier plus urbain. C'est depuis le pont sur le Drochon, à l'angle du Boulevard Landry et du chemin de la cascade, que la propriété se découvre. L'ancienne demeure, en pans de bois, pierres et briques, dresse ses hautes toitures de tuiles plates qui pointent vers le ciel de magnifiques épis de faîtage en poterie vernissée de Barent. Tout autour, le jardin, découpé par le Drochon et l'ancien bief, est soigneusement planté et entretenu. Des pelouses, longées de haies de rosiers, sont ponctuées d'arbustes à fleurs et de buis taillés. Protégées par de petites barrières en bois, elles descendent vers la rivière aux rives renforcées par des palplanches. L'entrée, abritée d'un auvent, se trouve dans le chemin de la cascade. De part et d'autre, deux bâtiments s'élèvent en rive droite du ruisseau. A gauche, une petite maison à colombages accueille le logement du gardien, tandis qu'à droite, un pavillon plus petit est construit en pierres chaînées de briques. Entre les deux, un petit pont de briques conduit à l'ancien moulin sur la rive gauche, grande demeure aux volumes et aux toitures multiples.



Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Moulin de Landry

Sur le pignon, côté boulevard, l'ancienne roue à aubes est toujours en place, abritée par une galerie couverte. Derrière le bâtiment, la retenue d'eau du bief (plus haute que la rue) est à peine visible masquée par la végétation qui l'entoure : aulnes, érables, conifères... Le chemin de la cascade, qui suit le Drochon, offre une agréable promenade ombragée. Les vues sur le parc subsistent dans une ambiance de sous-bois où frênes, aulnes, érables, marronniers, hêtre pourpre... accompagnent le ruisseau dans sa traversée de la propriété. Le Drochon s'écoule en contrebas du chemin de la cascade dans un étroit vallon boisé entretenu sans maniérisme. Le parc, au-delà de l'ancienne écurie/remise, offre un paysage plus « naturel » où le murmure de l'eau guide le promeneur vers la cascade, à l'extrémité de la propriété. C'est au-dessus de l'ouvrage maçonné de pierres que les eaux du Drochon et du bief se séparent. Elles se rejoignent après la chute de la roue à aubes, près du pont sur le boulevard. Le Moulin Landry est une propriété privée inaccessible au public. Cependant, les propriétaires ont maintenu les vues vers le jardin et le moulin, telles qu'elles ont toujours existées, pour le plus grand plaisir des promeneurs.

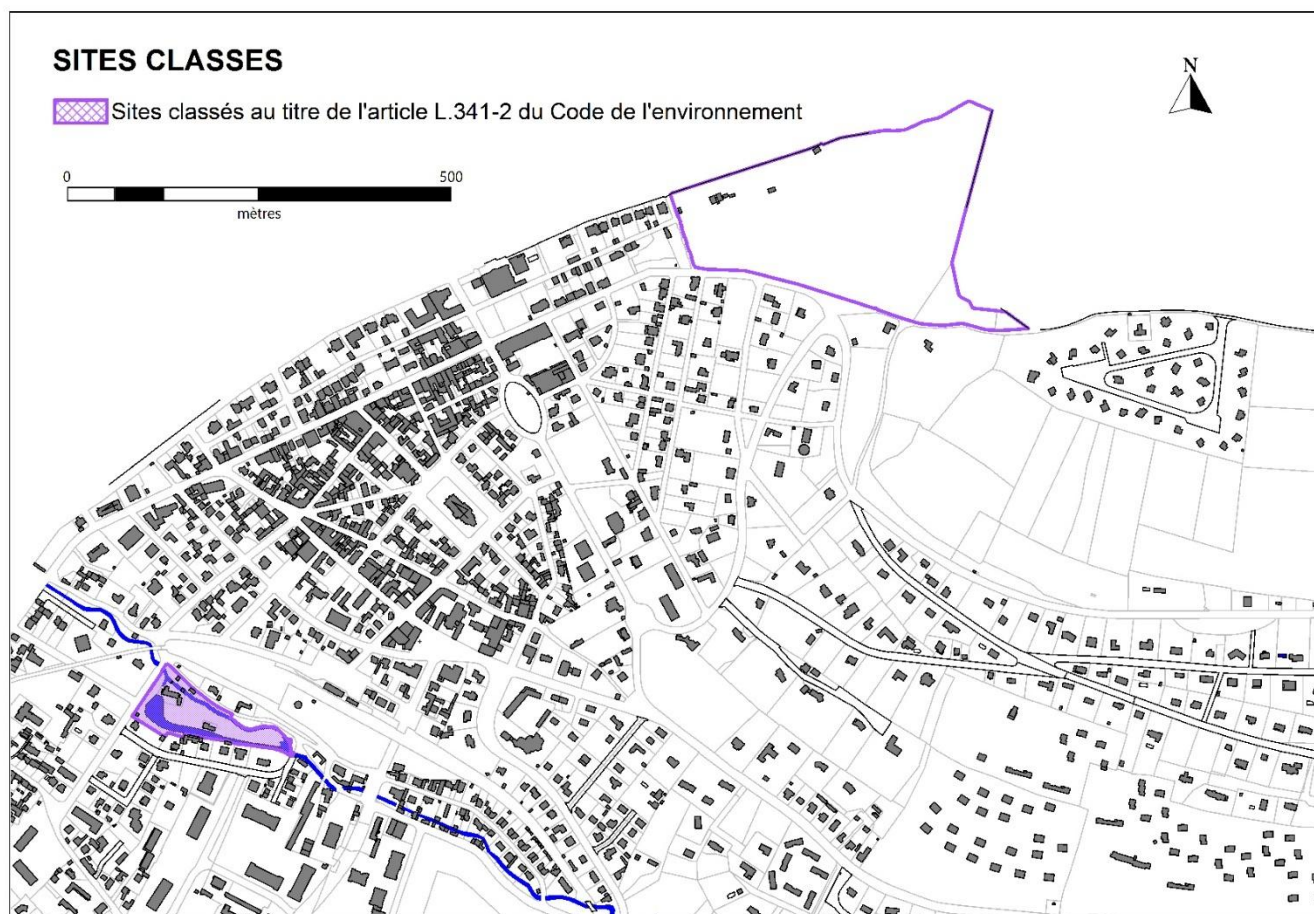
Devenir du site

Depuis la protection, les lieux n'ont guère changé.

Aujourd'hui, le vieux cottage normand romantique n'est plus aussi enfoui qu'autrefois sous la végétation.

L'ancienne demeure, débarrassée de sa pittoresque vigne vierge, est rénovée et le jardin est entretenu avec beaucoup de soin. L'ensemble compose toujours un tableau plein de charme qui aurait pu inspirer les peintres impressionnistes d'Honfleur. Les propriétaires actuels (depuis 2003), ont le plus grand soin du Moulin Landry et ils maintiennent les vues et les ambiances voulues par Jacques Landry : jardin fleuri romantique près des bâtiments et parc en sous-bois le long du Drochon. Caché à l'entrée de la station balnéaire, le Moulin Landry est un petit bijou peu connu. Il fait le bonheur des habitants du quartier qui semblent en faire leur lieu de promenade favori. Rien ne semble menacer ce petit site au cadre enchanteur.

Les secteurs concernés par la loi 1930 sont localisés sur la carte suivante.



Localisation des sites classés sur le territoire de HOULGATE

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Ce qu'il faut retenir du patrimoine

SYNTHESE

Patrimoine

Constat

Si des Servitudes d'Utilité Publique existent pour les trois Monuments Historiques et les deux sites classés du territoire, le patrimoine bâti houlgatais n'est à ce jour protégé que par les prescriptions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Or, les villas balnéaires et les autres bâtiments de caractère constituent un attrait majeur et identitaire de la commune de HOULGATE.

Enjeux

Le PLU devra permettre :

- D'inventorier et de protéger au titre des éléments remarquables du paysage bâti les éléments bâtis de qualité ;
- D'encadrer les démolitions, les travaux de rénovation, de réhabilitation et d'extension via la définition de prescriptions architecturales ;
- D'initier la réflexion sur la création d'un Site Patrimonial Remarquable en proposant un périmètre.

5. Equipements et services

5.1. SERVICES PUBLICS ET ADMINISTRATIFS

Les services publics et administratifs sont représentés par :

- La mairie,
- Le service des eaux,
- Le CCAS,
- La bibliothèque,
- L'office de Tourisme,
- Le bureau de Poste dont l'avenir est incertain,
- Une caserne de pompiers volontaires.



La mairie de Houlgate

5.2. STRUCTURES D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE ET DE L'ENFANCE

La politique pour l'enfance et la jeunesse est une compétence intercommunale. L'offre se répartit de la manière suivante :

- Relais Petite Enfance : Trois RPE sont en activité pour les secteurs de Varaville, de Dozulé et de Merville-Franceville ;
- Multi-accueil pour les 2 mois – 4 ans : à Cabourg, au Clos Pasteur ;
- Accueil de Loisirs pour les 3-12 ans : Merville-Franceville/Amfréville et Dozulé ;
- Local Jeunes pour les 11-14 ans à Merville-Franceville.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Cette offre intercommunale n'est que peu utilisée par les habitants de Houlgate qui préfère le centre de loisirs communal de Dives-sur-Mer.

La commune de HOULGATE met également à disposition un local pour les assistantes maternelles du territoire : Les Petites Marmouilles.

5.3. EQUIPEMENTS SCOLAIRES, PERISCOLAIRES ET EXTRASCOLAIRES

L'école primaire regroupe 3 classes de maternelle et 4 classes élémentaires pour 127 élèves.

Les effectifs sont en augmentation pour l'année scolaire 2021-2022. La capacité d'accueil des établissements est actuellement suffisante.

Les enfants déjeunent au restaurant scolaire, organisé en 2 services. Un projet de ramener le restaurant scolaire au sein du complexe scolaire est actuellement à l'étude.

Un service de garderie est proposé aux familles dont les enfants sont scolarisés à Houlgate, les lundi, mardi, jeudi et vendredi en période scolaire.

Le reste de la scolarité s'effectue vers le collège et le lycée de Dives-sur-Mer.

5.4. EQUIPEMENTS CULTUELS ET CIMETIERES

Deux églises sont situées au cœur du bourg :

- L'Eglise Saint-Aubin,
- Et l'église Protestante Evangélique, dont la fermeture récente est à noter.



Les lieux de culte à Houlgate

Le cimetière, situé à l'Est du territoire communal à proximité des ruines de l'Eglise de Beuzeval, dispose d'une surface d'environ 3ha. L'emplacement réservé n°24, défini pour envisager son extension, ne semble plus approprié au regard des choix d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

5.5. EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

Les équipements sportifs ou de loisirs sont représentés par :

- Le Centre Sportif de Normandie
- Les tennis couverts municipaux
- Le Sporting Club
- Le golf de 18 trous
- Le golf miniature
- Le mur d'escalade
- Le terrain de motoball
- Les terrains de football
- Le terrain de pétanque
- Le tennis de table
- Le casino
- Le cinéma
- L'Espace Public Numérique Intercommunal
- Les Etablissements de Bains
- Le Kitesurf / Ski nautique / école de voile intercommunale
- L'Espace Culturel (spectacles et conférences).



Casino, aire de jeux, motoball

5.6. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Une Résidence Autonomie pour les Personnes Agées « Les jours heureux » se situe place Charles De Gaulle, en plein cœur de la station balnéaire.

C'est un établissement public destiné aux personnes de plus de 60 ans, autonomes (GIR 6, 5 ou 4) et vivant seules. Il dispose de 28 appartements de type F1 non meublés, répartis sur 3 étages et destinés à accueillir des personnes retraitées ou des personnes en situation de handicap, ayant de faibles ressources et n'étant pas propriétaires de biens immobiliers.

Un projet d'implantation d'un cabinet médical est en projet sur la commune. Actuellement, un cabinet médical a pris place dans l'enceinte de la structure scolaire communale.

La demande des professionnels de santé est forte pour rejoindre ce type d'établissement : sage-femme, dentiste, kinésithérapeutes, infirmières, médecins... Des professionnels de santé à la retraite seraient également intéressés pour travailler quelques jours par semaine à Houlgate (gynécologues, etc...).

5.7. LES ACTIVITES ASSOCIATIVES

Ne comptant pas moins de 60 associations, la ville de HOULGATE peut se féliciter d'une vie associative particulièrement riche et diversifiée.

L'Association pour le Développement et la Protection de Houlgate (ADPH) sera notamment associée aux études et réflexions sur le Plan Local d'Urbanisme.

Ce qu'il faut retenir des équipements et services

SYNTHESE

Equipements et services

HOULGATE offre un bon niveau d'équipements à ses habitants et ses visiteurs. On notera un niveau d'infrastructures sportives et de loisirs relativement complet.

Prochainement, l'implantation d'un nouveau pôle santé devrait permettre d'accueillir en cœur de ville de nombreuses professions paramédicales et médicales.

Les enjeux sont de :

- Conforter l'offre en équipements pour assurer les besoins de la population locale, population pouvant affirmer de nouvelles exigences ;*
- Compléter les services aux familles en partenariat avec les instances intercommunales de façon à répondre au mieux aux besoins des ménages ;*
- *Permettre règlementairement le déplacement des jeux du Casino.*

6. Desserte de la commune

6.1. DESSERTE ROUTIERE

La desserte routière de la commune est assurée par plusieurs routes départementales :

- Les RD513 et 513A classées au sein du réseau secondaire d'intérêt cantonal,
- Les RD24, 24A, 45A et 163 classées au sein du réseau secondaire d'intérêt local.

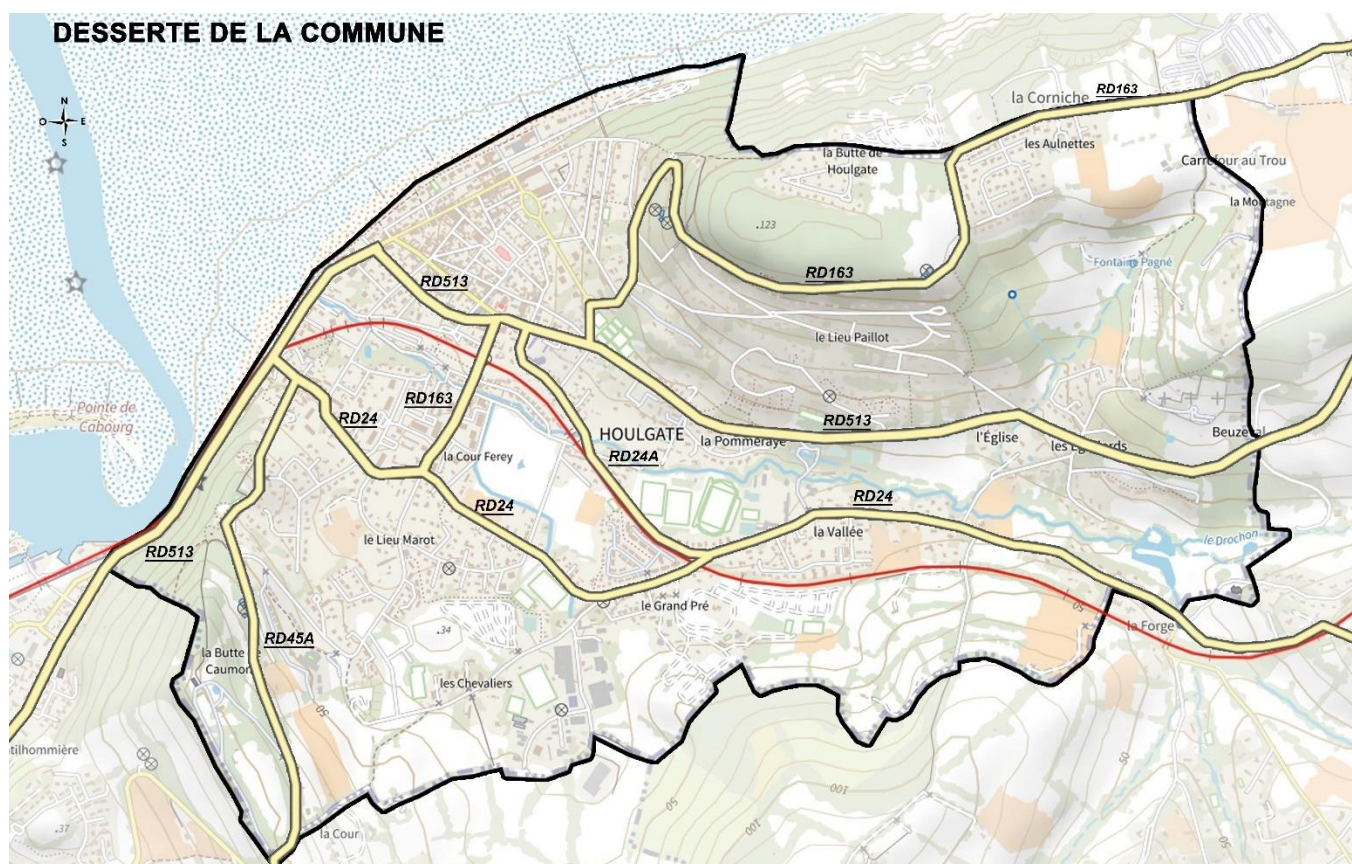
La RD 513 : Cette voie est un axe majeur : celui qui relie Cabourg et Houlgate à l'agglomération caennaise et aux autres grandes stations balnéaires de la Côte Fleurie. Elle traverse la commune du Sud-Ouest à l'Est/ Nord-Est en direction de Villers-sur-Mer.

Elle reçoit un trafic d'environ 3762 veh/jour entre Houlgate et Gonneville-sur-Mer (comptages 2019).

La RD 24 : Appelée aussi Route de la Vallée, elle permet de traverser le territoire d'Ouest en Est, et de rejoindre les communes voisines de Gonneville-sur-Mer et de la Croix-Heuland. Elle reçoit environ 1196 veh/jour (comptages de 2013). La RD24a relie la RD513 à la RD24.

La RD 163, dite Route de la Corniche, offre quelques vues panoramiques depuis la butte de Houlgate au Nord et permet de rejoindre Auberville via les hauteurs du plateau. Elle reçoit 1670 veh/jour (comptages de 2020).

La RD45a offre une alternative à la RD513 pour rejoindre le secteur Est de Dives-sur-Mer. Elle dessert notamment le site de Pierre et Vacances.



Un dense maillage de routes départementales sur le territoire de Houlgate.

Aucun axe routier n'est classé « voie à grande circulation » sur le territoire communal.

Il convient de noter que deux secteurs des RD513 et 513A ont vocation à être déclassés du domaine public routier départemental.

Il s'agit de :

- L'Avenue des Alliés,
- La rue des Bains entre la rue du Général Leclerc et la rue du Drochon,
- La rue du Général Leclerc.

Les accès aux futurs lotissements, zones d'activités ou autres devront être aménagés en priorité depuis les voies communales afin de ne pas multiplier les accès au réseau routier départemental.

Les voies communales

En dehors du réseau de voies dense du centre-ville, de nombreuses voies communales, desservant des lotissements, aboutissent en impasse. Cela est lié à la topographie accidentée et à la présence de la voie ferrée divisant le territoire en deux, mais aussi au souhait de tranquillité des habitants.

Projets routiers :

Les tranches de déploiement de la Vélomaritime sont les suivantes :

- Tranche 1 (réalisée) entre Dives-sur-Mer et Houlgate ;
- Tranche 2 : en direction de Villers-Sur-Mer
- Tranche 3 : en direction d'Auberville et de Villers-sur-Mer.

6.2. TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par le réseau NOMAD de la région Normandie. La ligne n°111 Caen-Honfleur permet de se rendre toutes les heures à Caen en 1h et à Honfleur en 1h20.

La commune est aussi dotée d'une gare ferroviaire fonctionnant en période estivale et certains week-end le reste de l'année, avec une liaison Paris-Houlgate via Deauville.

Les lieux de ramassage des transports en commun s'opèrent : à la Plage, à la Mairie et au Centre Sportif de Normandie.

Les transports scolaires sont assurés par la région Normandie. Les établissements scolaires de HOULGATE sont desservis, mais aussi le collège de Dives.

La Région Normandie organise également des services complémentaires à cette offre de transport en commun :

- L'appelobus ;
- L'acceobus ;
- Le Taxibus ;
- Le Flexobus
- Le service d'assistance et d'accompagnement.

La gare SNCF la plus proche est localisée à Caen : à un peu plus de 10 km et accessible en 30 minutes.

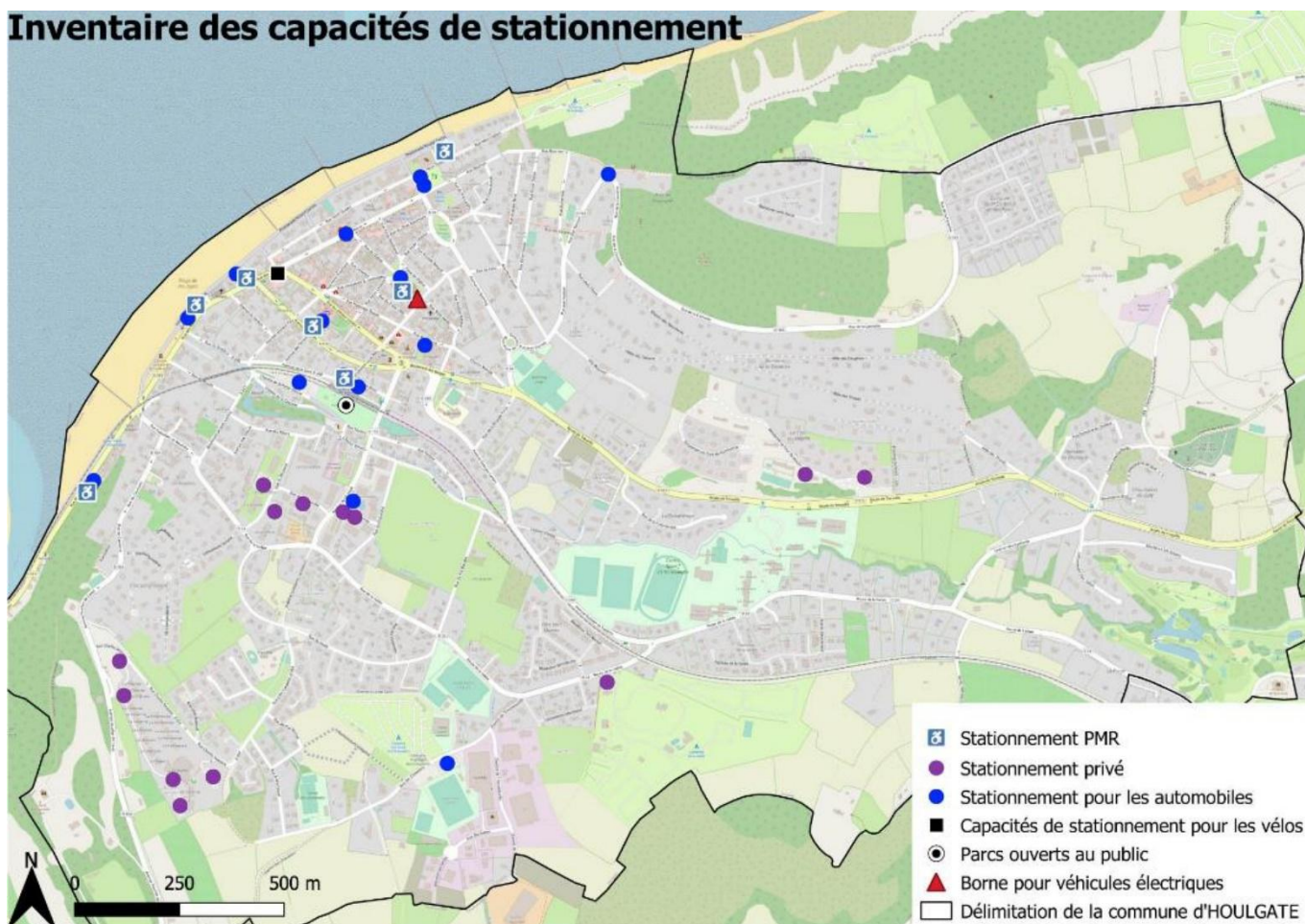
L'aéroport de DEAUVILLE est également proche de la commune : à environ 25km, et accessible en 30 minutes.

Le covoiturage pourrait être également une solution alternative intéressante à la voiture individuelle « en solo ».

6.3. CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le rapport de présentation du PLU doit désormais dresser un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Inventaire des capacités de stationnement



Inventaire des principales capacités de stationnement

Les principales poches de stationnement identifiées profitent aux riverains et visiteurs, et sont localisées :

- A l'entrée Ouest de la ville, de part et d'autre de la RD513, deux parkings sont présents, et offrent respectivement 20 et 50 places ;
- La Rue des Bains dispose de places de stationnement longitudinales ;
- En bord de mer, le parking du Temple dispose d'environ 50 places dont 1 place PMR (Personnes à Mobilité Réduite) avec un accès direct à la plage de Houlgate ;
- A l'entrée du centre-ville, une aire d'environ 25 places dispose également 2 places PMR (Personnes à Mobilité Réduite) (accessibilité à la place et au centre-ville) ;
- Le parking du casino dispose d'environ 30 places de stationnement. Il principalement aux utilisateurs du casino ;
- En cœur de ville, la place de l'église dispose d'une grande aire de stationnement qui contient 120 places dont 2 places PMR mais aussi 2 places pour les bornes électriques (point d'alimentation des véhicules électriques) ;
- Près de la gare de Houlgate, une aire d'autocars (Chemin de la Petite Vitesse) dispose de 6 places de stationnement de bus ainsi que 56 places de stationnement pour véhicules légers ;
- Au niveau de la gare de Houlgate, une aire de 60 places dont 2 places PMR sont disponibles ;
- En cœur de ville, la place de marché est dédiée au stationnement pour environ 35 places dont 2 PMR ;

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- A l'arrière de la mairie, un parking pour le personnel est présent avec environ 15 places de stationnement ;
- Au niveau de la table d'orientation, une aire de 8 places de stationnement (Rue de la Corniche) ;
- Un parking de 10 places de stationnement dont 1 place de stationnement PMR existe Rue Henri Dobert ;
- Au niveau du stade Roger Gardin, une aire d'environ 60 places de stationnement (Rue des Chevaliers) est présente ;
- Au niveau de la résidence les Frégates, une aire d'environ 25 places de stationnement de véhicules est aménagée.
- Certains quartiers d'habitations présentent quelques places de stationnement pour les visiteurs : c'est notamment le cas des quartiers les plus récents.
- Enfin, beaucoup de parkings privés sont à disposition dans les résidences.

La période estivale est marquée par des problèmes de stationnement liés à la surfréquentation de la commune à cette période. La commune a déjà mis en place plusieurs types d'aménagements afin de réduire ces nuisances, avec des aires de déposes-minutes et une zone bleue en centre-ville où le stationnement est limité à une heure.

Le PLU doit 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.

Il existe plusieurs obligations concernant la mise en place d'infrastructures de recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables dans les **parcs de stationnement de plus de 10 places**. Certaines obligations concernent le **pré-équipement** des places de stationnement. D'autres concernent l'installation de **bornes de recharge**.

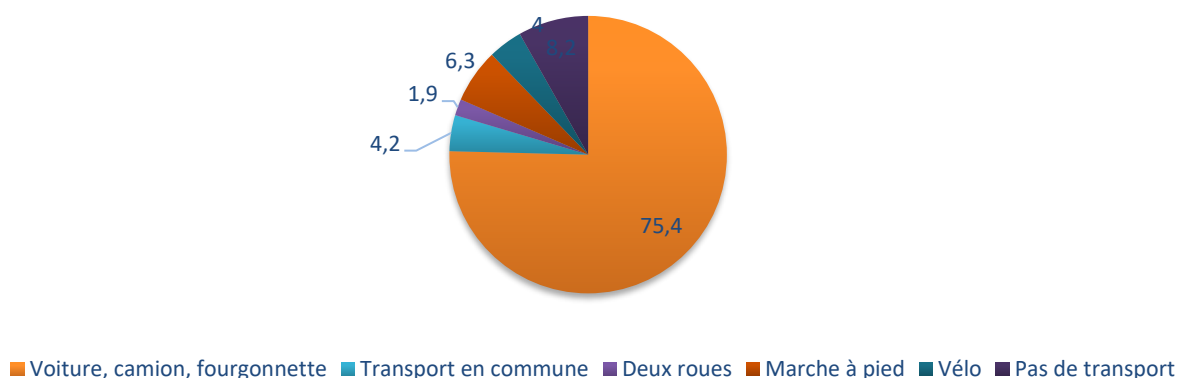
6.4. DEPLACEMENTS

La mobilité générée par l'emploi est forte : 62.7 % des actifs de la commune vont travailler dans une commune extérieure.

En 2018, 37.3% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune.

Les déplacements domicile-travail se dirigent majoritairement vers l'agglomération caennaise et dans une moindre mesure vers les communes de la Côte Fleurie (Dives-sur-Mer, Dozulé, etc...).

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



L'automobile occupe la place prépondérante pour les déplacements domicile-travail. L'équipement automobile des ménages explique la faible part des autres moyens de transport :

2018	Nombre de ménages	%
Au moins 1 voiture	834	85.1
1 voiture	557	56.9
2 voitures ou plus	277	28.2

En 2013, 30.5% des ménages possédant au moins une voiture, en avaient 2 ou plus.

Plan Vélo Départemental :

La commune de HOULGATE est concernée par la Vélomaritime dont le tracé en service sera amené à évoluer dans les prochaines années. Une étude est en cours de réalisation, en concertation avec les communes concernées, tant en direction d'Auberville à l'Est que de Dives-sur-Mer à l'Ouest.

Mobilités douces :

Elles doivent être développées mais la topographie et la population vieillissante sont deux facteurs ne facilitant pas les modes doux.

6.5. ADDUCTION D'EAU POTABLE

6.5.1. Présentation générale du service d'eau communal

Depuis le 1er juillet 1906, le service public d'alimentation en eau potable est géré par la Ville qui a racheté le réseau et les sources de la SA d'Exploitation des Eaux de Houlgate.

Depuis plus de 50 ans, la gestion quotidienne des principales fonctions est assurée en **régie directe** par le personnel municipal, à savoir :

- Production et distribution d'eau potable,
- Surveillance et entretien du réseau d'amenée et de distribution,
- Création et modification de branchements,
- Facturation et encaissement des consommations, des interventions et redevances.

Ponctuellement, des travaux plus importants sont également réalisés par le personnel communal.

Depuis sa création en 1966, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Plateau d'Heuland est géré par le personnel de la ville de Houlgate (1ères factures en 1968).

La convention de coopération entre la ville de Houlgate et le Syndicat a été renouvelée pour deux ans le 1er juillet 2021 avec une reconduction tacite d'une même durée (cf. délibération municipale du 15 juin 2021 et syndicale du 03 juin 2021).

À la suite du changement des statuts du Syndicat, celui-ci se nomme désormais, **Syndicat Mixte du Plateau de Heuland (SMPH)**.

6.5.2. Description du service d'eau

a) ESTIMATION DU NOMBRE D'HABITANTS DESSERVIS

Cette estimation dénombre la population desservie par le service, y compris les résidents saisonniers. Une personne est dite desservie par le service lorsqu'elle est domiciliée dans une zone où il existe à proximité une antenne du réseau public d'eau potable sur laquelle elle est ou peut être raccordée. Elle est établie à partir de la population issue des enquêtes INSEE et mise à jour chaque année par la mairie.

Nombre d'habitants desservis = 5.953 (population DGF 2016)

(Incluant 299 abonnés desservis par le Syndicat Mixte du Plateau de Heuland - SMPH)

Population desservie : données INSEE en vigueur au 1er janvier 2022 :

- 1 748 selon les données INSEE de 2019 (pris en cpte au 01.01.2022), 1711+37 comptés à part,
- 3.905 résidences secondaires,
- 7 hôtels, 2 résidences de tourisme, 3 terrains de camping et une maison familiale de vacances,
- Le Centre Sportif Normand,
- 3 industriels.

b) ÉVOLUTION DES ABONNES SUR LA VILLE DE HOULGATE

	Nombre d'abonnés	Nombre de compteurs
Au 1 ^{er} janvier 2018	4 834	2 193
Au 1 ^{er} janvier 2019	4 843	2 201
Au 1 ^{er} janvier 2020	4 845	2 203
Au 1 ^{er} janvier 2021	4 859	2 216
Au 1 ^{er} janvier 2022	4 919	2 270

c) RESSOURCES EN EAU POTABLE ET PROTECTION DES RESSOURCES

L'approvisionnement en eau est assuré par trois sources appartenant à la ville et trois apports de secours.

La Fontaine Pagné

Située à Houlgate, Chemin des Sources. Elle se compose de deux systèmes de drains :

- la source Pagné, exploitée depuis 1873
- la source Lecarpentier est venue en complément en 1921, par le captage des sourcins de l'herbage voisin (terrain LECARPENTIER).

La révision du périmètre de protection de l'ensemble de cette ressource a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2008 portant sur :

- la déclaration d'utilité publique,
- l'autorisation de prélèvement d'un débit maximal 18 m³/heure, n'excédant pas le volume maximum de 360 m³/jour,
- l'autorisation de distribuer l'eau en vue de la consommation humaine.

Le périmètre de protection immédiate de la source de la Fontaine Pagné est constitué des parcelles cadastrées suivantes de la ville de Houlgate parcelles n°49, 80, 81, 293 et 323 section AL d'une superficie de 16.544 m².

Les travaux de mise en conformité ont été effectués au cours de l'année 2010 afin de finaliser la mise en place du périmètre de protection immédiate. Le terrain cadastré AL323 a été nivelé de façon à éviter toute stagnation d'eau. Un puits non utilisé situé sur cette même parcelle a été condamné dans les règles de l'art. Enfin, les clôtures nécessaires à la mise en place de toute la partie de protection immédiate ont été réalisées.

Remarque : la source Pagné et les sourcins Lecarpentier ont été remis en service le 1^{er} Juillet 1998, après rénovation et modification du circuit d'amenée vers le réservoir dit de Boulogne, via celui de Tournebride. Leur exploitation avait été interrompue depuis le 12 Août 1996, en raison des fuites importantes du réseau d'amenée et de considérations techniques rendant inopportune une tentative de réparation.

La source Miocque

Située à Gonnevill-sur-Mer, acquise en 1905, située en contrebas de la RD n° 142, cette source est constituée de 3 puits dont les drains captent l'eau provenant principalement du Sud-Est.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Le périmètre de protection de cette ressource a été révisé par la signature de l'arrêté préfectoral datant du 8 septembre 2008 portant sur :

- La déclaration d'utilité publique,
- L'autorisation de prélèvement reste identique à celle du décret du 15 octobre 1907 au débit de 21,6 m³/h soit 518 m³/jour,
- L'autorisation de distribuer l'eau destinée à la consommation humaine.

Le périmètre de protection immédiate de la source Miocque, située à Gonneville sur Mer, est constitué des parcelles cadastrées suivantes : 603 à 606, 250, 572, 575 section C d'une superficie de 4.958 m².

La Fontaine Heuland

Mise en service en 1927, située à Heuland, dans le prolongement du Chemin rural n° 2 dit de la Fontaine.

La révision du périmètre de protection de la ressource a été modifiée par arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2008 portant sur :

- La déclaration d'utilité publique,
- L'autorisation de prélèvement d'un débit maximal de 90 m³/heure, n'excédant pas le volume maximum de 1.800 m³/jour,
- L'autorisation de distribuer l'eau destinée à la consommation humaine.

Le périmètre de protection immédiate de la Fontaine Heuland est constitué des parcelles cadastrées suivantes : n° 38, 39, 14p, 20p, 365 section A d'une superficie de 5.117 m².

Ressources de secours

La ville de Houlgate possède trois points de livraison en secours :

Secours Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de Région du Nord Pays d'Auge

La ville de HOULGATE adhère au Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de Région du Nord Pays d'Auge depuis le 1er janvier 2006.

Pour des raisons techniques, cette ressource de secours est fournie à la ville de Houlgate et au Syndicat Mixte du Plateau de Heuland (SMPH) par l'intermédiaire du réservoir semi-enterré de la Mare aux Poids sur la commune de Heuland, propriété de la ville de Houlgate.

Pour la Ville et le SMPH, le service des eaux a l'obligation de prélever au minimum un volume journalier de 411 m³ par jour correspondant au débit sanitaire, modulable en fonction des besoins ; ce volume minimum étant partagé par moitié avec le SMPH au moyen de pompes commandées à distance.

Une convention de partage a été établie depuis le 24 février 2006, entre la ville de Houlgate et le SMPH afin de régulariser les coûts dans la limite du volume sanitaire et ceux consommés en surplus.

Secours Réservoir de Caumont et Réservoir de Tournebride et secours mutuel avec le Syndicat Mixte du Plateau de Heuland (SMPH)

La ville de Houlgate adhère au SMPH depuis le 24 avril 1969 (date de l'arrêté préfectoral).

Cette adhésion a tout d'abord permis de desservir les abonnés Houlgatais situés sur les hauteurs de la ville, au niveau ou au-dessus de celui des réservoirs de Caumont et Tournebride.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

En outre, les connexions en divers points entre les deux réseaux, notamment à la Mare aux Poids (sur la commune d'Heuland), permettent un secours mutuel entre la Ville de Houlgate et le SMPH.

Les points de secours du SMPH dans le réservoir de Caumont et le réservoir de Tournebride sont assurés par des hydrostables régulés par flotteur permettant un débit minimum.

Cet accord de secours mutuel est inclus dans la convention de coopération liant la ville de Houlgate et le SMPH.

d) BILAN ANNUEL DE PRELEVEMENT DES RESSOURCES

L'autorisation de prélèvement maximum sur les ressources de HOULGATE représente un volume journalier de 2 884 m³ (2678 Houlgate + 206 NPA).

La plus forte production journalière a été de 1 785 m³ le 22 juillet 2021.

RESSOURCES	FONTAINE PAGNE / LECARPENTIER	SOURCE MIOCQUE	FONTAINE HEULAND	SYNDICAT MIXTE NPA
Volume prélevé en 2021	61 183 m ³	118 255 m ³	39 620 m ³	72 168 m ³
Evolution par rapport à 2020	-12.4%	+11.96%	-36.46%	+25.26%
Volume journalier maximum autorisé	360 m ³	518 m ³	1 800 m ³	Mini : 206 m ³ Maxi : 875 m ³
Volume journalier maximum prélevé en 2021	360 m ³	530 m ³ (7/07/2021)	901 m ³ (23/07/2021)	612 m ³ (30/08/2021)
Volume journalier moyen prélevé courant 2021	167 m ³	324 m ³	108 m ³	198 m ³

e) QUALITE DES EAUX

100% des prélèvements effectués sur les eaux produites et distribuées sont conformes.

Au 1er janvier 2022, sur un total de 2.270 branchements actifs, **249** sont en matériaux plomb soit une **baisse de 8 %** par rapport au nombre recensé au 1er janvier 2021 (271).

f) CONNAISSANCE ET GESTION DU PATRIMOINE DU SERVICE DES EAUX

- Réservoir de 600 m³ de Heuland ;
- Station de pompage du Moulin de Heuland ;
- Réservoir de 600 m³ de la Mare aux Poids (réhabilité en 2021/2022) ;
- Réservoir de 200 m³ et station de Pagné ;
- Réservoir de 1100 m³ de Tournebride ;
- Réservoir de 400 m³ de Boulogne ;
- Réservoir de Caumont avec 3 cuves de 1000, 500 et 500 m³ ;

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
de 1000, 500 et 500 m³
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Un linéaire de réseau de 15.5 km de conduite d'amenée et 35 km de distribution.

Le rendement net du réseau est de 88.19% contre 86.13% en 2020. Ont donc été observé une augmentation du rendement et une stabilisation de la production ainsi que du volume facturé.

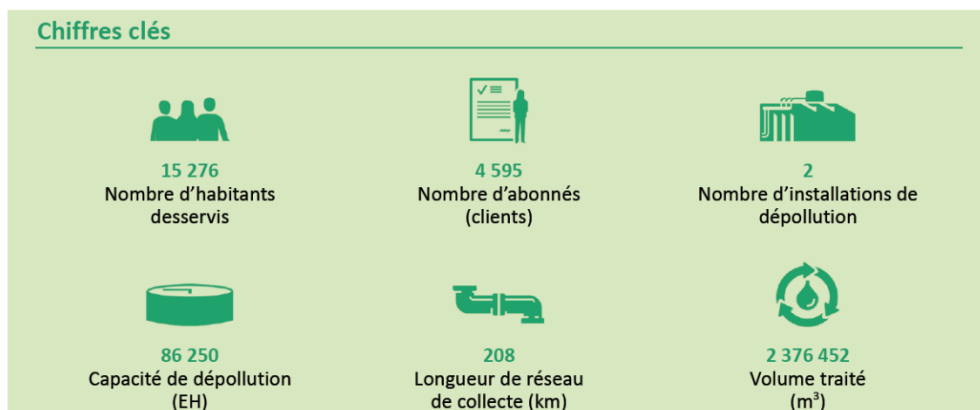
La ville de HOULGATE n'a cessé de poursuivre une politique de maintenance et de renouvellement du réseau visant à lutter contre les pertes d'eau et contre les volumes détournés. La précision de compteurs volumétriques posés depuis 2003 chez les abonnés ayant également contribué à cette amélioration (linéaire du réseau hors branchements 50,5 km).

6.6. ASSAINISSEMENT

■ Les données essentielles

La Société des Eaux de Trouville, Deauville et de Normandie (SETDN) a délégué le service assainissement à la société VEOLIA, du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2028. La compétence assainissement appartient à la Communauté de Communes Nord Pays d'Auge.

Le service assainissement analysé dans le présent document a comme périmètre les communes d'AUBERVILLE, de CABOURG, de DIVES-SUR-MER, de GONNEVILLE-SUR-MER, de HOULGATE, de MERVILLE-FRANCEVILLE Plage et de VARAVILLE.



Les chiffres clés

Faits marquants en 2022 :

Des investigations terrains ont été menées sur le secteur d'Houlgate, de Gonneville sur Mer et d'Auberville.

Ces investigations ont eu lieu en période hivernale, elles ont permis de trouver entrées d'Eaux Claires Parasite permanentes et météoriques sur le réseau d'assainissement.

Sur la STEP des eaux usées de Cabourg, quelques faits marquants peuvent être mise en évidence :

- **Renouvellement des membranes** : L'intégralité des membranes des 3 files ont été renouvelées avant la saison estivale. Ce nouveau jeu de membrane permet d'augmenter de 6% la capacité hydraulique de traitement.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- **Modification du trop-plein du bassin tampon de la station d'épuration** : Le niveau de débordement du bassin tampon de la station d'épuration a été modifié. Un rehausse a été placé sur le trop-plein afin d'augmenter la capacité de stockage de ce bassin tampon. Cette modification permet un gain de 200 m³ d'eau prétraitée supplémentaire.
- **Unité de Traitement des Sables** : L'unité de traitement des Sables de la station d'épuration de Cabourg date de l'ancienne station. Cet équipement est devenu vétuste, son fonctionnement n'est plus possible en l'état. Une étude est en cours auprès des différents fournisseurs afin de trouver la meilleure solution technico-économique pour le remplacement partielle ou totale de cette installation.
- (...)

Sur le réseau du système d'assainissement (faits marquants concernant Houlgate):

- **Intrusion d'eaux claires parasites sur le BV d'Houlgate** : Une campagne diurne a été réalisée et a permis de localiser une partie des Eaux Claires Parasites permanentes et météoriques sur le bassin versant d'Houlgate. Ces investigations vont continuer en 2023. Un plan d'action sera nécessaire afin de réduire les quantités d'eau claires parasites.
- **Suivi bactériologique du Drochon à Houlgate** : Le suivi de la qualité bactériologique du Drochon à Houlgate a repris en 2022. Ce suivi est important afin de localiser les sources de pollution sur ce fleuve. La pollution véhiculée par le Drochon impacte de façon significative la qualité des eaux de baignade des plages d'Houlgate.

■ Les consommateurs et leur consommation

Le nombre de consommateurs abonnés figure au tableau suivant :

	2020	2021	2022	N / N-1
Nombre d'abonnés desservis	25 360	25624	24965	-2.6%
Abonnés sur le périmètre du service	25 358	25 622	24 963	-2.6%
Autres services (réception d'effluent)	2	2	2	0%
Assiette de la redevance (m3)	1 522 557	1 581 376	1 348 240	-14.7%
Effluent collecté sur le périmètre du service	1 399 080	1 466 110	1 244 415	-15.1%
Autres services (réception d'effluent)	123 477	115 266	103 825	-9.9%

La réception d'effluents en provenance d'autres services se détaille de la façon suivante :

	2020	2021	2022
Assiette de la redevance d'effluent autres services (m3)	122 477	115 266	103 825
Convention réception des effluents du SIVOM de la RDO à la STEP de Cabourg	56 271	52 539	48 797
Convention réception des effluents du SIVOM à la RDO à la STEP de MERVILLE-FRANCEVILLE	67 206	62 737	55 028

Accusé de réception en préfecture
 014 211403381-20250625-D25-476-DE
 Date de télétransmission : 25/06/2025
 Date de réception préfecture : 25/06/2025

■ Le patrimoine du service

Les installations du service assainissement sont les suivantes :

Usines de dépollution

	Capacité épuratoire en DBO (kg/j)	Capacité équivalent habitant (EH)	Capacité hydraulique (m3/j)
Station d'épuration de Cabourg	4 200	70 000	12 650
Station d'épuration de Merville-Franceville	975	16 250	2 225
Capacité totale	5 175	86 250	14 900

Les autres installations du service sont les postes de refoulement / relèvement :

- Ils sont au nombre de 3 sur la commune d'AUBERVILLE – aucun ne connaît de trop plein ;
- Ils sont au nombre de 29 sur la commune de CABOURG, dont trois connaissent des épisodes de trop plein ;
- Ils sont au nombre de 11 sur la commune de DIVES-SUR-MER, dont deux connaissent des épisodes de trop plein ;
- Ils sont au nombre de 8 sur la commune de GONNEVILLE-SUR-MER - aucun ne connaît de trop plein ;
- Ils sont au nombre de 6 sur la commune de HOULGATE, dont un connaît des épisodes de trop plein ;
- Ils sont au nombre de 15 sur la commune de MERVILLE-FRANCEVILLE, dont neuf connaissent des épisodes de trop plein ;
- Ils sont au nombre de 9 sur la commune de VARAVILLE - aucun ne connaît de trop plein.

L'inventaire des réseaux

	2020	2021	2022	N / N-1
Canalisations				
Longueur totale du réseau (km)	207.1	207.7	207.8	0%
Canalisations eaux usées (ml)	166 614	167 338	167 508	0.1%
Dont gravitaires (ml)	138 451	139 243	139 365	0.1%
Dont refoulement (ml)	28 163	28 095	28 143	0.2%
Canalisation unitaires (ml)	40 461	40 334	40 334	0%
Dont gravitaires (ml)	40 141	40 060	40 060	0%
Dont refoulement (ml)	320	274	274	0%
Branchements				
Nombre de branchements eaux usées séparatifs ou unitaires	9 731	9 731	9 739	0.1%
Ouvrages annexes				
Nombre de bouches d'égout, grilles avaloirs	218	217	217	0%
Nombre de regards	4 535	4 576	4 576	0%
Nombre de déversoirs d'orage	5			0%

Accusé de réception en préfecture
014-21140381-20250625-D25-371-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

■ La performance et l'efficacité du service

L'efficacité de la collecte

La maîtrise des entrants

Les rejets d'eaux usées non domestiques existent via trois arrêtés d'autorisation et de convention de déversement, pour : HOWMET SAS, la décharge de Périers-en-Auge et la CSD Patrelle.

La conformité des branchements domestiques : 696 contrôles de conformité ont été réalisés par SETDN en 2022, dont 149 sur la commune de HOULGATE.

La maîtrise des déversements en milieu naturel

Les déversoirs d'orage (au nombre de 5) et les « trop-pleins » des postes de relèvement ont été initialement mis en place pour permettre de déverser au milieu naturel les effluents en excès par temps de pluie. La connaissance fine de ces points de rejet et l'évaluation de la pollution rejetée sont nécessaires pour maîtriser l'impact environnement du réseau d'assainissement.

L'efficacité du traitement

Conformité globale :

Conformité réglementaire des rejets	A l'arrêté préfectoral
Station d'épuration de Cabourg	100
Station d'épuration de Merville-Franceville	100

	2020	2021	2022
Taux de boues évacuées selon un filière conforme (%)	100	100	100
Station d'épuration de Cabourg	100	100	100
Station d'épuration de Merville-Franceville	100	100	100

Les eaux de baignade :

Conformément aux engagements prévus au contrat de délégation, la SETDN a mené en 2022 une **quinzième campagne de surveillance active de la qualité bactériologique des eaux de baignade** pendant la période estivale sur les plages de Varaville, Cabourg et Houlgate. Cette année une 4e plage a intégré le dispositif de surveillance de la qualité des eaux de baignade, il s'agit de la plage de Merville-Franceville.

En 2022, 2 plages sont classées en Excellente qualité (Merville-Franceville et Hôme-Varaville).

La plage de Cabourg reste en Bonne qualité tandis que la plage de Houlgate passe bonne qualité à qualité suffisante.

6.7. DESSERTE NUMERIQUE

La communication numérique est l'utilisation du web comme un canal de diffusion, de partage et de création d'informations.

Le réseau internet comprend trois grands niveaux :

- le transport : il s'agit des réseaux longue distance (dorsales ou backbones), créés et gérés par des sociétés d'envergure nationale et internationale. Interconnectés les uns aux autres, ils relient entre eux les pays et les grandes agglomérations ;
- la collecte : au niveau intermédiaire, les réseaux de collecte permettent de relier les réseaux de transport aux réseaux de desserte ;
- la desserte : également appelée réseau d'accès, boucle locale, premier (ou dernier) kilomètre, la desserte assure l'interconnexion entre le réseau de collecte et l'utilisateur final.

6.7.1. Les différents supports

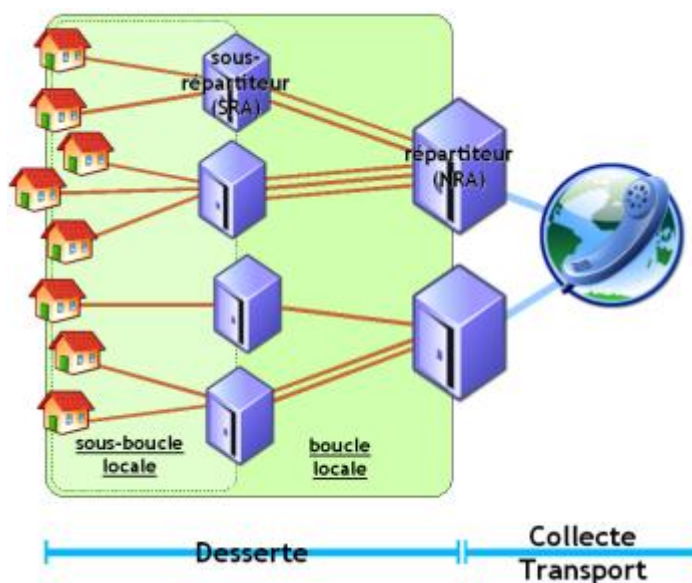
L'infrastructure de l'internet s'appuie sur des supports physiques de nature différente, regroupés en trois catégories :

- les supports de transmission optique : le signal propagé est constitué de photons, qui se déplacent dans le cœur (guide d'ondes) des fibres optiques. Ce support optique offre le débit le plus élevé. Principalement utilisé dans les réseaux de transport et de collecte, il est progressivement déployé dans le réseau de desserte ;
- les supports de transmission électrique : le signal est constitué de flux d'électrons, qui se propagent sur des câbles métalliques (généralement en cuivre). Ils sont largement utilisés pour la desserte ;
- les supports de transmission radioélectrique : le signal est constitué d'ondes électromagnétiques qui se propagent dans l'air. On les utilise principalement en desserte (Wi-Fi par exemple) et en collecte (faisceaux hertziens).

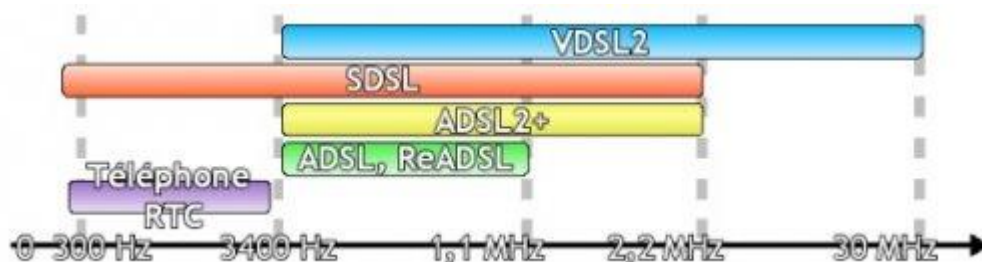
a) LES RESEAUX DSL

Les technologies DSL (digital subscriber line : ligne numérique d'abonné) sont basées sur le transport d'informations numériques sur le câble de cuivre assurant la desserte téléphonique.

Le réseau téléphonique est constitué, dans sa partie desserte (boucle locale), d'une multitude de lignes téléphoniques (une paire de fils de cuivre par abonné), qui convergent vers des sous-répartiteurs, eux-mêmes reliés à des répartiteurs, bâtiments contenant les équipements nécessaires au fonctionnement des lignes. Chaque abonné dispose d'une paire de fils de cuivre dédiée, de son domicile jusqu'au répartiteur.



Le signal se propage dans les larges bandes de fréquences hautes, inutilisées par le transport de la voix en téléphonie traditionnelle.



Les principales variantes xDSL

■ La plus ancienne : l'ADSL

La première version déployée dans le début des années 2000 est l'ADSL (asymmetric DSL) : elle offre un assez bon compromis entre performances et coût, et elle est bien adaptée à une clientèle grand public.

Toutefois, l'ADSL présente plusieurs inconvénients :

- la portée maximale est d'environ 5km (pour des lignes en calibre 4/10) ; certaines lignes ne sont pas éligibles
- le débit est limité à 8 Mbit/s, valeur maximale possible uniquement sur les lignes courtes, inférieures à 2km
- le débit est asymétrique : les données circulent plus rapidement vers l'abonné (débit descendant) que vers l'internet (débit montant).

■ La symétrie avec le SDSL

Le SDSL (symetric DSL) permet des débits symétriques. Sa portée est cependant plus réduite que celle de l'ADSL : pour un débit de 2 Mbit/s, la ligne ne doit pas faire plus de 2 km, contre 3,5 km en ADSL.

Le SDSL est donc bien adapté aux applications qui ont autant besoin d'envoyer que de recevoir des données (par exemple, le fonctionnement en réseau de sites d'entreprise distants), et qui ne sont pas trop éloignés du répartiteur téléphonique. Accessoirement, le SDSL est utilisé pour relier à internet des points d'accès Wi-Fi, par exemple pour couvrir des zones blanches ; en ce cas le SDSL sert de lien de collecte, le Wi-Fi assurant la desserte. Les caractéristiques du

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

SDSL et son coût en font une technologie qui vise principalement une clientèle professionnelle.

■ L'augmentation de portée : le ReADSL

Le ReADSL (reach-extended ADSL) permet d'augmenter la portée du signal ADSL d'environ 5 à 10%, en injectant davantage de puissance dans les bandes de fréquences les plus basses. Le débit reste toutefois très limité (offres à 512 kbit/s). Le ReADSL sert donc principalement à fournir un service minimum à des abonnés qui se trouvent juste en limite extérieure de la zone de couverture normale de l'ADSL.

■ Un débit plus élevé : ADSL2+ et VDSL

L'ADSL2+, version améliorée de l'ADSL, utilise une bande de fréquence élargie. Elle permet un débit maximal d'une vingtaine de Mbit/s. Mais plus la ligne est longue, plus le gain de débit de l'ADSL2+ par rapport à l'ADSL se réduit (gain insignifiant à partir de 3 km en calibre 4/10), car les fréquences hautes s'atténuent plus rapidement.

Avec une bande de fréquence encore plus large et un encodage plus efficace, le VDSL (very high bitrate DSL) et le VDSL2 (portée et débit largement supérieurs) offrent des débits plus élevés, ainsi qu'une possibilité de symétrie. En France, le VDSL n'a pas été déployé par les opérateurs.

Dégrouper

Le réseau local existant en France est la propriété de France Telecom. Il n'est pas possible économiquement, pour un nouvel opérateur, de le répliquer intégralement. Ainsi, il a été décidé au niveau européen que l'opérateur historique devrait fournir à ses concurrents un accès direct à sa boucle locale : c'est le dégroupage de la boucle locale.

Le dégroupage se décline en deux possibilités :

- le dégroupage "total", ou accès totalement dégroupé à la boucle locale, consiste en la mise à disposition de l'intégralité des bandes de fréquence de la paire de cuivre. L'utilisateur final n'est alors plus relié au réseau de France Telecom, mais à celui de l'opérateur nouvel entrant ;
- le dégroupage "partiel", ou accès partiellement dégroupé à la boucle locale, consiste en la mise à disposition de l'opérateur tiers de la bande de fréquence "haute" de la paire de cuivre, sur laquelle il peut alors construire, par exemple, un service ADSL. La bande de fréquence basse (celle utilisée traditionnellement pour le téléphone) reste gérée par France Telecom, qui continue de fournir le service téléphonique à son abonné, sans aucun changement induit par le dégroupage sur ce service.

b) LE CÂBLE

Initialement conçu pour distribuer les services de télévision, le câble est aujourd'hui également une technologie filaire de transmission de données. Grâce à une rénovation des réseaux qui amène la fibre optique jusqu'au dernier amplificateur (le FttLA), mais pas jusqu'au domicile puisque le tronçon final est toujours constitué d'un câble coaxial en cuivre, le câble permet des débits de 100 Mbit/s et plus.

c) LA FIBRE OPTIQUE

La fibre optique est un fil de verre, dans lequel les informations sont transportées sous forme de lumière, guidée au sein d'une zone d'une dizaine de microns de diamètre, le cœur, qui offre des caractéristiques optimales pour une propagation du signal avec un niveau d'atténuation linéique aussi faible que possible.

Les longueurs d'onde de la lumière étant beaucoup plus courtes que celles des ondes radio de la communication sans fil ou des ondes électromagnétiques utilisées sur le cuivre (ADSL, câble...), les débits permis sont donc beaucoup plus importants. Les distances possibles entre deux équipements sont également plus élevées.

014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2025

(plusieurs dizaines de kilomètres si nécessaire), en raison de phénomènes d'atténuation moins marqués.

6.7.2. Equipement de la commune

Les houlgatais bénéficient d'un réseau déployé de fibre optique significatif avec un accès pour 74.5% des logements.

La technologie DSL (ADSL ou VDSL) est présente sur la totalité de la commune de Houlgate.

Il n'y a pas de nœud de raccordement ADSL installé dans la commune.

72.13% des logements houlgatais ont accès au très haut débit dont 67.02% qui ont accès à un **débit potentiel de + de 1Gbit/s**.

Le haut débit (entre 8 et 30 Mbits/s) concerne 26% des logements houlgatais.

La fibre continue de se déployer progressivement.

6.7.3. Couverture de téléphonie mobile

Plusieurs types d'antennes peuvent être présents :

- les supports d'antennes pour la téléphonie mobile : il s'agit des "antennes-relais" de téléphonie mobile, c'est-à-dire les installations de base pour le GSM et l'UMTS (3G) et les faisceaux hertziens associés à ces installations ;
- les supports d'antennes pour la diffusion de télévision (émetteurs de télévision) ;
- les supports d'antennes pour la diffusion de radio : il s'agit de l'ensemble des émetteurs de radio (émetteurs ondes courtes ou moyennes, émetteurs FM ou émetteurs numériques) ;
- les "autres installations" : elles recouvrent les installations de réseaux radioélectriques privés, les radars météo ou les installations WIMAX (ou Boucle Locale Radio).

La commune de Houlgate possède 3 antennes de téléphonie mobile.

- Une première antenne est située dans le clocher de l'église (36 m) : téléphonie mobile jusqu'à la 4G et faisceau hertzien ;
- Une deuxième antenne sur pylone tubulaire de 27 m, route de la Corniche : téléphonie mobile jusqu'à la 5G ;
- Une troisième antenne sur pylone tubulaire de 13.3 m, route de la Corniche : téléphonie mobile jusqu'à la 4G et faisceau hertzien ;

Ce qu'il faut retenir de la desserte de la commune

SYNTHESE

Desserte de la commune

De nombreuses voies aboutissent en impasse. D'autres sont fermées par des barrières alors que les bouclages routiers existent. La commune de HOULGATE, en dehors des voies structurantes traversant le territoire d'Est en Ouest, compte peu de voies permettant de relier les différents secteurs du Nord au Sud. Le maillage du réseau viaire devra donc être au cœur de la réflexion du PLU en vue de faciliter les circulations sur le territoire communal. La commune de HOULGATE a récemment réalisé une étude de circulation et de stationnement dont les conclusions doivent être mises en œuvre.

La commune est desservie par les transports en commun, mais l'automobile a une place prépondérante dans les déplacements domicile-travail.

Les enjeux sont de :

- Favoriser les déplacements sans voiture, en particulier vers les équipements publics et les points d'attractivité touristique ;
- Compléter le réseau viaire grâce à l'aménagement des voies de desserte des zones d'urbanisations futures.

C Etat initial de l'environnement

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

1. Contexte physique

1.1. TOPOGRAPHIE

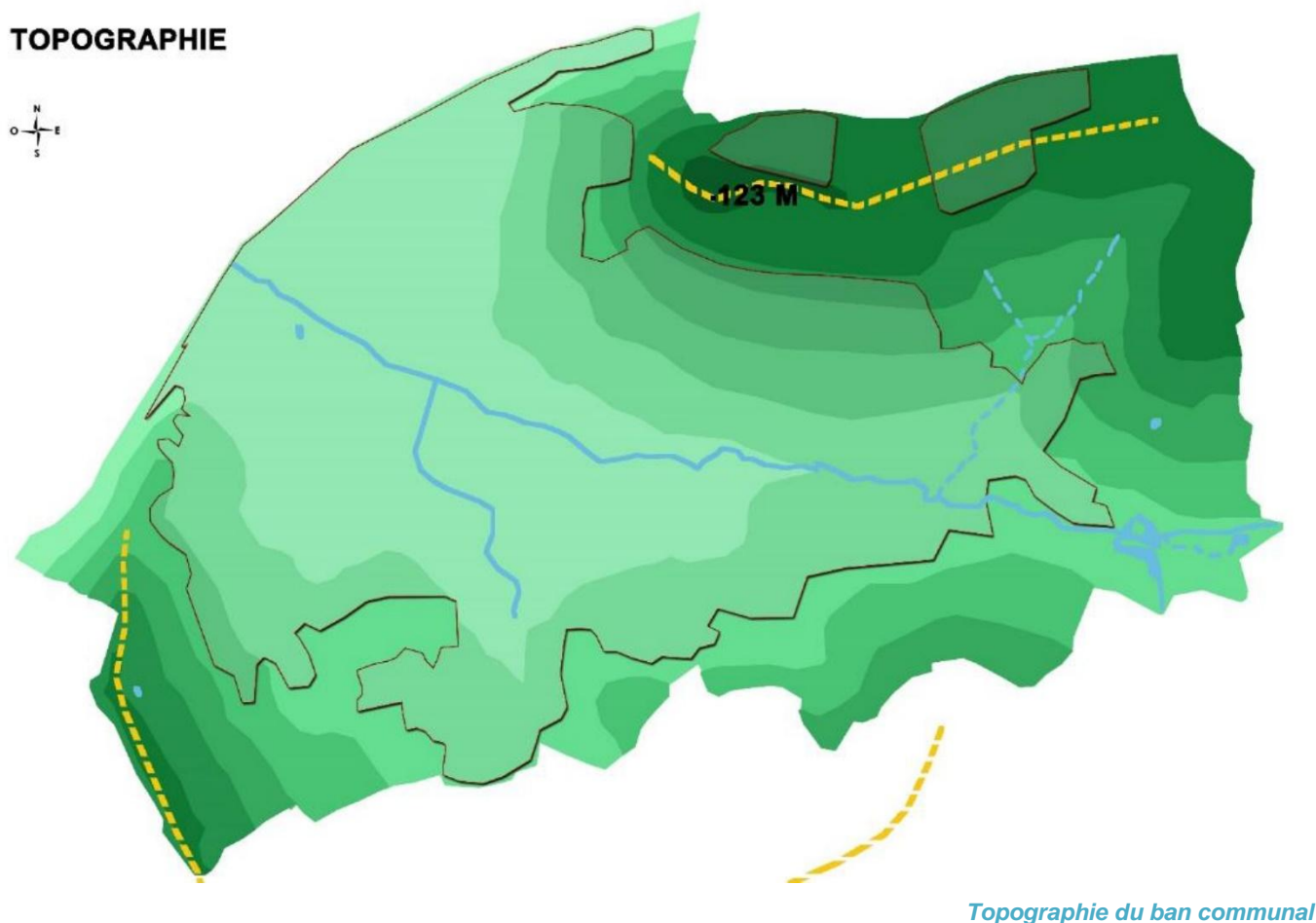
Située dans la Vallée du Drochon, la commune profite d'une topographie remarquable.

Située dans un amphithéâtre, un cirque de collines aux coteaux pentus ouverts sur l'océan, la commune bénéficie de limites naturelles qui cadrent l'urbanisation.

La ville s'est d'abord étendue dans le delta du ruisseau du Drochon qui offre une surface quasi plane de grande importance avant de s'étendre petit-à-petit sur les flancs des collines.

Cette situation topographique particulière permet, même depuis le centre-ville, d'avoir des percées visuelles sur le territoire et le paysage typique qui l'entoure.

TOPOGRAPHIE



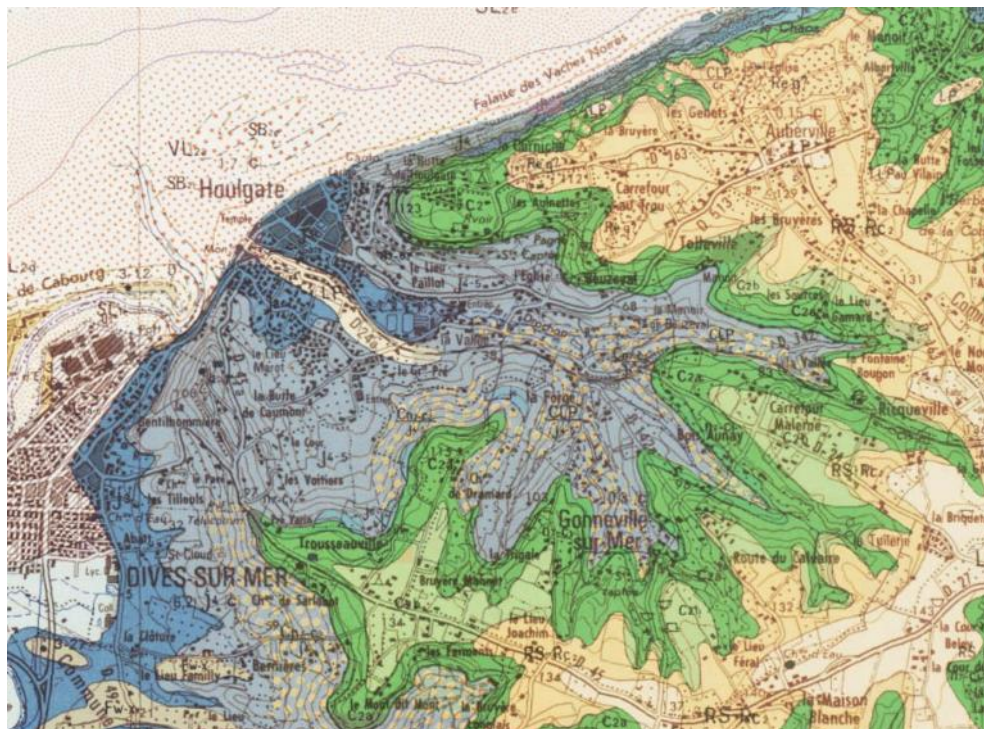
L'urbanisation a gagné certaines hauteurs du territoire communal :

- Au XIX^{ème} siècle, des villas se sont implantées sur la Butte d'Houlgate. Le caractère boisé de cette colline permet une bonne insertion de ces urbanisations ;
- La Butte de Caumont a également accueilli quelques villas, encore une fois peu perceptibles, compte tenu du caractère boisé de cet espace.

1.2. GEOLOGIE

Le territoire géologique de HOULGATE est compris entre la cuesta de la Dives à l'Ouest et le bassin de la Touques, à l'Est.

Le sous-sol de Houlgate est constitué, sur l'ensemble du territoire, d'une puissante assise de formation marneuse et argileuse datant de la période jurassique.



Carte Géologique (BRGM)

Cette assise est recouverte d'alluvions récentes dans la vallée du Drochon. Elle est surmontée d'une formation calcaire datant du crétacé supérieur masquée par des argiles à silex de l'époque éocène.

1.3. RESEAU HYDROGRAPHIQUE

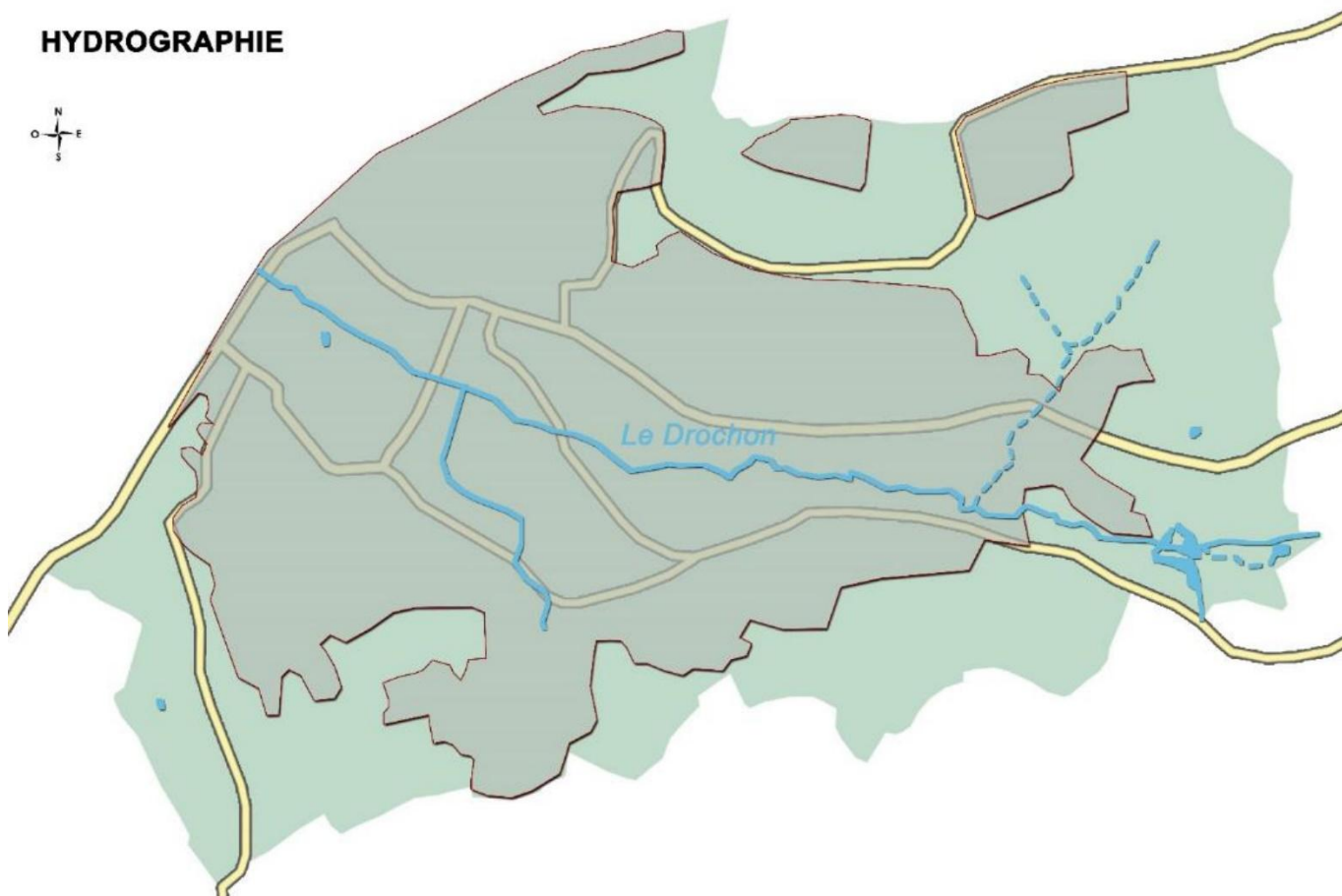
La commune de HOULGATE appartient **au petit bassin-versant du Drochon** : il possède une superficie de 40 km² et appartient aux bassins côtiers compris entre le bassin de la Touques et l'embouchure de la Dives.

Le Drochon est un petit fleuve côtier, prenant sa source sur la commune de Gonneville-sur-Mer, à 108 mètres d'altitude. Son embouchure est située à Houlgate à 0 mètre d'altitude.

Son régime hydrologique est dit pluvial océanique.

Le Drochon occupe la vallée principale du territoire communal. Sur sa rive droite, il reçoit un petit affluent, dont le débit n'est pas permanent sur l'année.

A l'Est, les étangs du Drochon sont présents et constituent des étangs de pêche d'eau douce.

HYDROGRAPHIE*Hydrographie du territoire communal***1.4. EROSION DU LITTORAL**

Au travers des études nationales et locales réalisées, le constat peut être fait d'une grande mobilité du trait de côte sur le littoral normand.

L'image surprenante des falaises est malheureusement fragile, l'érosion et les effondrements y sont constants et, depuis les années 1960, il est aisé de constater la régression des formes. Les mouvements de terrains sont continus et la végétation est, elle aussi, entraînée vers la mer. Les processus érosifs, qui sont ailleurs hors de notre échelle de temps, sont ici palpables. Le phénomène est naturel et rien ne pourra en contrarier le cours.

D'autres risques pèsent sur le plateau : campings et habitations légères de loisirs s'étendent au mépris des dangers qui les menacent. Aujourd'hui, le Conservatoire du Littoral est propriétaire de 71 ha sur Auberville et Gonnevillle, une zone de préemption, en sa faveur, couvre la majeure partie du site.

Ce qu'il faut retenir du contexte physique : SYNTHESE

Géologie et pédologie

Constat

La nature des sols et les pentes sont favorables aux ruissellements des eaux pluviales vers la zone dépressionnaire du Drochon.

Enjeux

Le PLU devra préserver les structures boisées et bocagères des versants pour limiter les ruissellements et maintenir les sols en place.

Topographie

Constat

La topographie varie de 0 à 123 mètres. La vaste vallée du Drochon est encadrée par des collines boisées menacées par les récentes urbanisations. Les co-visibilités y sont fortes et l'intégration des constructions n'est pas toujours évidente.

Enjeux

Les enjeux sont :

- le maintien du caractère boisé et bocager des collines du territoire garant de l'intégration paysagère de l'urbanisation des versants ;
- La limitation de l'urbanisation des secteurs de versants, accompagnée d'une trame paysagère arborée.

Hydrographie :

Constat

La commune est située dans le bassin versant du Drochon. Le régime du cours d'eau est influencé par les précipitations, les ruissellements mais aussi par l'alimentation de la nappe qui engendrent une irrégularité des débits selon les saisons. Le territoire est sujet à des risques de débordement de cours d'eau.

Enjeux

La commune devra :

- Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations (maîtriser les phénomènes de ruissellement – ne pas aggraver les phénomènes d'inondations) ;
- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques (continuité écologique des cours d'eau, préservation des zones humides d'intérêt fonctionnel).

2. Milieux naturels et biodiversité

2.1. LE PATRIMOINE NATUREL

2.1.1. Les milieux marins et littoraux

La baie de Seine au droit du territoire, consiste en la présence d'habitats sableux et vaseux abritant une grande richesse biologique. On y distingue des habitats variés en fonction de la nature du substrat, de sa granulométrie, de la proportion de sédiments vaseux, etc... :

- Permettant la présence d'un riche peuplement benthique ;
- Assurant un rôle fonctionnel très important en tant que nourricerie pour les poissons et mammifères marins ;
- Représentant un site majeur pour les oiseaux marins (hivernage / migration et estivage) sans être un site de nidification et de reproduction.

A Houlgate, les milieux littoraux sont majoritairement représentés par les secteurs de falaises. Elles présentent un zonage vertical, allant des végétations de fissures et suintements aux fourrés et landes de haut niveau, sur sol profond, en passant par les pelouses aérohalines, sur sol réduit. Le cortège végétal est contraint par la roche mère, de type acide ou calcaire. Certains oiseaux utilisent les falaises pour se reproduire : soit en colonie, soit en couples isolés.



Falaises avec le camping au premier plan

Les fonctionnalités liées aux habitats de types falaises et dunaires sont les suivantes :

- Etapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs pour la faune ;
- Zone particulière liée à la reproduction de la faune ;
- Fonctions de régulation hydraulique.

Ces types de milieux présentent une certaine fragilité, augmentée par leurs expositions aux pressions anthropiques. Les principaux facteurs influençant l'évolution de ces types de milieux sont les nuisances liées à la sur-fréquentation, au piétinement, aux pratiques liées aux loisirs, à l'érosion et aux mouvements de terrain et à la fermeture des milieux.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

2.1.2. Les milieux humides et aquatiques

a) LES ZONES HUMIDES

Définition des zones humides

Une zone humide, au sens juridique de la loi sur l'eau (loi n° 2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques) se définit comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ces milieux présentent une diversité écologique remarquable tant d'un point de vue faunistique que floristique. En effet, près de 50% des espèces d'oiseaux en dépendent, elles sont indispensables à la reproduction des amphibiens et de certaines espèces de poissons, et environ 30% des espèces végétales remarquables et menacées en France y sont inféodées.

D'après l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, les critères permettant de considérer qu'une zone est humide sont :

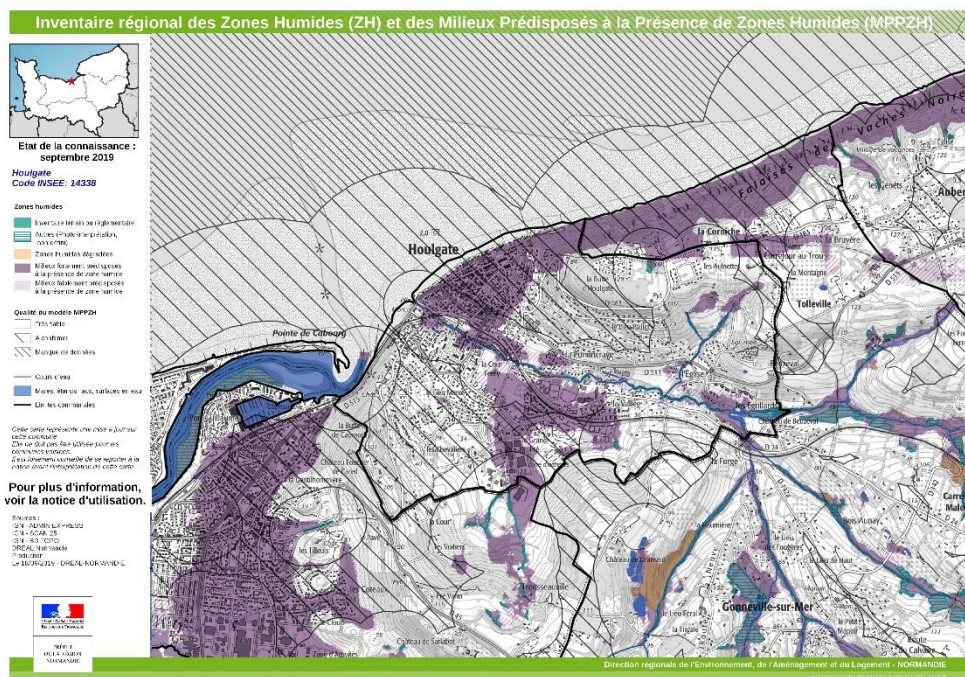
- Critère relatif à l'hydromorphologie des sols,
- Critère relatif aux plantes hygrophiles,

En absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. (Ex : les vasières bien que dépourvues de végétation constituent bien des zones humides).

Le site internet de la DREAL de Basse-Normandie présente un atlas communal des zones humides.

Dans la notice, les « territoires fortement prédisposés » correspondent aux corridors humides *sensu stricto*, les « territoires faiblement prédisposés » correspondent à des espaces où la présence de zones humides est rare mais possible tandis que les autres espaces ou « territoires très faiblement prédisposés » sont des espaces où la présence de zones humides ne peut être écartée mais s'avère ponctuelle.

De plus, en fonction de l'analyse par photo-interprétation de photographies aériennes et parfois de résultats d'études de terrain, des espaces sont alors cartographiés en « zones humides observées ».



Territoires humides

Les zones humides avérées se localisent essentiellement dans les lits des cours d'eau du territoire, mais des secteurs fortement prédiposés concernent une partie de la zone agglomérée de la ville de HOULGATE.

b) COURS D'EAU ET ETANGS

Les cours d'eau

La commune est traversée par le cours d'eau du Drochon et par de petits affluents aux débits temporaires.

Ces espaces sont considérés comme des milieux naturels à fort intérêt écologique pour la richesse de leur faune et de leur flore, et sont le siège de continuités écologiques à préserver.

Les mares

Ces milieux naturels sont très intéressants et sont à prendre en compte dans la gestion de l'espace.

Les étangs des Egrillards sont à noter de par sa superficie relativement importante.

Pour ces milieux aquatiques, les principales fragilités sont les suivantes :

- Les rejets de substances polluantes dans les eaux ;
- La mise en eau, submersion, création de plan d'eau ;
- La modification des fonds, des courants ;
- La création ou modification des berges et des digues, îles et îlots artificiels, remblais et déblais, fossés ;
- La modification du fonctionnement hydraulique.

c) LES RIPISYLVES

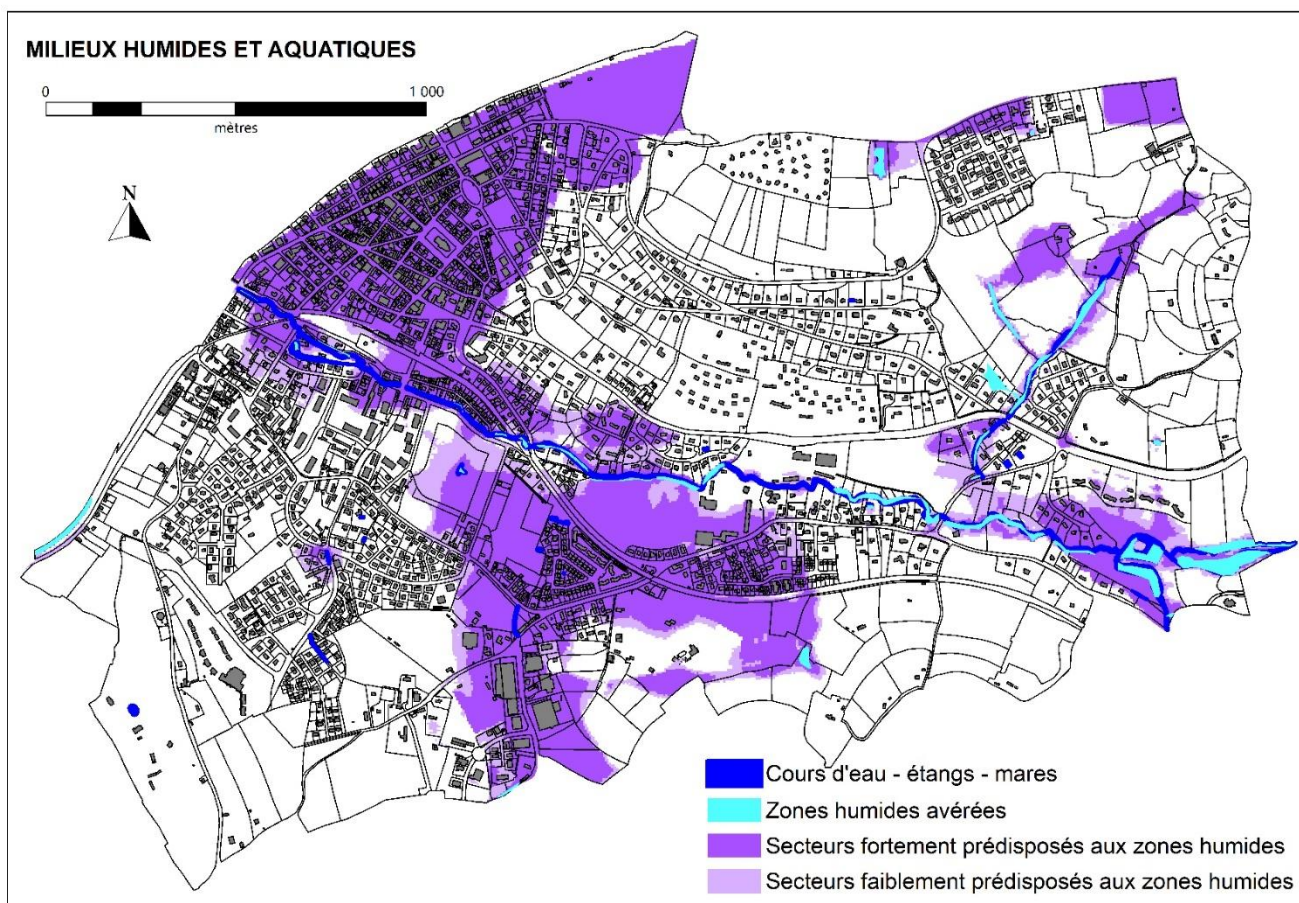
Une ripisylve est constituée par l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les ripisylves des cours d'eau jouent un rôle écologique important. En particulier, elles offrent des habitats naturels spécifiques, variant selon l'altitude et l'importance du cours d'eau. Pour les habitants de la rivière (poissons, insectes), cavités, racines et radicules offrent de nombreux abris (vis-à-vis du courant et des prédateurs) et parfois de support de ponte. Elles forment des corridors biologiques qui ont d'importantes fonctions d'abri et de source de nourriture pour un grand nombre d'animaux (reptiles, oiseaux, mammifères, poissons, crustacés, insectes et autres invertébrés associés aux berges).

D'autre part, elles augmentent la connectivité écologique des paysages et jouent pour ces raisons un rôle majeur pour le maintien de la biodiversité à l'échelle régionale. Enfin, véritables filtres, elles protègent la qualité de l'eau et d'une partie des zones humides du bassin versant, les berges et les sols riverains.

Bien développée le long du Drochon, elle renforce les continuités écologiques de ce fil d'eau.



Milieux humides et aquatiques

2.1.3. Les milieux forestiers et bocagers

Habitats forestiers

Le territoire communal est concerné par une densité de milieux boisés très importante.

Les habitats majoritaires correspondent à des chesnaies-charmaies, des cênaies acides et des forêts mixtes.

Ces milieux occupent une part importante du territoire (environ 134 ha – 28.6%) : en occupant les coteaux des collines du territoire, ces boisements permettent de créer de véritables continuités forestières avec les boisements situés sur les communes voisines.

L'alternance entre un milieu fermé constitué par les bois et les milieux semi-ouverts représentés par les espaces agricoles est très favorable à la biodiversité. Les déplacements de la faune sont facilités.

De plus, cette alternance entre bois et parcelles agricoles implique une multiplication des lisières forestières, dont l'intérêt écologique est élevé. En effet, ces **lisières forestières** représentent des écosystèmes très particuliers qui font la transition entre le milieu boisé et le milieu ouvert. Du fait de sa position d'interface, la lisière est une zone d'échanges biologiques très actifs.



Les coteaux boisés

Habitats bocagers

Les linéaires boisés que sont les haies et les cordons de ripisylve bordant le Drochon, les friches ainsi que les prairies permanentes sont des milieux dits semi-naturels, à la fois entretenus par l'homme et riches en biodiversité.

Le bocage résulte de l'association d'espaces ouverts et de haies organisées en réseau.

Ces haies vives interconnectées, plus ou moins denses, entourent des parcelles de prairies permanentes. Ces haies font partie intégrante du système agricole, notamment au travers d'actions de lutte contre l'érosion, de filtration de l'eau, de rôle brise-vent ; mais aussi d'accueil pour la biodiversité, avec des espèces patrimoniales notamment inféodées aux vieux arbres (Pique-Prune, Chouette chevêche...).

Les **structures linéaires arborées**, comme les haies, les rangées d'arbres ou encore les arbres isolés, sont bien représentées sur le territoire communal.

Pour leur rôle écologique (liaisons biologiques, ruissellement, protection des vents) et paysager (diversité paysagère, ceinture verte autour du bâti), ces habitats naturels caractéristiques du bocage sont à maintenir et à entretenir.

Les haies sont souvent à deux strates (arborée et arbustives).

La strate arborée est représentée surtout par :

- Le chêne Pédonculé (*Quercus Pedunculata*) qui aime les vallées et les bords des cours d'eau et est assez indifférent à la composition du sol. Il a besoin de lumière et d'une atmosphère humide ;
- Le frêne (*Fraxinus*), arbre typique des haies bocagères ;
- L'Erable Champêtre (*Acer Campastre*) ou Sycomore qui se contente des sols pauvres ;
- Le Tilleul (*Tilia*)...

La strate arbustive est constituée de noisetiers, d'aubépines, de sureau ou encore de Cornouiller sanguin et d'orme champêtre.

Une flore forestière herbacée accompagne ce réseau de haies.

La diversité des formations végétales boisées (strate arborée, arbustive et herbacée) participe à la biodiversité du secteur.

Une attention toute particulière doit être portée sur ces espaces. Les haies sont indispensables à la tenue des terres, à la régulation de l'eau et à l'ombre nécessaire aux espèces animales et végétales. Elles abritent de nombreuses espèces animales qui s'y reproduisent, l'utilisent comme couloir de déplacement, comme refuge et comme source de nourriture.

Une faune importante est donc associée à cette diversité végétale, caractéristique du bocage : les oiseaux, les reptiles, les mammifères (insectivores, chéiroptères, rongeurs et carnivores), les invertébrés.

De nombreuses floraisons s'opèrent sur les talus et sont favorables aux invertébrés. Les haies talutées constituent des biotopes particuliers, intéressants à préserver.

Il sera donc vivement conseillé de protéger, conserver et entretenir les haies existantes. De plus, à l'occasion de nouvelles constructions, il serait intéressant de planter de véritables haies sur les limites, en choisissant des essences locales de tradition.

Il s'agira également d'encourager la diversité des essences au sein des futurs projets d'urbanisation de la commune.

En effet, la haie polypécifique est constituée de plusieurs espèces végétales qui se complètent et s'associent efficacement tant dans le rôle :

- D'écran vis à vis des voisins (en choisissant des espèces persistantes, en mélange ou non avec des espèces caduques) ;
- De brise-vent,
- Que dans le caractère ornemental (en proposant un décor toute l'année, grâce à l'utilisation de feuillages, floraisons et fructifications variés, dont la diversité dans les époques, les coloris apporte un intérêt variable selon les saisons),
- Que dans le caractère champêtre : elle prolonge le paysage naturel lorsqu'elles sont constituées d'essences végétales locales.

Les haies polypécifiques sont également moins sensibles à une attaque parasitaire ou à un accident climatique, et la perte d'une espèce n'entraîne pas la destruction de la haie dans son intégralité.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les vergers

Les vergers traditionnels sont présents de façon très ponctuelle. Bien que faiblement représentés, ces vergers sont un atout pour la commune.

Un nouveau verger de taille importante a été planté au Sud du territoire communal.

Tout comme les prairies de fauche, les vergers de haute-tige participent fortement à la diversité écologique de la commune. Hormis la strate herbacée de ces milieux, qui s'apparente sensiblement à celle des prairies de fauche, les vergers disposent d'une strate arborée plus ou moins développée. Le caractère patrimonial des vergers est donc intimement lié à l'âge des arbres qui y ont été plantés. Un verger âgé, présentant des arbres à cavités et du bois mort, est ainsi plus attractif d'un point de vue écologique pour une grande diversité d'espèces : Pics, Chouettes, oiseaux cavernicoles, chiroptères, insectes saproxylophages, ou encore lépidoptères peuvent localement y être nombreux. Bien géré, un verger suffisamment âgé peut devenir un écosystème complet et presque autosuffisant, comportant à la fois des zones de nidification/gîte, de perchage, et plusieurs sources d'alimentation (fleurs, fruits, graines, insectes, oiseaux...).

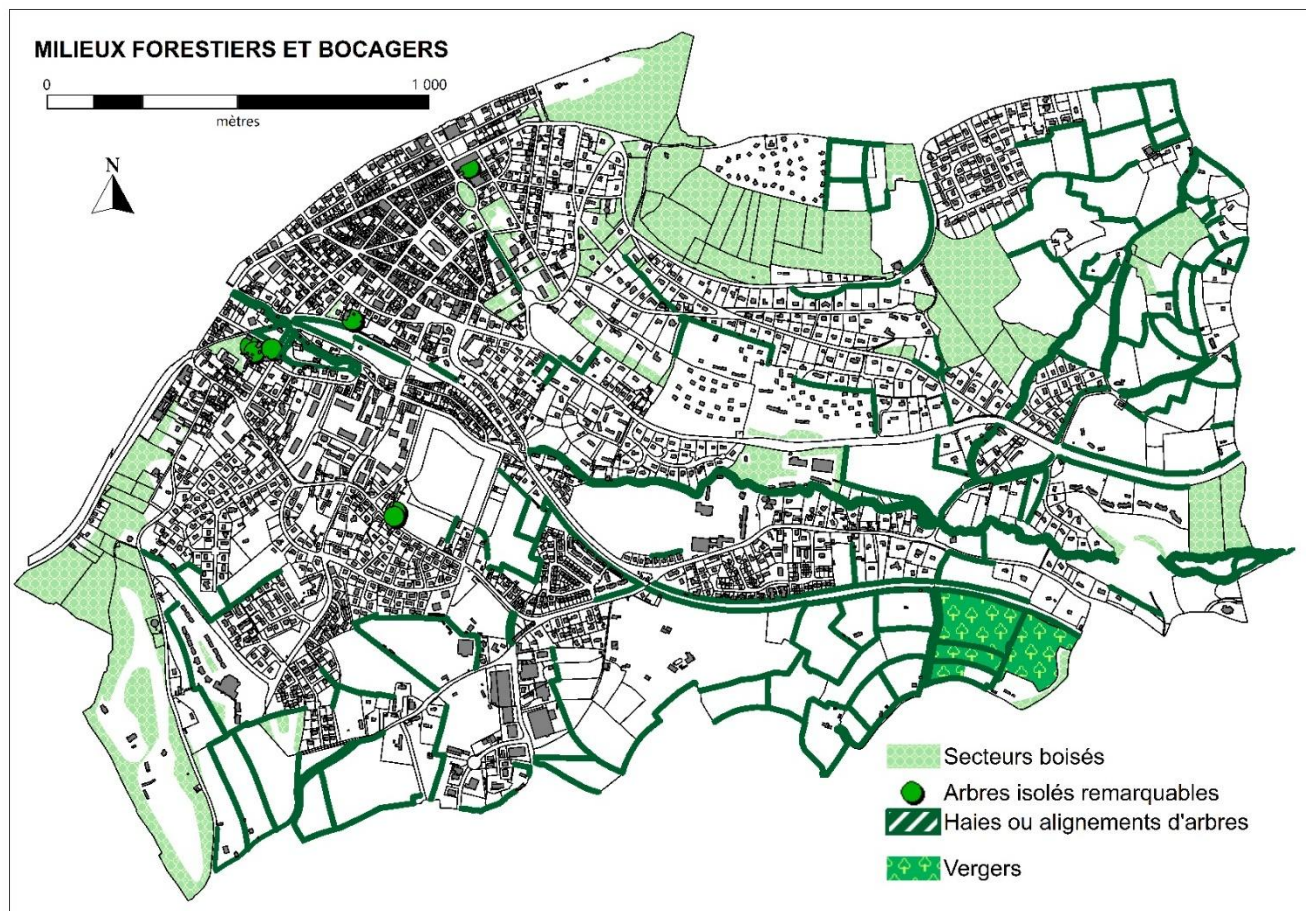
Toutefois, le vieillissement d'un verger ou son absence de gestion (arbres sénescents, embroussaillage) voit l'abandon progressif de certains groupes d'espèces au profit de nouveaux cortèges mieux adaptés aux milieux plus fermés.

A l'instar des prairies de fauche, et de par leur localisation en ceinture péri-urbaine, les vergers ont été progressivement remplacés au profit de nouvelles extensions ou habitats.



Verger du territoire (secteur chemin de la Montagne)

L'ensemble des bois et des haies représente une zone de refuge pour de nombreux animaux forestiers. Les cavités générées au fil du temps au sein de certains vieux arbres constituent d'ailleurs des niches écologiques, notamment pour les insectes saproxyliques mais aussi pour les chiroptères. La couverture arborée mérite toutes les attentions car, par sa seule présence, elle stabilise et maintient beaucoup de terrains sujets à la solifluxion, surtout sur les coteaux des collines. Le maintien de la couverture forestière peut être en soit un objectif de sécurité géomorphologique.

*Milieux forestiers et bocagers*

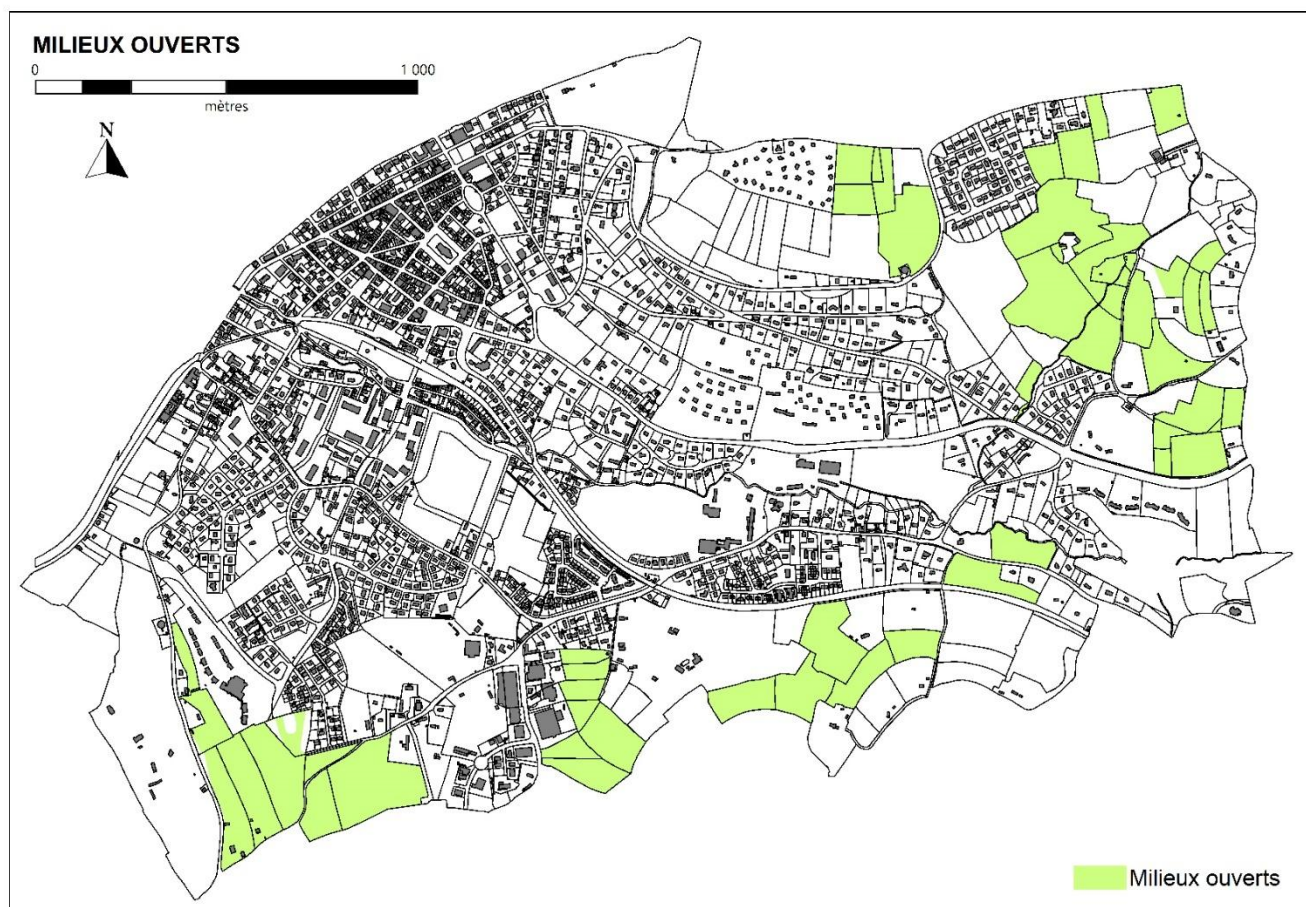
2.1.4. Les milieux ouverts

Les milieux ouverts au sein du territoire sont le plus souvent caractérisés par des prairies en voie de régression et soumises à des pressions importantes : urbanisation, activités humaines, fermeture du milieu, modification des pratiques agricoles.... Le cortège floristique qui s'y développe présente des espèces rares au niveau local comme l'Epervière petite-laitue.

Certaines prairies sont relatives des milieux calcaires typiques avec des espèces calcicoles remarquables dont de nombreuses orchidées (Orchis pourpre, Ophrys mouche...).

Les prairies sont des écosystèmes contribuant de façon spécifique et importante à la biodiversité, de par leur richesse floristique, leur richesse faunistique (habitat plus ou moins exclusif pour la reproduction d'une avifaune), et leur fonction de rétention des eaux pluviales et de ralentissement des ruissellements.

De plus, ces herbages résiduels sont encore munis d'éléments constitutifs du bocage (haies, talus, rangées d'arbres, lisières forestières), ce qui augmente leur valeur écologique.



Milieux ouverts

2.2. MILIEUX NATURELS PROTEGES ET/OU INVENTORIES

Le territoire communal de HOULGATE et ses abords sont marqués par la présence des milieux naturels suivants :

- Un Espace Naturel Sensible :
 - Les Falaises des Vaches Noires
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :
 - De type 2 : « Littoral Augeron » (250020116),
 - De type 1 : « Falaises des Vaches Noires » (250006507)
- Les sites classés :
 - Les Falaises des Vaches Noires,
 - Propriété dite du Moulin landry

Les milieux remarquables de la commune sont décrits dans les paragraphes ci-après.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

2.2.1. Espace Naturel Sensible des Falaises des Vaches Noires

Les Espaces Naturels sensibles sont des dispositifs de protection foncière mis en œuvre par les départements. Ils ont deux objectifs principaux :

- Préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion de crues,
- Aménager ces espaces pour l'ouverture au public, sauf milieux naturels fragiles.

Eléments centraux de l'aménagement en France, on retrouve 3 050 ENS répartis sur tout le territoire français et recouvrant environ 80 000 ha.

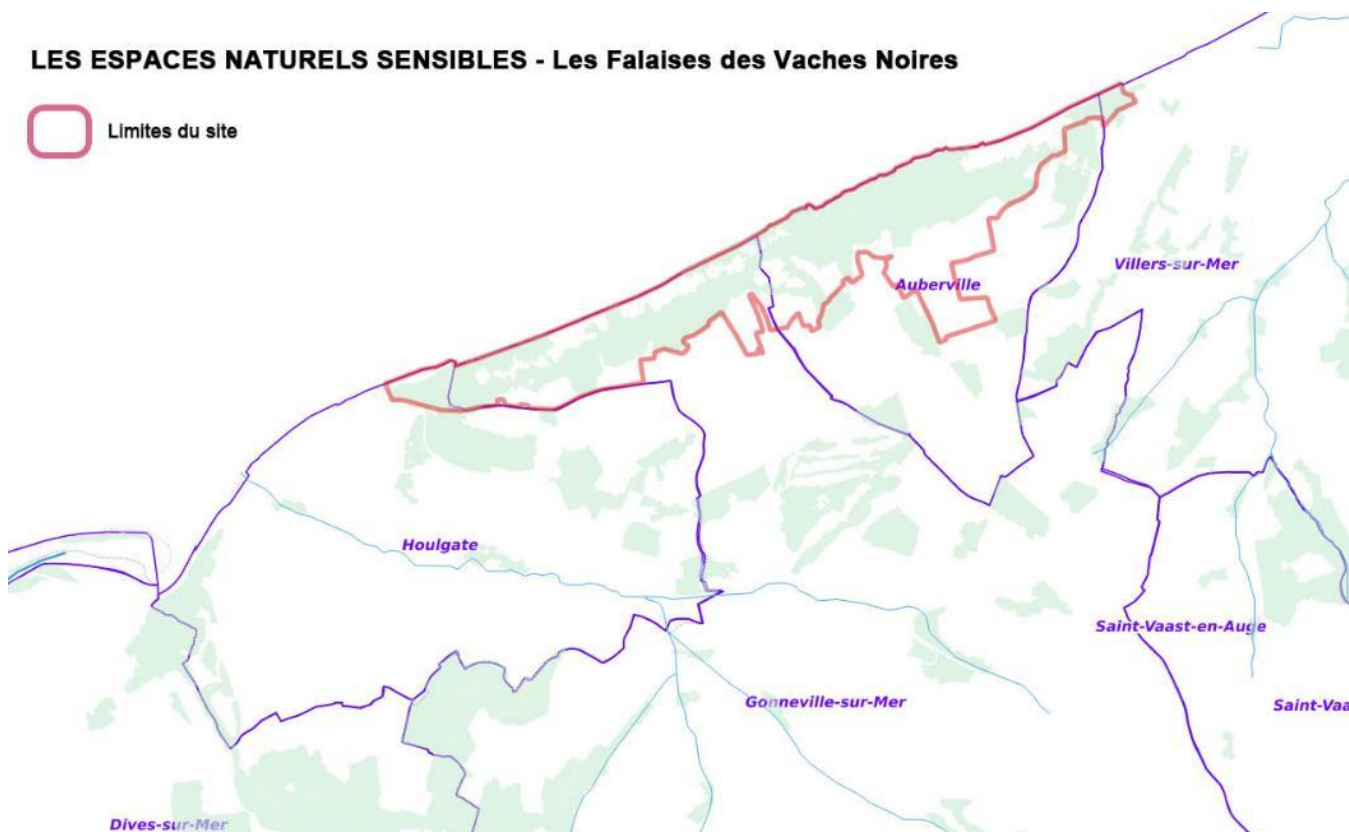
Le site de la falaise des Vaches Noires est classé depuis le 20 février 1995 pour son caractère scientifique et paysager au titre de la loi du 2 mai 1930. Le Conservatoire du littoral est propriétaire du site et le Département du Calvados en est le gestionnaire depuis le 1^{er} janvier 2015.

Aucune zone de préemption n'existe sur l'emprise du territoire communal houlgatais.

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES - Les Falaises des Vaches Noires



Limites du site



Emprise de l'Espace Naturel Sensible des Falaises des Vaches Noires

La falaise des Vaches noires se situe entre Houlgate et Villers-sur-Mer.

Le nom des "Vaches noires" proviendrait de paroles de marins. La présence de gros blocs de craie sur la plage recouverte d'algues, évoquerait, vus de la mer, un troupeau de vaches paissant au pied de la falaise.

Sa richesse géologique et paléontologique en fait un site d'intérêt majeur. La falaise est également remarquable de par sa morphologie originale de "bad-lands", succession de ravins et d'éperons.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

2.2.2. Inventaires ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), initié en 1982, a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les zones de type I, de superficie généralement limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou des milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- Les zones de type II, sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaires,) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Les inventaires ZNIEFF sont des outils de connaissance du patrimoine naturel. Elles n'ont pas de portée juridique par elles-mêmes mais signalent néanmoins l'existence de richesses naturelles à protéger et à mettre en valeur.

Deux ZNIEFF concernent le territoire communal :

- De type 2 : « Littoral Augeron » (250020116),
- De type 1 : « Falaises des Vaches Noires » (250006507)

La ZNIEFF de type 2 – Littoral Augeron

Cette zone intertidale est localisée à l'ouest de l'estuaire de la Seine, entre l'estuaire de l'Orne -à l'Ouest- et celui de la Touques -à l'Est-, et comprend en son milieu l'estuaire de la Dives.

Bordée de côtes basses sableuses à sablo-vaseuses et de falaises taillées dans des terrains jurassiques marno-calcaires, elle recueille les eaux de trois fleuves : l'Orne, la Dives et la Touques.

Cette ZNIEFF de type II est accolée aux deux ZNIEFF marines suivantes : "Baie de Seine orientale" (type II), et "Sables fins et vaseux de la baie de Seine orientale" (type I). Cet ensemble constitue une entité écologique fonctionnelle, pour les oiseaux notamment, qui justifie pour la partie marine une désignation en ZPS au titre de Natura 2000 ("Littoral augeron", FR2512001).

Notons que cet estran est adjacent aux falaises jurassiques des Vaches Noires ou "Roches noires", qui font elles-mêmes l'objet d'une ZNIEFF continentale de type I - en incluant une petite frange de la zone intertidale-. L'ensemble du secteur est affecté par des glissements de terrain spectaculaires à l'origine d'une morphologie en gradins depuis la base des falaises crétacées jusqu'à la plage. Il s'agit des plus importants mouvements gravitaires de la côte du Calvados. Ce sont les gros blocs éboulés de la formation sommitale du Calcaire d'Hennequeville (du nom d'une ancienne commune), éparpillés sur la plage et recouverts d'algues, qui ont donné aux falaises leur nom de "Roches Noires" (Dugué O., 2010). On trouve également des marnes sous forme de platiers, sur lesquels s'établissent des moulières ainsi des mollusques foreurs (type pholades).

FAUNE

Cette zone accueille diverses espèces de poissons et des invertébrés benthiques- et plus particulièrement les mollusques *Donax vittatus* et *Natica lapillus* - inféodés aux sédiments côtiers (fins à grossiers). Citons deux espèces à valeur commerciale présentes sur la zone à marée haute : la Sole commune (*Solea solea*), et la Crevette grise (*Crangon crangon*).

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Enfin, les trois grands estuaires (Orne, Dives et Touques) sont le lieu de passage de poissons amphi-halins tels que lamproies, aloses, anguilles, saumons et truites de mer.

Sur le plan ornithologique, cette ZNIEFF présente une indéniable capacité d'accueil sur le rivage, notamment en laridés et limicoles.

Mais l'essentiel des données recueillies dans le cadre des suivis de la ZPS et des comptages Wetland se rapportent à la partie marine, et ne peuvent être affectées même partiellement de façon fiable à la présente ZNIEFF. Aucune donnée oiseaux n'apparaît donc dans le descriptif de cette ZNIEFF.

FLORE

Ce site héberge l'Elyme des sables (*Elymus arenarius*), espèce assez rare dans le Calvados et protégée au niveau national.

Notons également les peu communs Brome à deux étamines (*Bromus diandrus* subsp. *diandrus*), Brome de Ferron (*Bromus hordeaceus* subsp. *ferronii*), et Brome des dunes (*Bromus hordeaceus* subsp. *thominei*), ainsi que la très rare Véronique germandrée (*Veronica teucrium* subsp. *teucrium*).

Les principales caractéristiques de cette ZNIEFF sont développées dans le tableau suivant.

Littoral Augeron	
Identifiant	250020116
Type de zone	ZNIEFF Continentale de type II
Localisation	Benerville-sur-Mer – Cabourg – Merville-Franceville-Plage – Blonville-sur-Mer – Deauville – Tourgéville – Varaville – Villers-sur-Mer - Houlgate
Superficie	1 356.71 hectares
Principaux enjeux	La zone naturelle d'intérêt se concentre sur le domaine public maritime (DPM). Cette ZNIEFF présente un intérêt majeur pour l'hivernage et la migration des canards plongeurs et oiseaux pélagiques (oiseaux de haute mer).
Habitats déterminants	Eaux du talus et du plateau continental = eaux néritiques)
Espèces déterminantes	Annélides (5 esp.) Crustacés (5 esp.) Mollusques (5 esp.) Oiseaux (29 esp.) Phanérogames (3esp.) Poissons (2 esp.)

Principales caractéristiques de la ZNIEFF Littoral Augeron

Inventaire National du Patrimoine Naturel

La ZNIEFF de type 1 – Falaises des Vaches Noires

Les falaises des Vaches Noires sont coiffées à leur sommet d'une petite falaise de craie. Cette zone est remarquable sur le plan géologique.

Les marnes jurassiques, sous l'action du ruissellement des eaux d'une nappe aquifère qui les surmonte, sont entaillées de profonds ravins. Ceux-ci sont parcourus de coulées boueuses qui avancent lentement vers la mer et contiennent des blocs de craie crétacée venus du sommet. Ces blocs de craie cénomaniennes finissent par se déposer sur la plage. Une fois colonisés par les moules, la faune associée, et les algues, ils ont l'aspect de vaches au repos et ont ainsi donné le nom de "Vaches Noires" à ce site. A marée haute, les vagues attaquent le front des coulées, dégageant des fossiles extrêmement variés. On y trouve notamment diverses espèces d'ammonites (*Cardioceras cordatum*, *Lamberticeras lamberti*, *Peltoceras athleta*, *Perisphinctes parendieri*, *Pachyceras*, *Kosmoceras*...), des oursins (*Nucleolites scutatus*, *Cardiaster fossarius*...), des polypiers, des bois silicifiés et même des os de Sauriens ou de Crocodiliens.

La présente ZNIEFF comprend cet ensemble des falaises mais également une petite frange de la zone intertidale, l'essentiel de cette dernière faisant l'objet de la ZNIEFF de type II "littoral augeron".

FLORE

L'instabilité et la difficulté d'accès ont mis ces lieux à l'écart de toute utilisation humaine, d'où une flore variée des éboulis, pelouses calcaires, bois frais...

On note la présence d'espèces rares telles que le Troscart des marais (*Triglochin palustre*), la Centaurée à appendice étroit (*Centaurea microptilon*), l'Ophrys mouche (*Ophrys insectifera*), l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*), la Laïche divisée (*Carex divisa*), le Tétragonolobe (*Tetragonolobus maritimus*), le Diplotaxis des murs (*Diplotaxis muralis*), le Lepture courbé (*Parapholis incurva*), l'Argousier (*Rhamnoides hippophae*)... La Grassette vulgaire (*Pinguicula vulgaris*), espèce protégée au niveau national, a été mentionnée par Bournérias en 1950.

FAUNE

Parmi la faune des sables intertidaux, on trouve des polychètes (*Nephtys hombergii*, *Lanice conchilega*), des bivalves comme les Couteaux (*Ensis ensis*, *Ensis directus*), la Sipsule (*Spisula solida*), le Donax (*Donax vittatus*), des crustacés décapodes comme le Crabe vert (*Carcinus maenas*), et des amphipodes (*Bathyporeia elegans* et *B. sarsi*). Dans les moulières des blocs de craie, en plus des Moules (*Mytilus edulis*), citons les Littorines (*Littorina littorea* et *L. saxatilis*), les Patelles (*Patella vulgata*), les Balanes (*Balanus balanoides*). Les couteaux et les moules peuvent s'échouer massivement sur le haut de plage. Ils deviennent alors une source de nourriture pour de nombreux prédateurs : divers oiseaux marins, mais aussi le Renard roux.

La présence de bois et fourrés, de pelouses et de dépressions humides favorise la nidification d'espèces variées, parmi lesquelles le Pic vert (*Picus viridis*), la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), la Poule d'eau (*Gallinula chloropus*)...

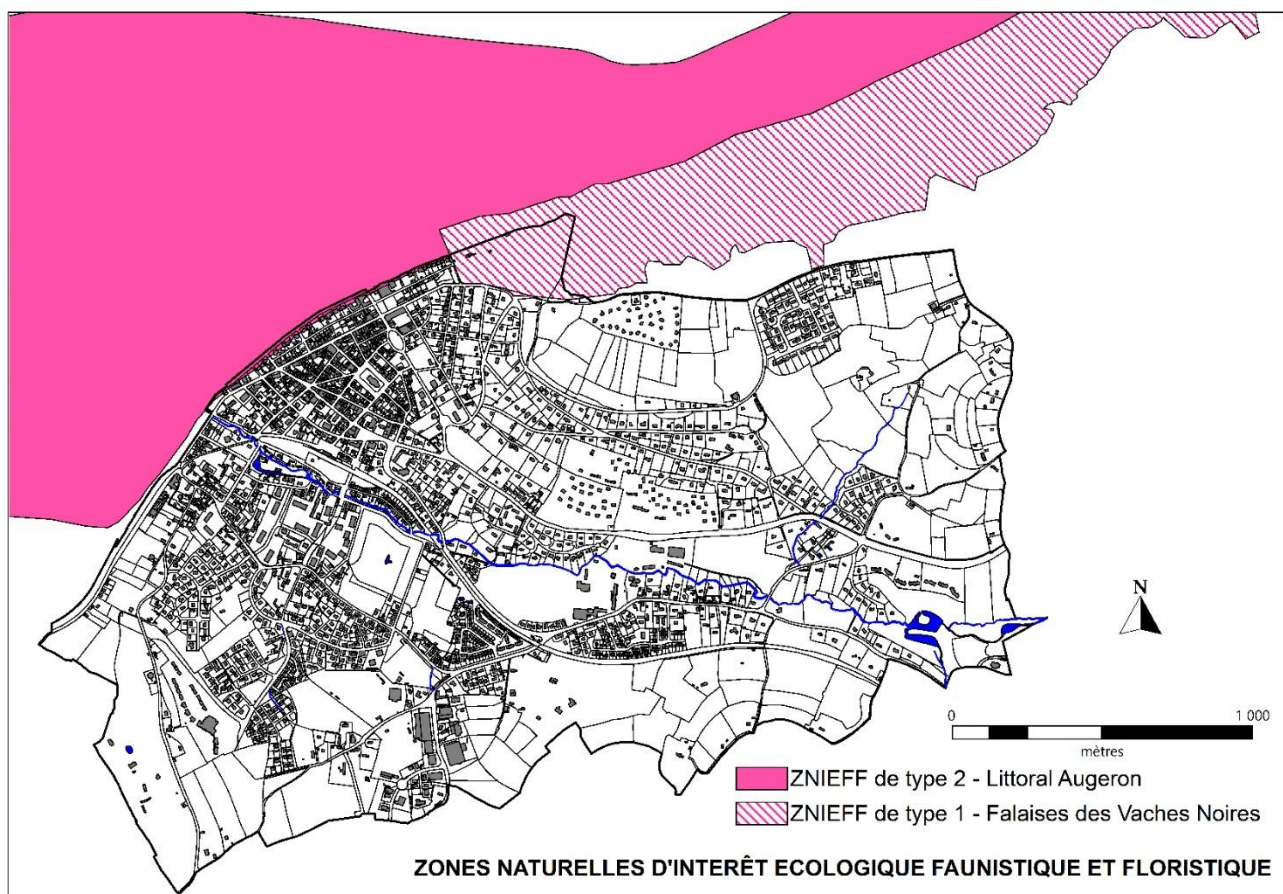
Notons enfin la présence de la Vipère péliade (*Vipera berus*), espèce patrimoniale en Normandie.

Les principales caractéristiques de cette ZNIEFF sont développées dans le tableau suivant.

Falaises des Vaches Noires	
Identifiant	250006507
Type de zone	ZNIEFF Continentale de type I
Localisation	Auberville – Gonneville sur Mer – Villers sur Mer - Houlgate
Superficie	174.04 hectares
Principaux enjeux	Zone restreinte aux falaises littorales des Vaches Noires ainsi qu'une bande sableuse intertidale d'une centaine de mètres incluant les blocs cénomaniens et les bois établis au sommet.
Habitats déterminants	Eaux du talus et du plateau continental (= eaux néritiques)
Espèces déterminantes	Annélides (5 esp.) Crustacés (5 esp.) Mollusques (5 esp.) Oiseaux (29 esp.) Phanérogames (3esp.) Poissons (2 esp.)

Principales caractéristiques de la ZNIEFF Falaises des Vaches Noires

Inventaire National du Patrimoine Naturel

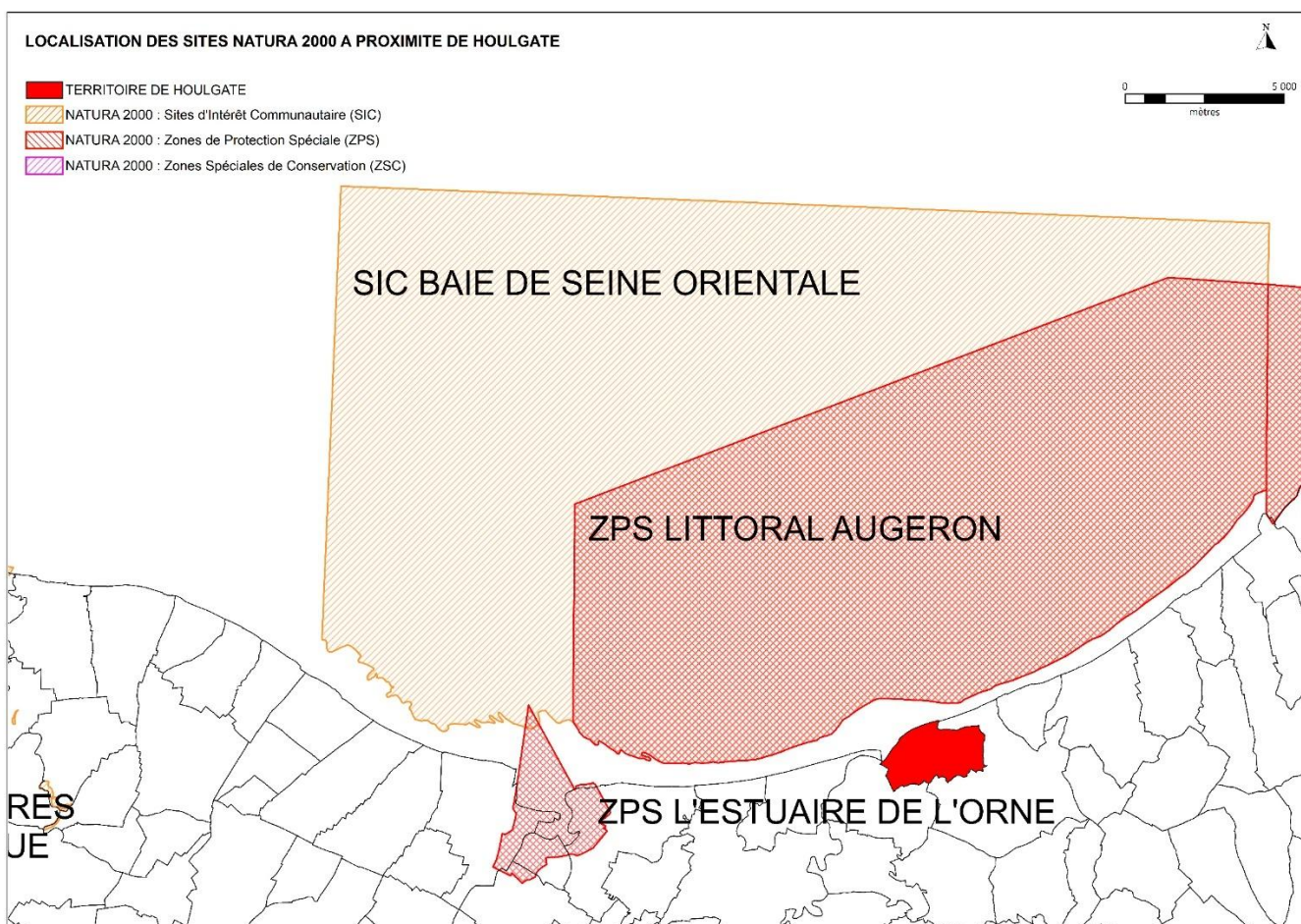


Accusé de réception en préfecture
014-211403384-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

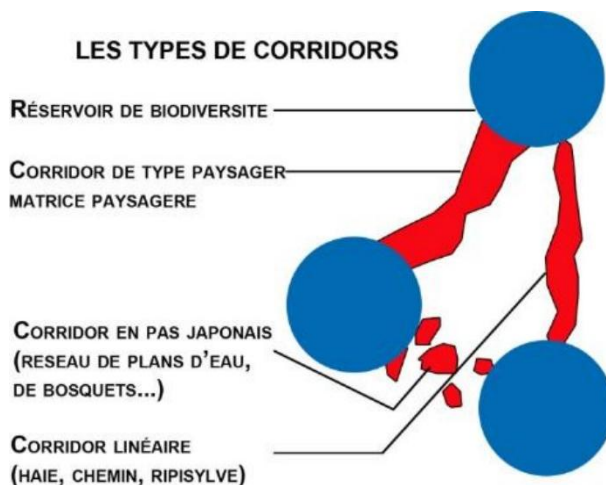
2.2.3. Le réseau Natura 2000

La commune de HOULGATE est concernée par deux sites d'importance communautaire Natura 2000 :

- **Une zone de protection spéciale**, qui s'étend de l'estuaire de l'Orne à celui de la Seine : ZPS N° 2512001 « *Littoral Augeron* ». Ce site étant d'importance internationale pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau, il a été désigné en ZPS par arrêté en date du 06 janvier 2005. Bien qu'exclusivement marin, il présente un lien fonctionnel avec les marais intérieurs car diverses espèces sont susceptibles d'exploiter de manière complémentaire le littoral et les secteurs humides intérieurs (oiseaux, poissons, notamment).
- **Une zone spéciale de conservation** ZSC N° FR2502021 « *Baie de seine orientale* » qui s'étend sur l'ensemble de la partie littorale de la commune. Elle a été désignée par arrêté en date du 01 octobre 2014. L'intérêt biologique de cette zone est lié, entre autres, à la présence d'habitats sableux et vaseux, sous l'influence directe de grands fleuves (Seine et Orne). Les bancs de sables et vasières ainsi formés sont favorables à une biodiversité très riche faune benthique, oiseaux, etc.



2.3. FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



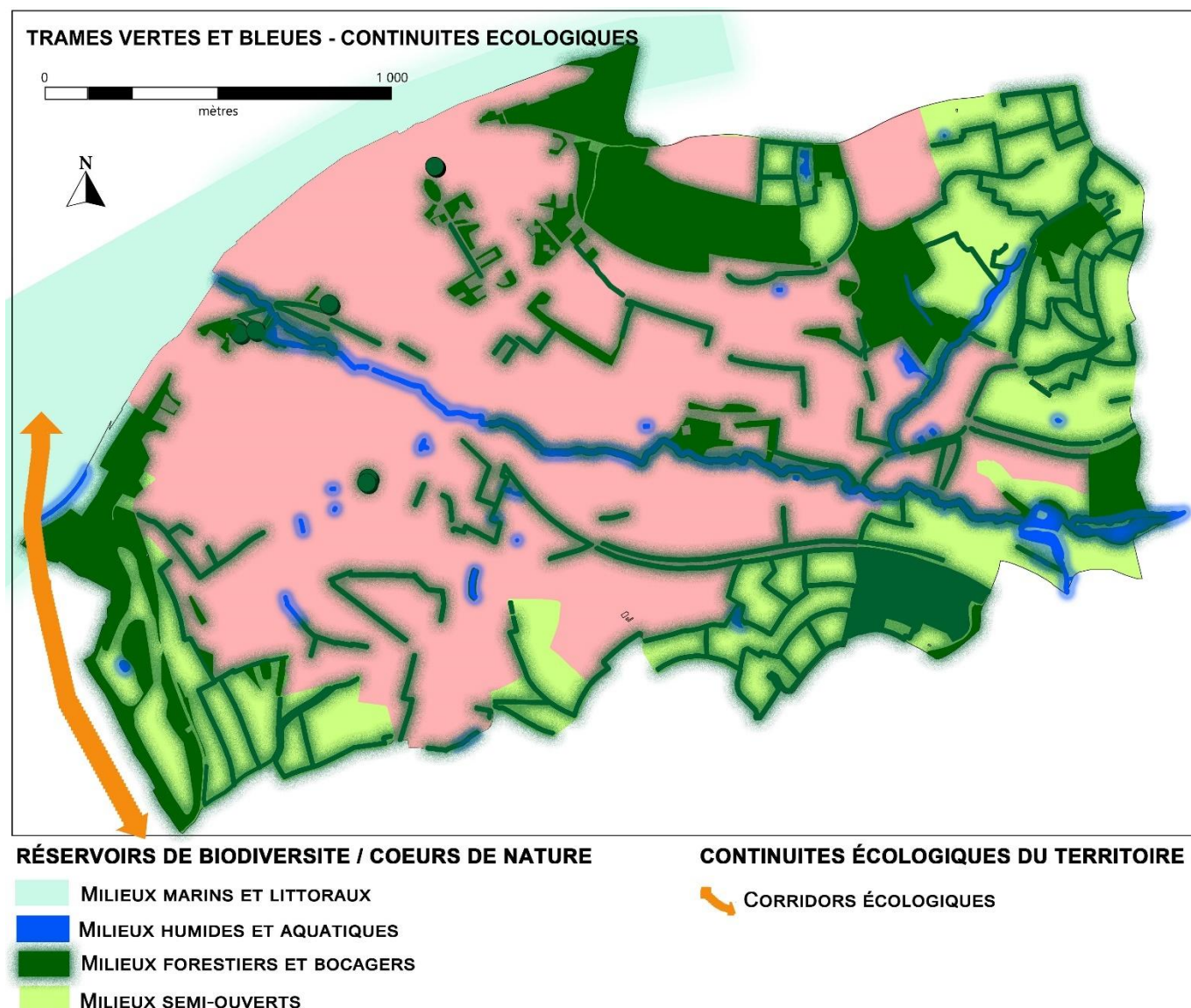
La faune et la flore sauvages ont besoin de se déplacer et d'échanger pour vivre. Certains corridors écologiques ont été identifiés sur le territoire et devront être pris en compte dans la réflexion sur le PLU. En effet, un corridor écologique est un espace qui assure la liaison entre les éléments d'un territoire, appelés cœurs de nature – réserves de biodiversité, pour favoriser les déplacements des plantes et des animaux.

Les espaces naturels remarquables d'un territoire constituent le plus souvent les cœurs de nature.

Paysage (ou matrice paysagère), corridors écologiques et cœurs de nature composent le réseau écologique d'un territoire, véritable infrastructure naturelle de ce territoire.

S'intéresser au réseau écologique d'un territoire, c'est juste en assurer une nouvelle lecture pour mieux comprendre le fonctionnement naturel, reconnaître les fonctions naturelles qu'exercent depuis longtemps certains espaces : cœurs de nature, corridors écologiques ou matrice paysagère et qui sont à ménager.

La butte de Caumont constitue la principale continuité écologique du territoire : elle est le lieu d'échanges entre différents cœurs de nature (boisements, haies, bosquets...). Cette continuité écologique mène notamment à l'important réservoir de biodiversité, constitué par les espaces boisés situés sur la commune de Gonneville-sur-Mer, plus au Sud.



Continuum écologique



LES ESPACES DE PERMEABILITES

Extrait cartographique du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Nord Pays d'Auge

Les espaces de perméabilités identifiés au sein du SCoT Nord Pays d'Auge – secteur d'Houlgate

Le SCoT du Nord Pays d'Auge définit des réservoirs de biodiversité majeurs qui reprennent et complètent ceux définis par le SRCE, des réservoirs de biodiversité complémentaires qui contribuent au fonctionnement des réservoirs majeurs aquatiques, humides et littoraux, ainsi que des espaces de perméabilité.

La commune de HOULGATE n'est pas concernée par les espaces de perméabilité, mais uniquement par les deux types de réservoir (milieux marins / milieux forestiers). Au sein des réservoirs de biodiversité, le principe est d'éviter tout développement urbain, à l'exception :

- des constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'entretien des espaces, à leur restauration écologique, à leur valorisation agricole, aquacole ou forestière, à l'accueil du public (aménagement légers), à la valorisation patrimoniale des sites (site D250625-D25-37b-DE)

Accusé de réception en préfecture
N° 1421948891 20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- de la restauration et la reconversion du bâti patrimonial, de l'extension limitée des constructions existantes ainsi que de la densification limitée des espaces bâtis compris dans ces réservoirs ;
- des projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs, notamment les aménagements légers à vocation touristique ou de loisirs contribuant à valoriser les sites, les travaux et ouvrages liés à la prévention des risques, les infrastructures de transport.

Aux abords des réservoirs de biodiversité, le développement urbain devra prendre en compte cette proximité et ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité majeure.

2.4. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

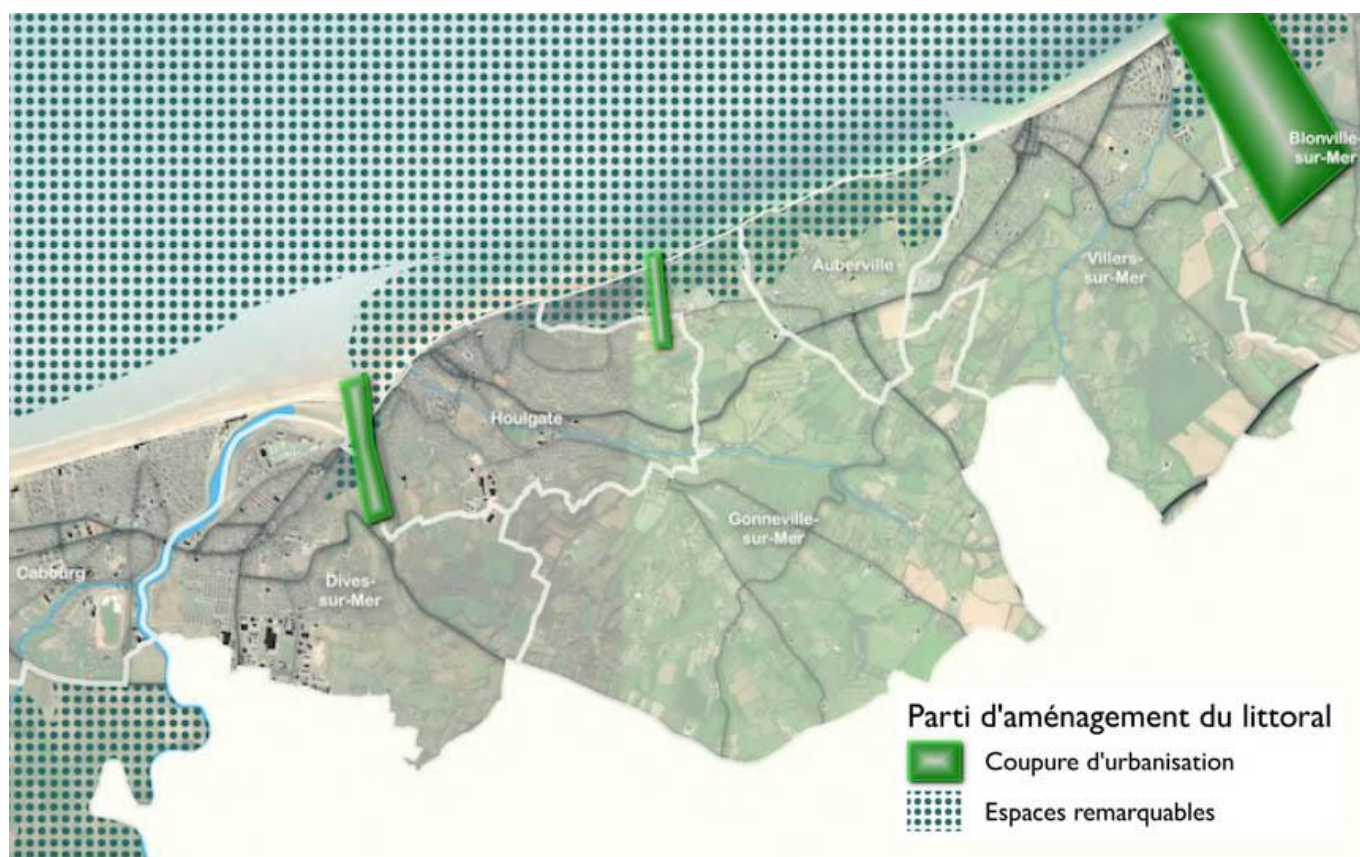
2.4.1. Les principes de la Loi Littoral :

La Loi du 6 janvier 1986 dite « Loi Littoral » vise à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les principes suivants s'appliquent à l'urbanisation :

- Les coupures d'urbanisation entre les parties urbanisées doivent être maintenues,
- Les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel doivent être préservés.
- Les espaces boisés significatifs devront être préservés et en conséquence classés,
- Dans une bande de 100m comptée à partir de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, toute nouvelle construction est interdite, sauf pour les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Le développement de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des villages et agglomérations existantes ; dans les espaces proches du rivage, seule une urbanisation limitée est autorisée.
- dans les « secteurs déjà urbanisés » une densification dans l'enveloppe urbaine est possible aux conditions fixées par l'article L-121-8 du code de l'urbanisme
- Une servitude de passage des piétons sur le littoral est instituée.
- Des dispositions spécifiques sont prévues pour les exploitations agricoles et les installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif.

2.4.2. L'application de la Loi Littoral

Les modalités de son application sont, à l'échelle régionale, précisées par la D.T.A. de l'estuaire de la Seine et reprises par le SCoT du Nord PAYS D'AUGE.



Extrait de la carte «Parti d'aménagement du littoral» / DOO du SCOT Nord Pays d'Auge

Coupure d'urbanisation :

Les coupures d'urbanisation prévues par le code de l'urbanisme ont pour fonction d'éviter la banalisation des espaces urbains qui se développeraient de manière linéaire et continue tout le long de la côte.

Aucune n'est définie par la D.T.A..

L'intérêt à l'échelle communale, de préserver la coulée verte située à l'Ouest de la RD45a (avenue Foucher de Careil / Butte de Caumont) a été noté par le SCOT, qui a intégré cette coupure d'urbanisation.

Délimitation et protection des espaces remarquables :

Le SCOT localise à son échelle les espaces présumés remarquables au sens de la Loi Littoral.

Les documents d'urbanisme précisent localement la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées à l'échelle du SCOT, ou, au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant, sur les dispositions de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.

Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés :

- » Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- » Les aménagements légers et mises aux normes des bâtiments d'exploitation agricole, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

A l'échelle communale, le tracé des espaces remarquables, dont le SCOT prévoit qu'ils soient précisés localement par les PLU, comprendra :

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- Les espaces boisés situés au Nord de la Route de la Corniche, intégrant notamment l'emprise de la ZNIEFF de type 1 Falaises des Vaches Noires ;
- Les espaces boisés situés à l'Ouest de la RD45a.

Protection des boisements :

Le PLU doit classer en Espaces Boisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Secteurs inconstructibles dans la Bande des 100m :

Aucun, excepté les coupures d'urbanisation.

Espaces proches du rivage :

Ils sont délimités par la route Littoral par la D.T.A. (page 92) « Sur la partie Est du littoral de la Côte Fleurie et sur la Côte de Grâce où l'urbanisation est plus ou moins dense et où le relief est très escarpé, c'est principalement le critère de covisibilité entre la première ligne de crêtes et le rivage, qui permet de définir la limite des espaces proches. »

Cette délimitation est reprise par le SCOT et, à l'échelle communale, par le PLU.

Les conditions de l'extension limitée de l'urbanisation :

Dans les « espaces sensibles » sont ainsi désignés (D.T.A. page 93), « les fronts de mer issus des XIXème et début XXème siècle où le caractère patrimonial des constructions et de l'urbanisation nécessite que leurs grandes caractéristiques soient préservées » Est ainsi prescrit le maintien en espaces libres, des retraits existant en front de mer (ce qui n'exclut pas leur aménagement pour l'accueil et la fréquentation du public).

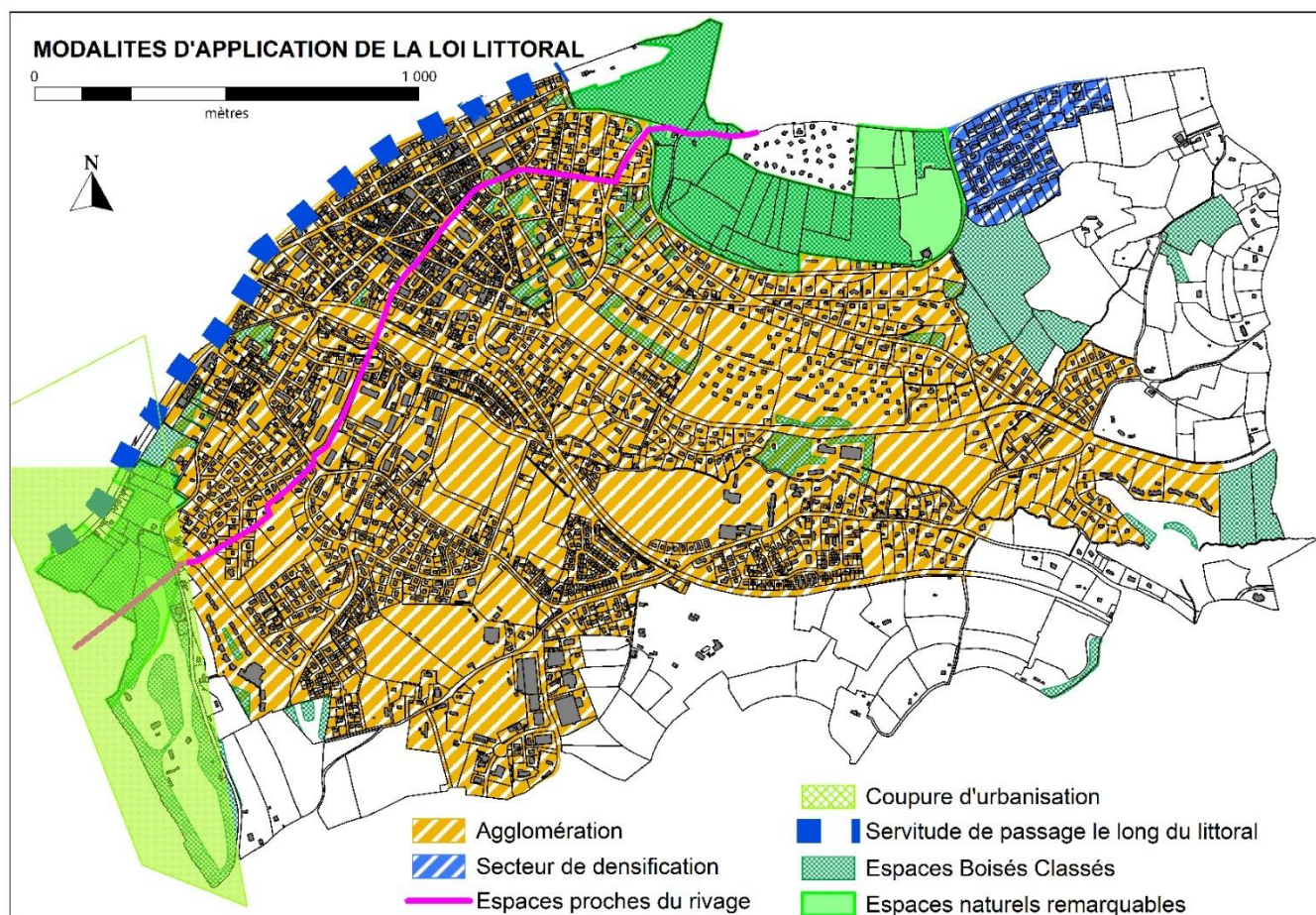
Dans les « espaces à enjeux » : sont ainsi désignés (D.T.A. page 93), les espaces restant disponibles au sein de la zone urbanisée (D.T.A. page 94) « Dans les espaces déjà urbanisés de ces villes ou villages et en continuité immédiate de leur tissu urbain, des opérations de restructuration, de réhabilitation, de rénovation urbaine ainsi que d'extension doivent permettre d'assurer le renouvellement urbain, la diversité de l'habitat, ainsi que la limitation des déplacements en urbanisant de préférence les espaces les mieux desservis. »

La ville de HOULGATE est désignée en « villages et agglomérations », et, à ce titre, le SCOT la classe dans une catégorie «pouvant se développer».

Le lotissement de la Corniche est caractérisé comme un secteur de densification, sans développement en extension, que le présent PLU doit définir par une délimitation sur le règlement graphique.

Servitude de passage des piétons sur le Littoral :

Elle est assurée par la promenade Roland Garros.



Modalités d'application de la loi littoral

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Ce qu'il faut retenir des milieux naturels : SYNTHESE

Patrimoine naturel

Constat

Les milieux naturels sont représentés par les milieux marins et littoraux, les milieux humides et aquatiques et les milieux forestiers et bocagers.

Enjeux

Les enjeux pour la commune sont :

- La protection des territoires humides ;
- La préservation des cœurs de nature remarquables et ordinaires ;
- La mise en valeur des milieux naturels d'intérêt en milieu urbain.

Les milieux naturels remarquables

Constat

Le territoire communal de HOULGATE et ses abords sont marqués par la présence des milieux naturels suivants :

- Un Espace Naturel Sensible : Les Falaises des Vaches Noires
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :
 - De type 2 : « Littoral Augeron » (250020116),
 - De type 1 : « Falaises des Vaches Noires » (250006507)
- Les sites classés :
 - Les Falaises des Vaches Noires,
 - Propriété dite du Moulin landry

La commune de HOULGATE est également concernée par deux sites d'importance communautaire Natura 2000.

Enjeux

Le PLU devra :

- Préserver ces milieux de toute urbanisation,
- Encourager la préservation, la protection et la gestion de ces espaces inventoriés,
- Préserver leurs abords.

3. Paysages : Houlgate, une commune riche d'un patrimoine naturel et urbain remarquable



3.1. UNE COMMUNE A L'INTERFACE D'ENTITES PAYSAGERES REMARQUABLES



Le front de mer urbanisé

Le front de mer, du Home-Varaville à Bénerville est en majeure partie urbanisé. C'est une urbanisation continue, marquée par des époques différentes.

La dune et l'estuaire de la Dives

L'estuaire et son cordon dunaire marquent une pause dans l'urbanisation du front de mer.

Les falaises des vaches noires

À l'est d'Houlgate, la présence de ces falaises d'argiles et marnes, marque de nouveau une pause dans l'urbanisation.

Paysage agricole ouvert

Les champs en openfield, caractéristiques des paysages de la plaine de Caen.

Paysage des marais de la Dives

Paysage de marais, entrelacé par des canaux, le bocage et quelques peupleraies.

Paysage du Pays-d'Auge

Le début du Pays-d'Auge, avec ses collines, sa trame bocagère structurante et ses prairies grasses.

Marais de Villers et Blonville

Le marais de Villers se caractérise par un paysage ouvert, en contact presque immédiat avec la mer. Ces espaces sont séparés par une fine bande de végétation.

Approuvé en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

La topographie reflète cette situation d'interface

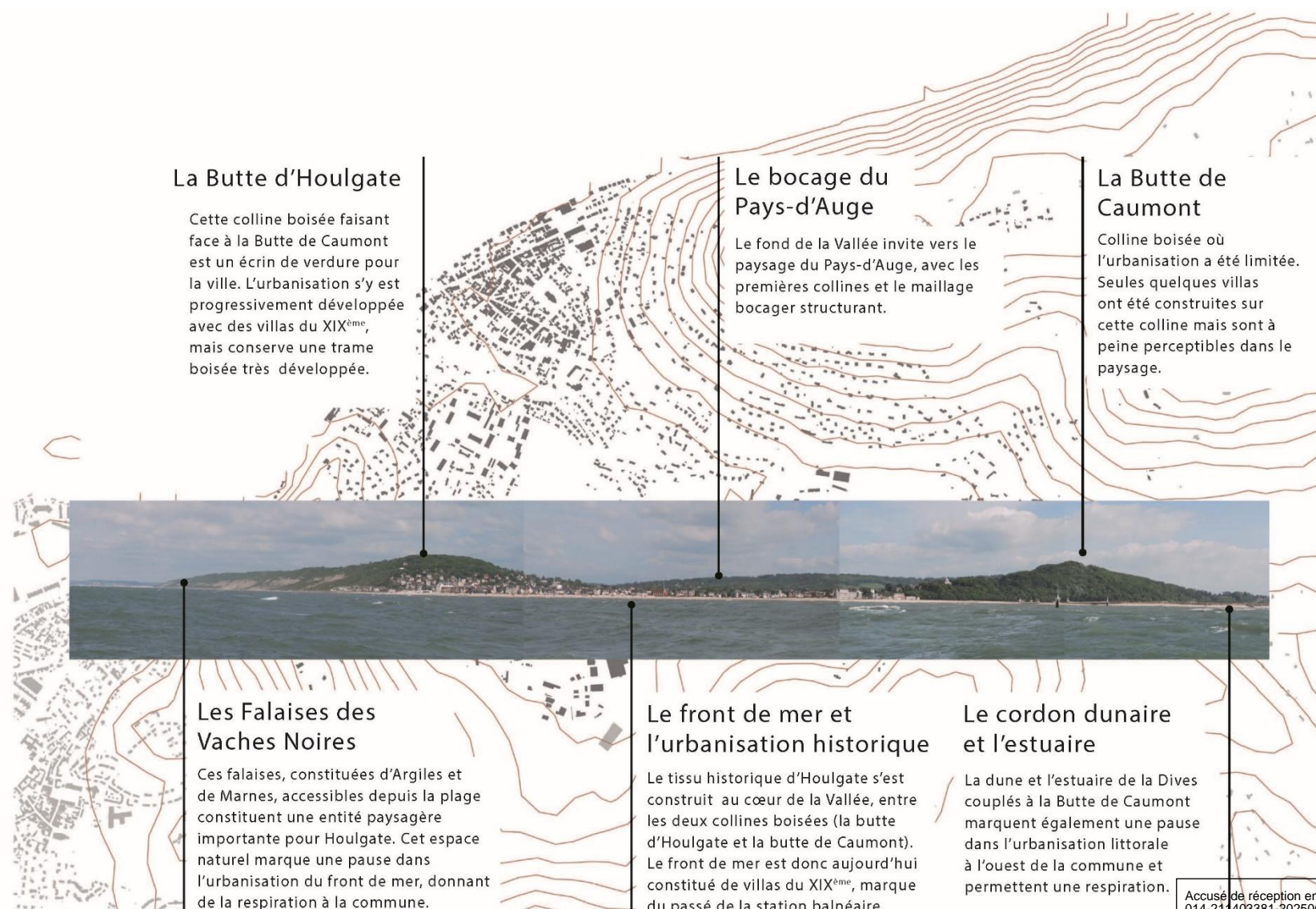


Située dans la Vallée du Drochon, la commune profite d'une topographie remarquable.

Située dans un amphithéâtre, un cirque de collines aux coteaux pentus ouverts sur l'océan, la commune bénéficie de limites naturelles qui cadrent l'urbanisation.

La ville s'est d'abord étendue dans le delta du ruisseau du Drochon qui offre une surface quasi plane de grande importance avant de s'étendre petit-à-petit sur les flancs des collines.

Cette situation topographique particulière permet, même depuis le centre ville, d'avoir des percées visuelles sur le territoire et le paysage typique qui l'entoure.





Située dans un amphithéâtre végétal constitué de collines qui s'ouvrent sur l'océan, la commune bénéficie de limites naturelles cadrant l'urbanisation.

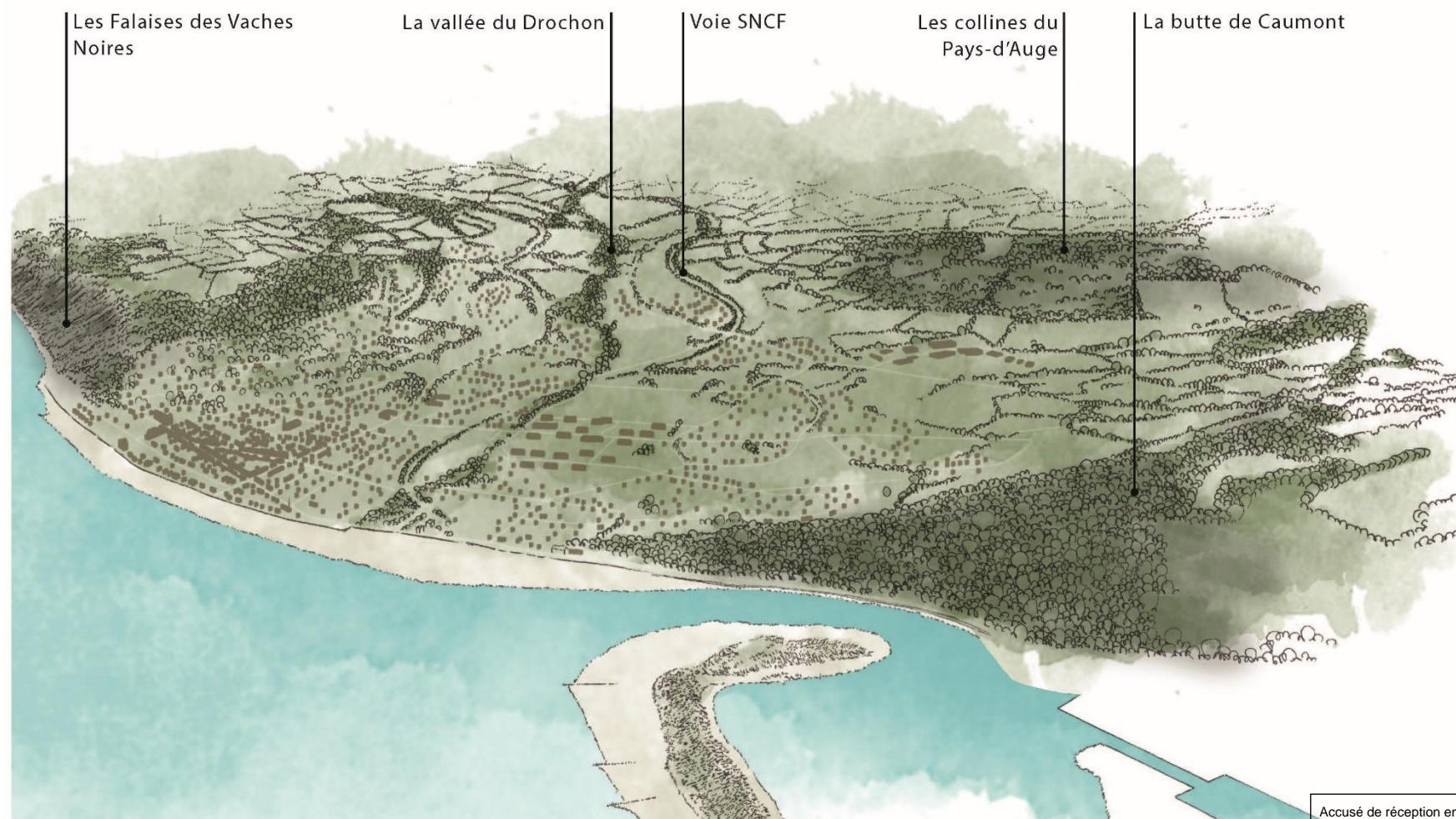
Au sud-ouest et au sud, les premières collines du Pays-d'Auge délimitent la commune tandis qu'au nord ce sont les falaises des Vaches Noires, s'élevant à plus de 120m, qui marquent la frontière de la commune.

Prenant appui sur ces entités paysagères, l'urbanisation s'est ainsi observée dans la vallée.

La ville s'est d'abord étendue dans le delta du ruisseau le Drochon et en bord de mer (actuel centre ville historique constitué de villas et grandes demeures du XIX^{ème} siècle) avant de s'étendre progressivement sur les hauteurs, empiétant petit-à-petit sur le paysage caractéristique de la commune.

Aujourd'hui, la trame arborée est protégée sur la commune; les boisements sur les buttes sont classés au même titre que la majeure partie de la trame bocagère présente sur les coteaux.

Nichée dans un amphithéâtre de collines ouvert sur l'océan



Les falaises des vaches noires



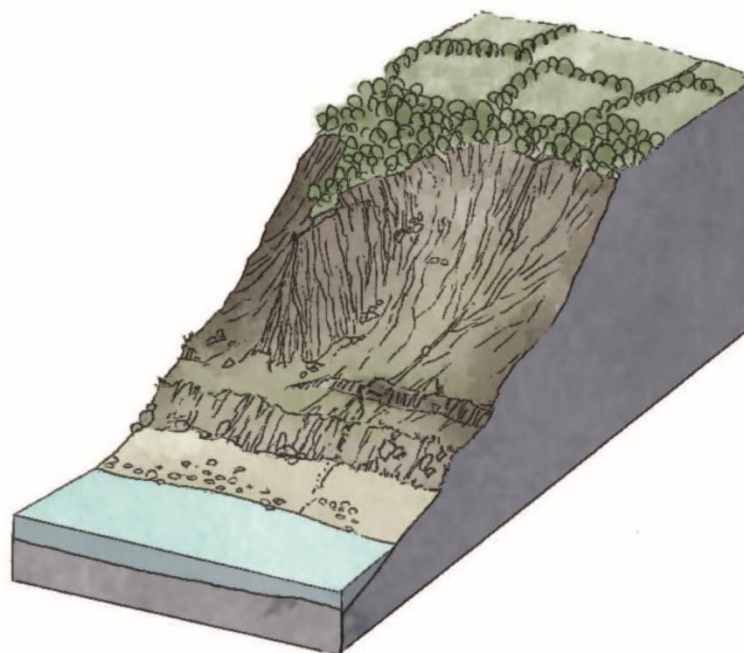
Ces falaises d'argile et de marne, situées à l'est d'Houlgate s'étendent sur les communes de Gonneville-sur-mer, d'Auberville et de Villers-sur-mer.

Sur environ 5 kilomètres la bande littorale est ainsi préservée de l'urbanisation, laissant place à un paysage naturel de falaises marneuses surplombées par des boisements et prairies aujourd'hui classées au titre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).

D'une hauteur de plus de 100m de haut ces falaises offrent un paysage changeant avec une succession d'escarpements, de ravines et de blocs éboulés sur la plage.

Ce paysage fragile subit une érosion tant naturelle qu'anthropique (érosion, éboulements, coulées de boue, urbanisation du plateau ...). C'est une relation discrète qui s'opère ainsi avec les humains.

Les maigres cheminements piétons existants sur ce territoire seraient à renforcer afin d'affirmer un véritable dialogue entre ces falaises des Vaches noires et les communes avoisinantes.



Composantes structurantes

- Falaises escarpées
- Ravines
- Boisements et prairies
- Blocs éboulés

Lecture du paysage, ressenti et perception

- Une coupure dans l'urbanisation du trait de côte
- Un paysage naturel fort en perpétuel mouvement
- Une perception des falaises uniquement depuis la plage, à marée basse.
- Une accessibilité contrainte

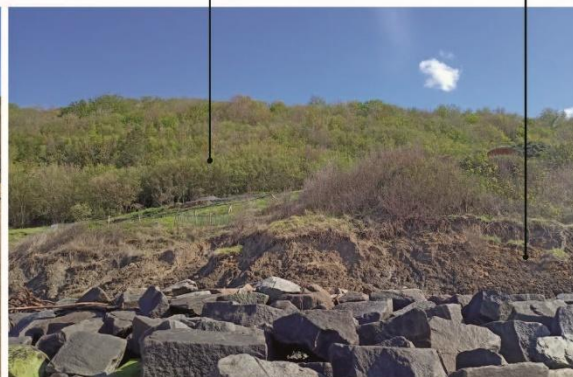
Usages

- Promenade, randonnée
- Hébergements touristiques de plein air

Escarpements



Boisements



Enrochements



Végétalisation naturelle



Prairies du plateau et bocage

Falaises des Vaux-les-Noires

Houlgate

Le pays d'Auge

Verger

La Vallée du Drochon

Houlgate centre historique

Estuaire de la Dives

Le pays d'Auge

Verger

Le pays d'Auge

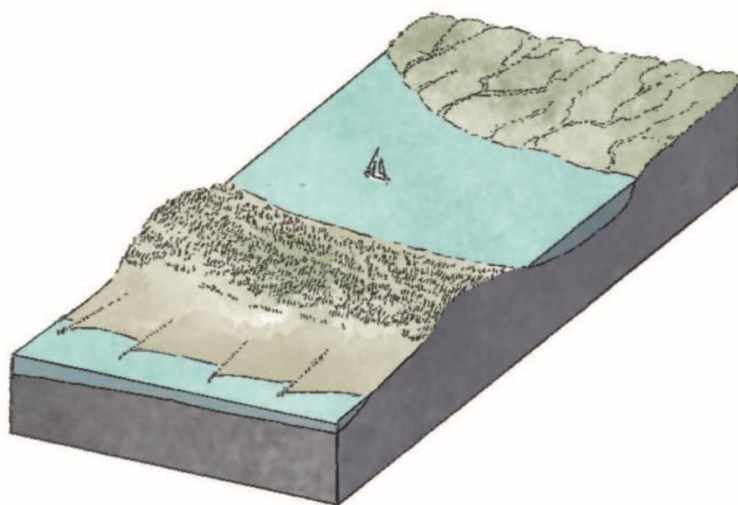
Légende:

- Parcelles agricoles
- Boisements et bocage
- Trame arborée
- espaces Boisés Classés

0 250 500m

Ce paysage exposé, fragile et malléable (mouvements importants lors de grandes marées et tempêtes) est également protégé par des épis en enrochement et digues.

Visibles depuis Houlgate, l'estuaire et le cordon dunaire offrent une parenthèse de nature depuis la commune et marquent une pause visuelle, une mise à distance avant l'urbanisation de Dives et de Cabourg.



Composantes structurantes

- Dunes de sable
- Enrochements artificiels
- Digue
- Estuaire

Lecture du paysage, ressenti et perception

- Un espace de transition au caractère naturel entre les trois espaces urbanisés
- Un paysage fragile fortement exposé aux aléas climatiques
- Un paysage en constante évolution

Usages

- Promenade, randonnée
- Activités nautiques
- Pêche



Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Le bocage du Pays d'Auge

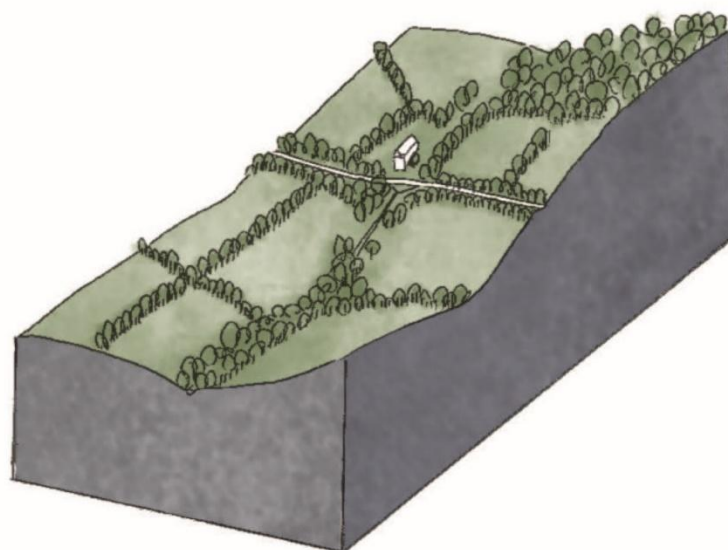


Ce paysage est caractérisé par une topographie vallonnée, la présence de bocage avec de nombreuses haies délimitant des parcelles de petites tailles, des prairies et herbages humides et des chemins creux. Il est ponctué d'espaces boisés couronnant les collines.

Les fossés et talus participent au caractère traditionnel du paysage et occupent des fonctions hydrauliques. L'humidité présente dans les fonds de Vallée favorise le développement d'une végétation plus dense offrant des volumes verts significatifs.

Ce paysage est délimité à l'ouest par le bassin versant de la Dives, à l'est par le bassin versant de la Touques et au nord par la côte fleurie. Ainsi Houlgate marque la porte d'entrée du Pays d'Auge au nord-ouest, offrant ainsi ponctuellement des vues entre campagne et littoral.

Les nombreuses liaisons douces forment une très bonne perméabilité dans le territoire et sont un véritable atout pour la commune. Depuis ces cheminements une ambiance rurale et authentique est perceptible, offrant des vues lointaines au travers des parcelles de pâtures.



Composantes structurantes

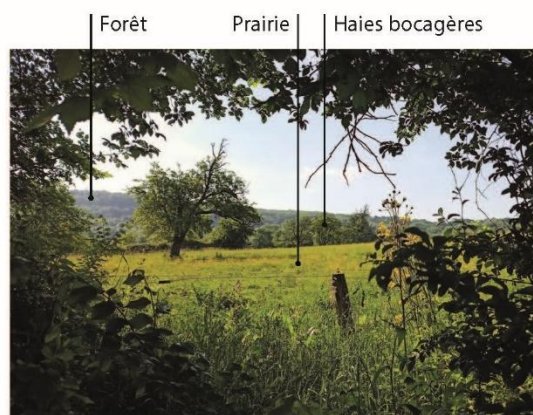
- Prairies bocagères
- Parcellaire de petite taille
- Paysage vallonné
- Maillage de haies sur talus et fossés
- Maillage de chemins creux
- Espaces boisés
- Vergers et pâtures

Lecture du paysage, ressenti et perception

- Un paysage rural offrant un univers végétal affirmé, naturel et authentique
- Vues ponctuelles sur une entité excentrée des circulations
- Depuis Houlgate, paysage laissant des vues ouvertes lointaines, à la fois sur le territoire agricole et côtier

Usages

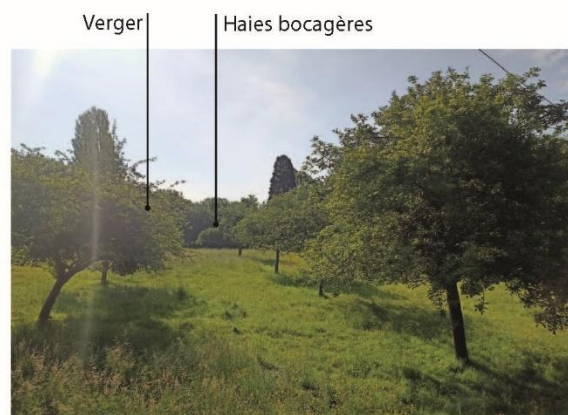
- Promenade, randonnée
- Activité agricole



Forêt

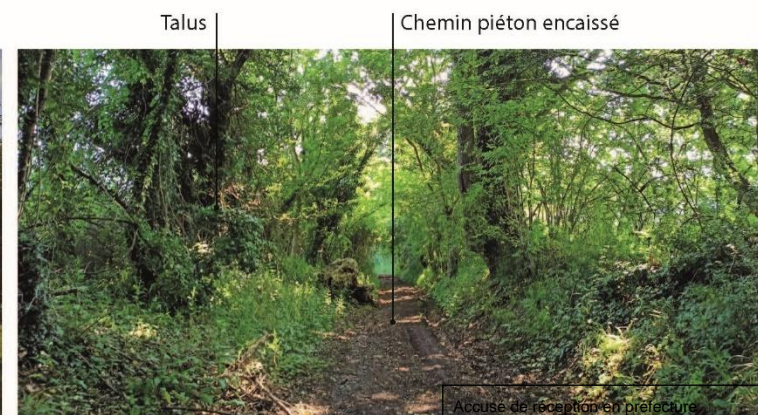
Prairie

Haies bocagères



Vergers

Haies bocagères



Talus

Chemin piéton encaissé

Le front de mer urbanisé



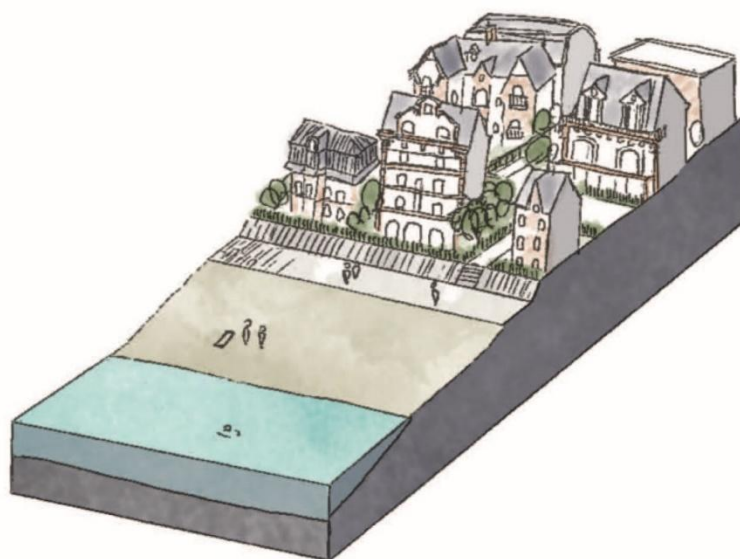
Le littoral de la côté fleurie qui s'étend de l'estuaire de l'Orne à l'estuaire de la Touques est en majeure partie urbanisé.

En effet l'urbanisation est continue sur la quasi-totalité des 30 km de côte. Les falaises des Vaches Noires marquent la principale coupure dans cette urbanisation. Sur la commune d'Houlgate ce front de mer a été préservé et est essentiellement constitué de villas dont la construction remonte au XIX^{ème} siècle.

Ainsi Houlgate est encadrée par deux éléments topographiques majeurs que sont la butte de Caumont et les falaises de Vaches Noires qui constituent aujourd'hui les limites de l'urbanisation de la commune.

Ce front de mer est également caractérisé par la présence d'une digue de faible hauteur protégeant le front bâti. A son pied se trouve une promenade aménagée parsemée de bancs.

Le trait de côte ainsi figé positionné entre deux entités mobiles et malléables pose aujourd'hui question face aux changements climatiques et à la montée générale des eaux.



Composantes structurantes

- Continuité urbaine avec des ouvertures ponctuelles sur la ville
- Villas du XIX^{ème} au style balnéaire affirmé
- Dignes
- Promenade entre la plage et les villas privées

Lecture du paysage, ressenti et perception

- Un paysage urbain et balnéaire en front de mer
- Une certaine authenticité grâce aux villas préservées
- Une promenade publique offrant des vues ouvertes sur le littoral et la ville entre l'urbain et le naturel

Usages

- Promenade, randonnée et vélo
- Tourisme
- Activités nautiques

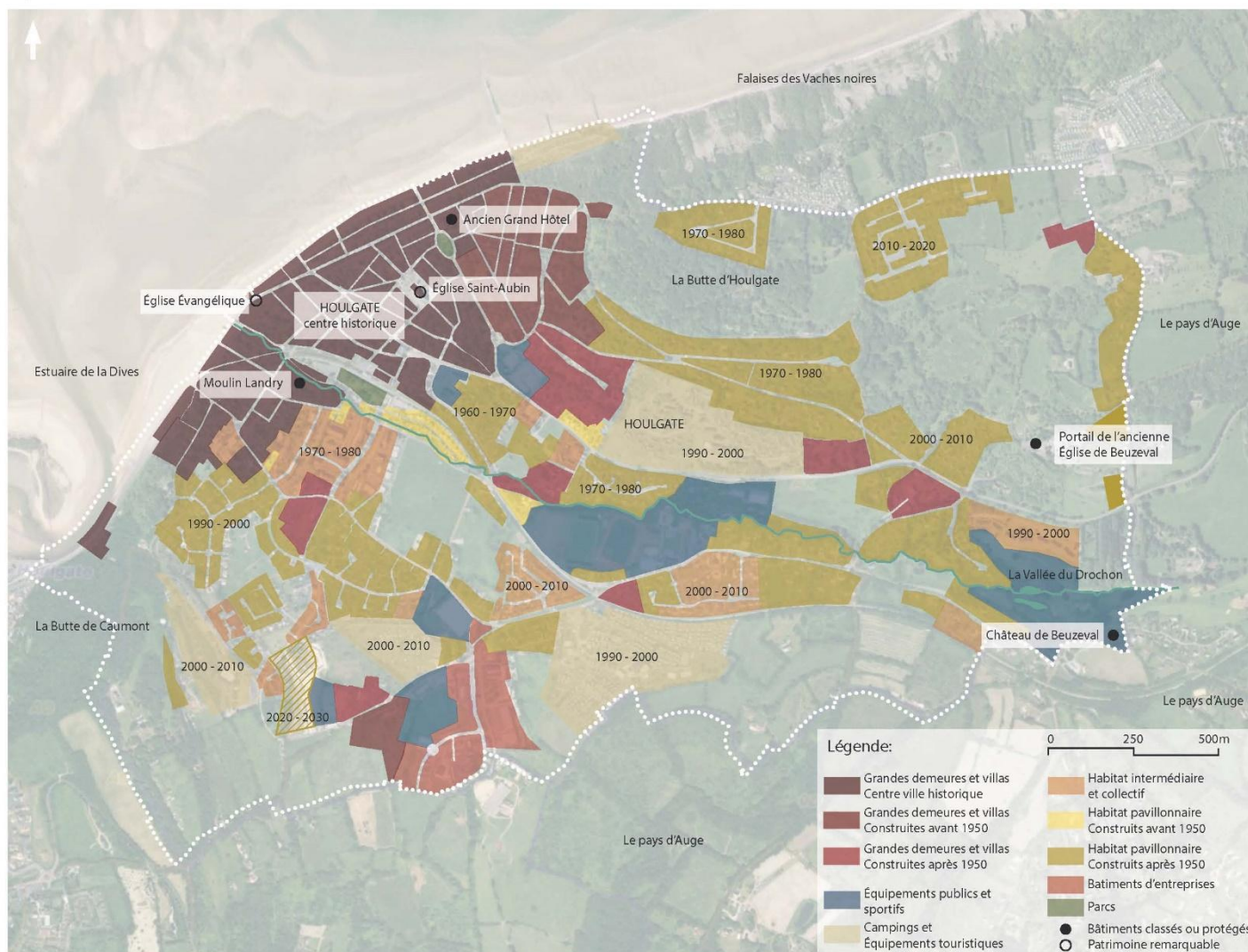


3.2. UNE IDENTITE URBAINE AFFIRMEE



Accusé de réception en préfecture
014-214403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Typo-Morphologie du bâti comme l'expression de l'histoire du territoire et des modes d'installation



Aux origines de la station balnéaire, le village de Beuzeval ne comptait que 300 habitants. Dispersés sur la rive gauche du Drochon, fermes, moulins, ateliers d'artisans et petites industries faisaient du village une commune dont l'économie était réduite à l'essentiel.

C'est aux environs de 1840 que l'activité touristique va peu à peu s'installer et rapidement, la ville nouvelle d'Houlgate verra le jour sur la rive droite, avec notamment l'inauguration en 1859 du Grand Hôtel. Cité balnéaire ambitieuse, Houlgate se veut élitiste tandis que Beuzeval est une commune modeste et plus improvisée.

La dualité s'efface progressivement et laisse place aujourd'hui à une commune rayonnante, au patrimoine riche et exceptionnel.

Le patrimoine classé

Héritage de cette histoire plutôt récente, quelques bâtiments sont aujourd'hui classés;

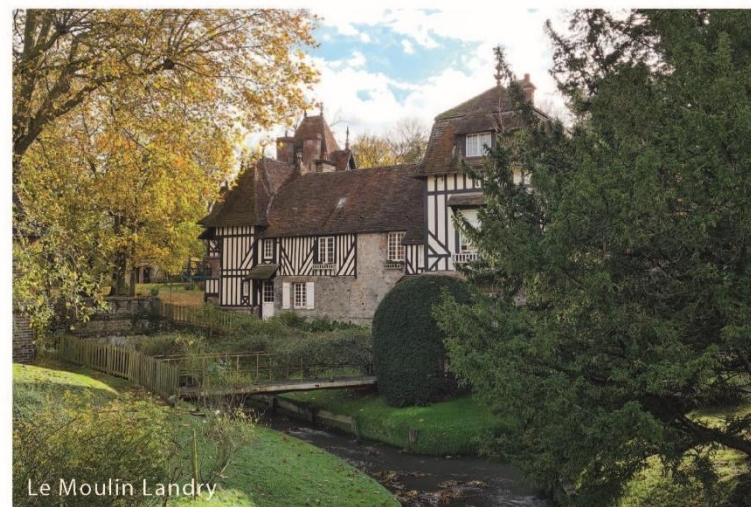
. Le portail de l'ancienne Église

. L'ancien Grand Hôtel

. Le château de Beuzeval

Le Moulin Landry et son jardin sont aussi protégés.

D'intérêt historique et patrimonial les Villas et Grandes Demeures du centre ville pourraient aussi être protégées.



Le portail de l'ancienne Église de Beuzeval



Crédit photo: Gregory Deryckère

L'ancien Grand Hotel d'Houlgate



Le château de Beuzeval



Crédit photo: Gregory Deryckère

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les Villas et Grandes Demeures, un patrimoine remarquable

Construites à partir de 1850 jusqu'à aujourd'hui, les Villas et Grandes Demeures témoignent du fort attrait de la commune et de la richesse de ses résidents.

De style assez éclectique et s'inspirant de styles à la fois historiques et géographiques un grand nombre de ces bâtiments sont plus que remarquables. Une palette de matériaux et de couleurs à la fois variées et nobles en sont l'une des caractéristiques principales.

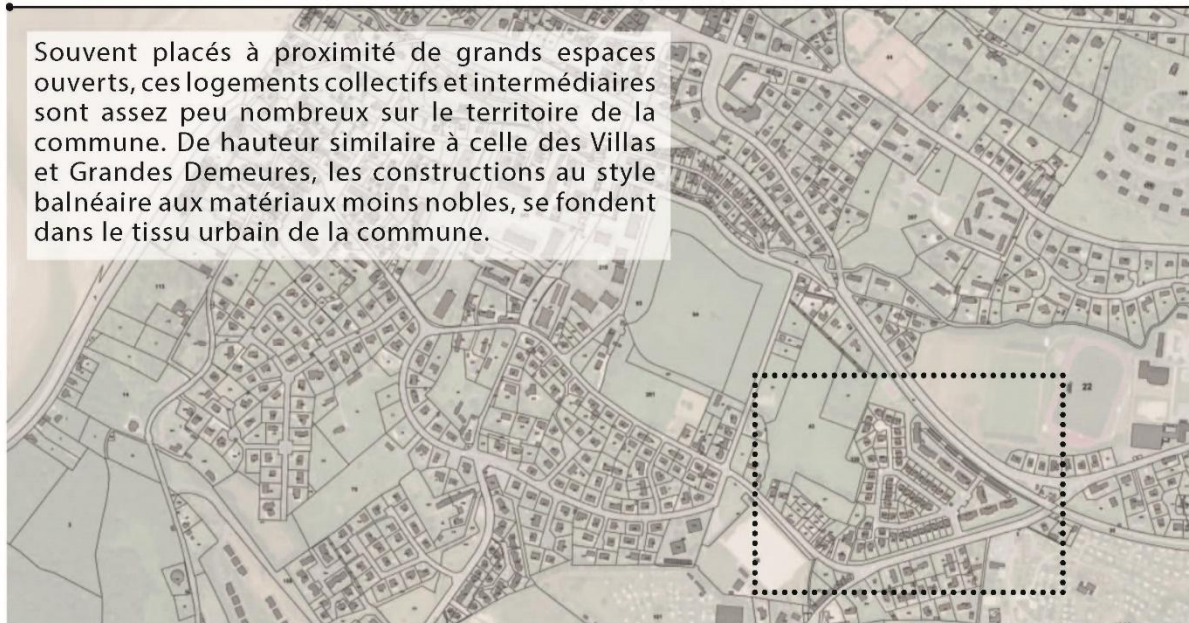
Cet ensemble que l'on pourrait aujourd'hui identifier comme centre ville historique participe du caractère singulier de la commune.



Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-375-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

L'habitat intermédiaire et collectif, assez peu représenté dans la commune

Souvent placés à proximité de grands espaces ouverts, ces logements collectifs et intermédiaires sont assez peu nombreux sur le territoire de la commune. De hauteur similaire à celle des Villas et Grandes Demeures, les constructions au style balnéaire aux matériaux moins nobles, se fondent dans le tissu urbain de la commune.



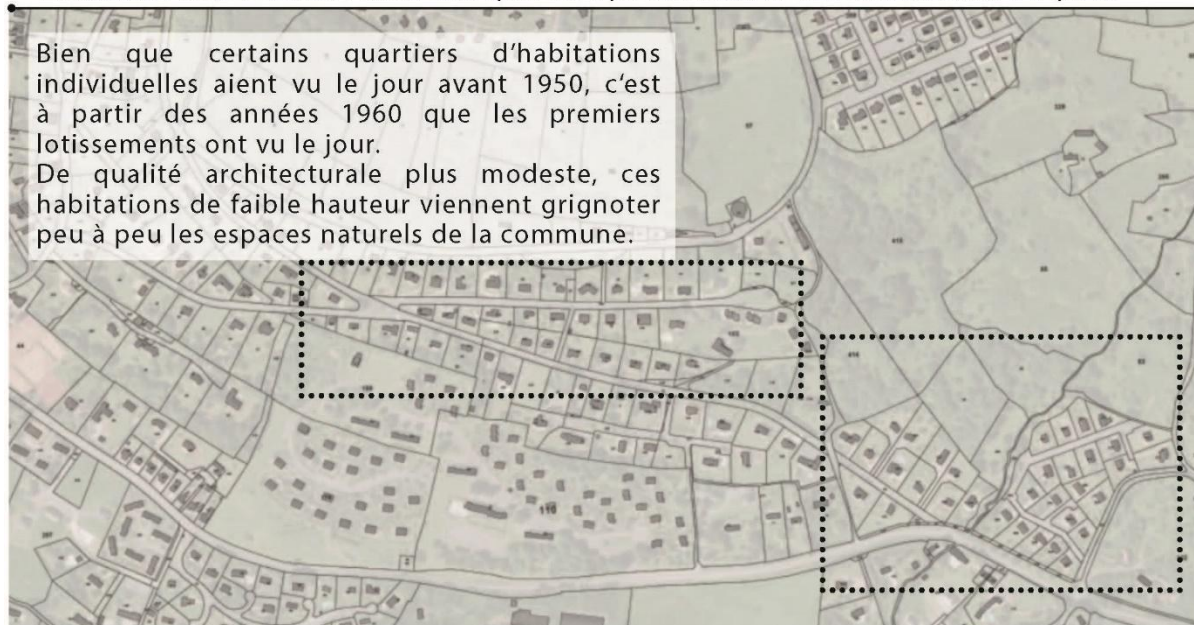
Enduits clairs



Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250623-D25-376-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

L'habitat individuel, l'essor des quartiers pavillonnaires consommateurs d'espace

Bien que certains quartiers d'habitations individuelles aient vu le jour avant 1950, c'est à partir des années 1960 que les premiers lotissements ont vu le jour. De qualité architecturale plus modeste, ces habitations de faible hauteur viennent grignoter peu à peu les espaces naturels de la commune.



Accusé de réception en préfecture
014 211403381 20250625-D25-376-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Campings et Résidences touristiques, une activité économique florissante qui menace le paysage

Les premiers campings ont vu le jour dans les années 1990. Ces installations touristiques occupent beaucoup d'espace et sont très impactantes dans le paysage d'Houlgate. Principalement actifs en saison estivale, les campings et résidences de vacances ne sont pas ou très peu intégrés au territoire qui les entoure, le paysage bocager du Pays-d'Auge.



Parc Résidentiel de Loisir
Camping Marvilla Parks - La Vallée

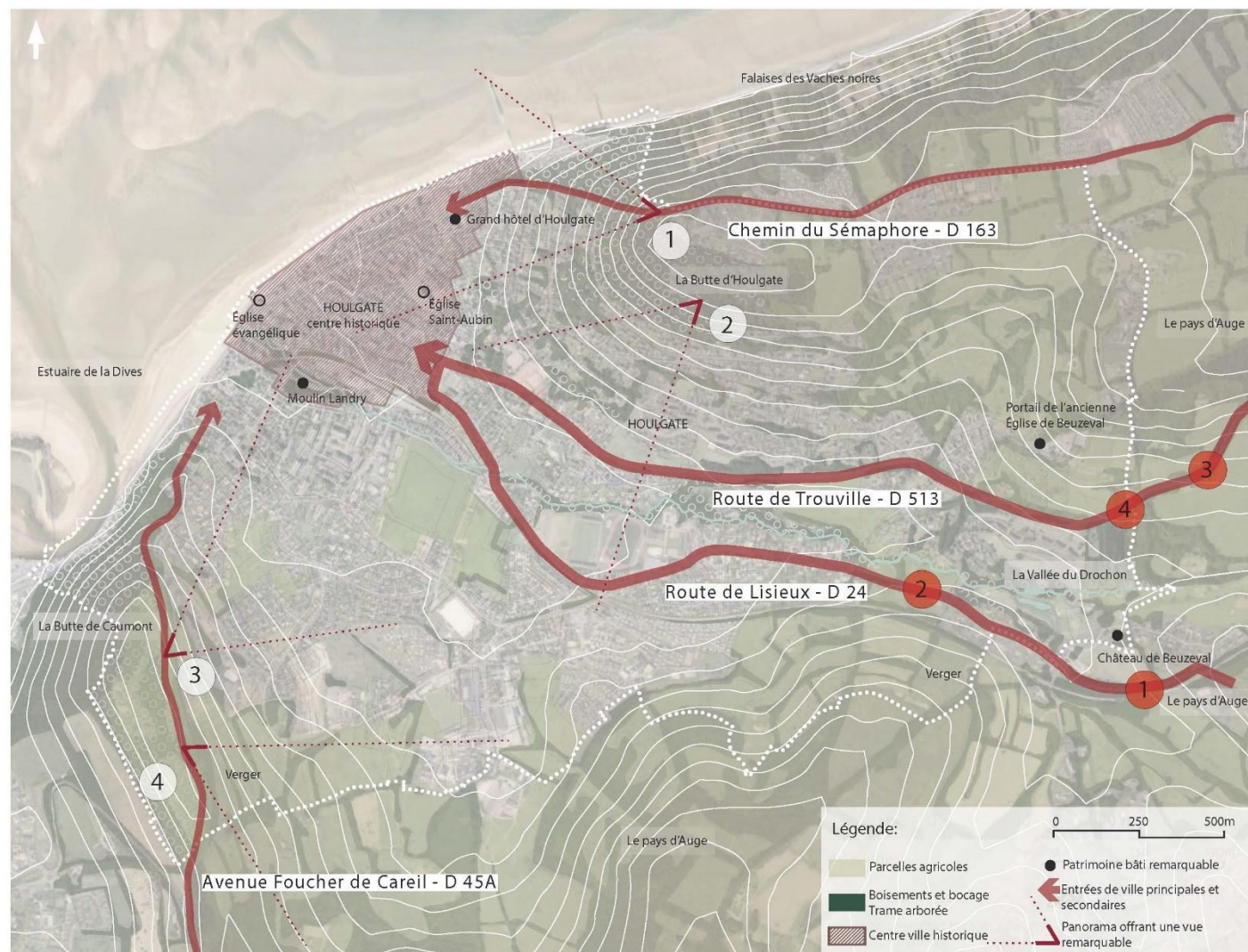


Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-376-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

3.3. DES VUES ET DES PERSPECTIVES A PRESERVER



Entrées de ville, quand la topographie offre des vues remarquables



Les entrées de ville offrent une première image de la ville pour les habitants, touristes et visiteurs.

Il est primordial de soigner cette première impression et ainsi de donner une image de qualité, qui reflète l'identité de la ville.

Deux types d'entrées de ville se dessinent à Houlgate;

- deux axes routiers principaux qui descendent dans la Vallée du Drochon;

- deux axes routiers secondaires qui descendent le long de la Butte d'Houlgate et de Caumont.

L'arrivée sur la commune d'Houlgate est rythmée par des séquences successives de paysages ouverts et fermés.

Les perspectives sur la ville et le territoire de la commune offertes entre les séquences de boisements sont une richesse à protéger.

C'est finalement par le paysage typique du Pays-d'Auge et de sa maille bocagère que l'on arrive vers les espaces plus urbanisés et le centre ville d'Houlgate.

L'arrivée par la Vallée du Drochon par la D24 offre quelques perspectives lointaines vers le littoral et la ville. La vue est assez cadrée par les haies bocagères qui accompagnent la route de part et d'autre.



Route de Lisieux - D 24

La D513 qui descend le long du coteau avant d'arriver sur la commune offre de très nombreux points de vue sur la Vallée du Drochon et le bocage du Pays d'Auge.



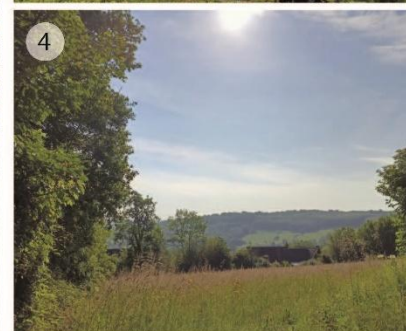
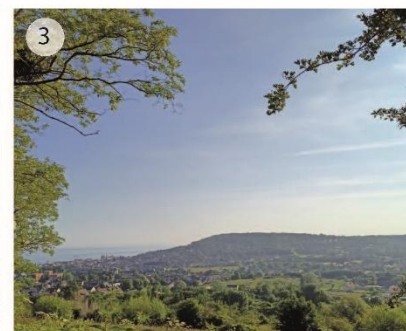
Route de Trouville - D 513

La topographie à l'est de la commune offre plusieurs vues remarquables à la fois sur la ville, le littoral et sur la butte de Caumont et son paysage bocager.



Route de la Corniche - Chemin du Sémaphore - D 163

La butte de Caumont offre elle aussi des vues remarquables sur la ville, le littoral, la vallée du Drochon, les collines du Pays-d'Auge et la butte d'Houlgate.



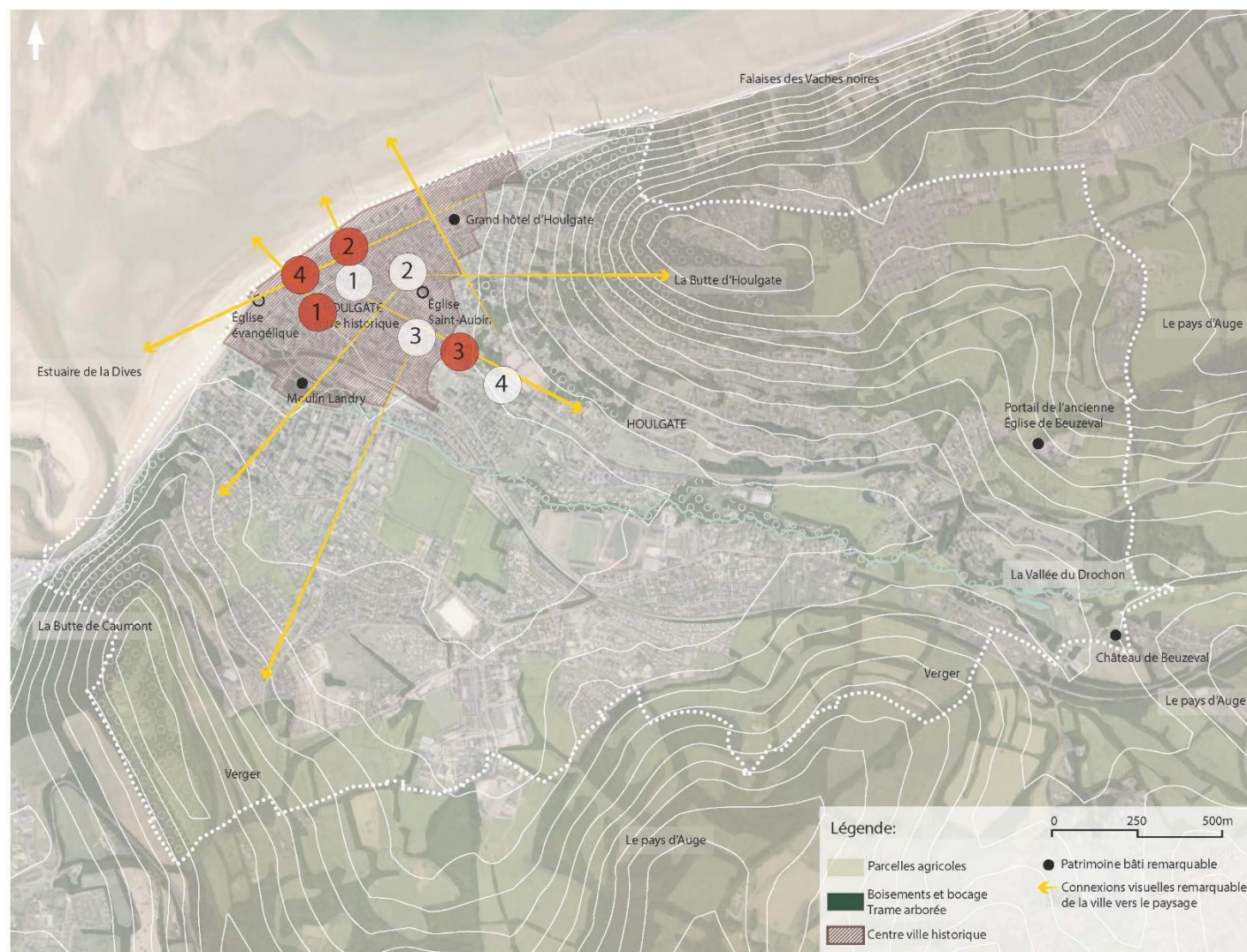
Avenue Foucher de Careil - D 45A



Des co-visibilités importantes entre la butte de Caumont et la butte d'Houlgate qui magnifient les composantes paysagères.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

De la ville au territoire, des perspectives à préserver



Depuis la ville, de nombreuses perspectives sur le territoire s'ouvrent aux passants et visiteurs. En effet, la situation topographique de cirque offre de multiples vues sur les coteaux qui entourent Houlgate. La ligne d'horizon est alors à la fois rythmée par les toitures et par les crêtes boisées des buttes d'Houlgate et de Caumont.

Les avenues et rues rectilignes et dégagées avec des constructions relativement basses de chaque côté favorisent très largement la mise en valeur de ces vues.

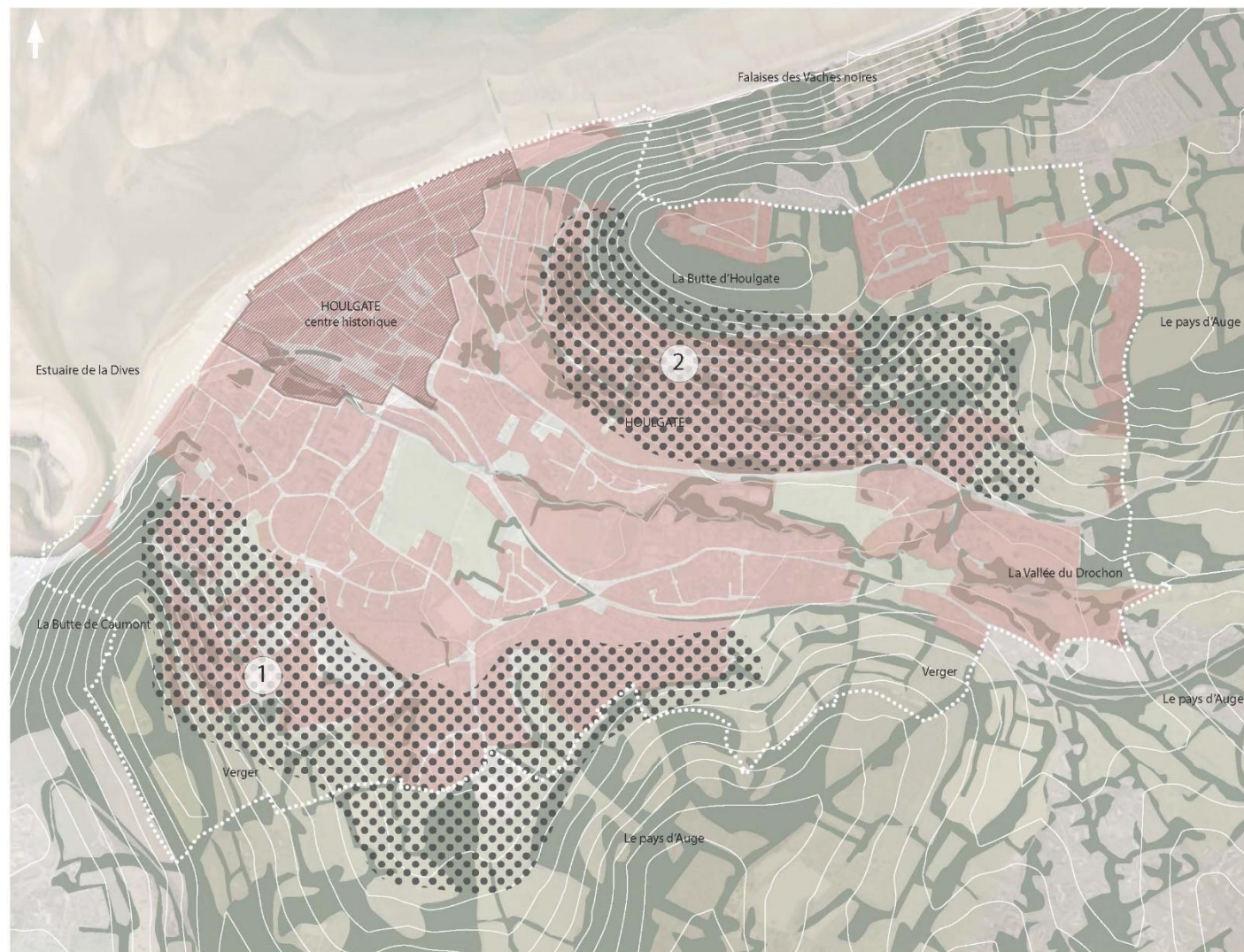
On observe aussi une connexion visuelle (un peu moins importante) avec le littoral. On compte assez peu de ces perspectives vers la plage, il paraît alors primordial de les protéger.

Le tissu urbain d'Houlgate se retrouve ainsi très fortement connecté à son territoire et aux entités paysagères qui l'entourent. Ces vues sont d'importants repères géographiques qui permettent de se repérer, de s'orienter.



Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

L'intégration des constructions sur les coteaux, un enjeu de taille pour préserver les vues...



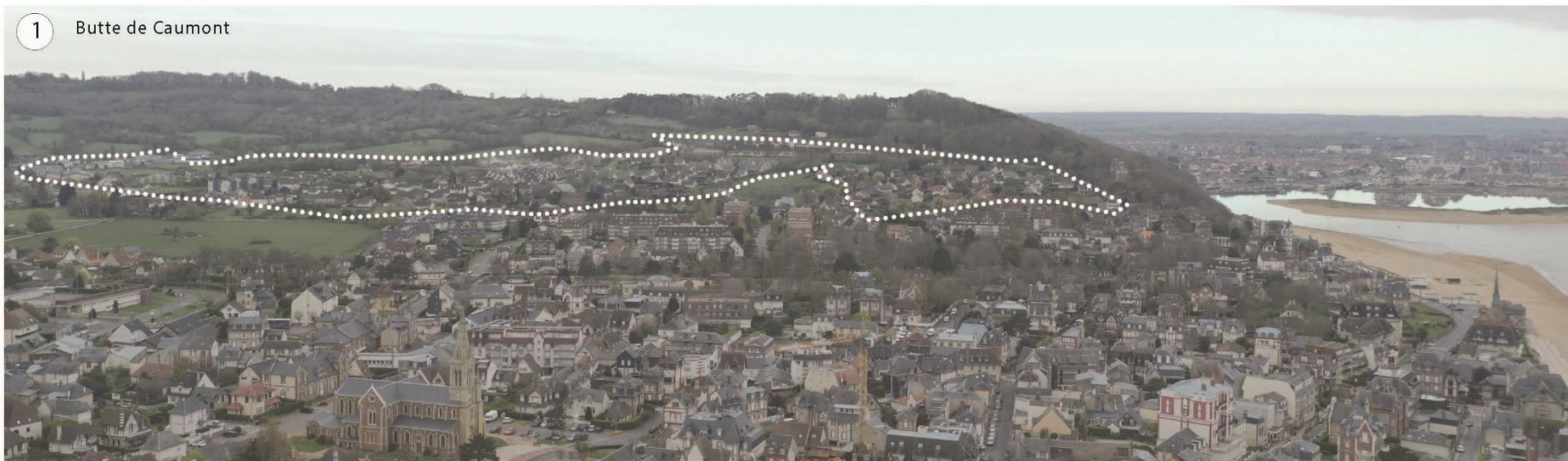
L'extension relativement récente du tissu urbain sur les collines de la commune menacent la qualité paysagère du territoire. En effet, les co-visibilités y sont fortes et l'intégration des constructions n'est pas toujours évidente.

La colline autrefois hautement végétalisée perd peu à peu son camaïeu de verts au profit des couleurs de la ville (façades claires, toitures, ...)

Il convient alors de veiller à limiter au minimum l'urbanisation de ces espaces et de travailler à l'intégration des constructions futures et existantes grâce à une trame paysagère arborée qui s'appuierait sur le bocage du Pays d'Auge.

Ainsi fondus dans le paysage, les quartiers résidentiels sur les coteaux des collines agiraient comme une transition entre les espaces naturels et urbains, une transition entre le bocage et Houlgate.

1 Butte de Caumont



2 Butte d'Houlgate



4. Gestion des ressources

4.1. RESSOURCES GEOLOGIQUES

La région Basse-Normandie est une région riche en matériaux qui couvre ses propres besoins et est exportatrice. Elle pourvoit ainsi à l'essentiel de ses besoins courants ceux-ci étant principalement liés aux activités urbaines et aux échanges économiques. Pour satisfaire ses besoins, la région dispose de 106 carrières en activité.

Aucune carrière n'est exploitée sur le territoire communal.

Prévus par l'article L515-3 du Code de l'Environnement, **le schéma départemental des carrières du Calvados** constitue véritablement un document de synthèse et d'orientation en vue de la mise en œuvre, à l'échelle du département, d'une politique en matière d'extraction de matériaux. Ce document, opposable à toute autorisation d'exploitation de carrière, constitue également un outil d'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en matériaux, tout en garantissant l'essor économique et le respect de l'environnement dans une perspective de développement durable.

Le schéma décline **cinq orientations majeures** :

- Économiser la ressource en veillant à une utilisation adaptée des matériaux ;
- Prendre en compte la sensibilité environnementale dans le choix des sites d'extraction ;
- Réduire l'impact pendant l'exploitation tant sur l'aspect visuel que pour les nuisances ;
- Réduire l'impact du transport des matériaux ;
- Faire oublier l'existence des carrières par une remise en état respectant les caractéristiques essentielles du milieu environnant.

Le territoire communal présente des matériaux non valorisables actuellement.

4.2. GESTION DU CYCLE DE L'EAU

4.2.1. La ressources en eau souterraine

Le territoire est concerné par la masse d'eau des « **Craies et marnes du Lieuvin-Ouche – Pays d'Auge – bassin versant de la Touques** » : il s'agit d'une masse d'eau de type sédimentaire (dominante) à écoulement majoritairement libres.

Cette masse d'eau a la particularité d'être fortement connectée avec les masses d'eau de surface.

Elle regroupe les aquifères suivants :

- Nappes alluviales de la Dives et de la Touques ;
- Nappe de la craie du Crétacé ;
- Nappe de l'Oxfordien (réservoirs calcaires).

Les principaux éléments à retenir sur les systèmes des aquifères sont les suivants :

- **Pour la nappe de la craie du Crétacé** : La nappe est libre, drainée par les vallées humides ou sèches. Les formations crayeuses du Crétacé supérieur sont poreuses et constituent un réservoir immense dans lequel les eaux souterraines vont circuler. La nappe de la craie est une des plus grandes nappes phréatiques européennes. L'alimentation de cette nappe s'effectue principalement par percolation lente des précipitations à travers les formations superficielles du sol et du sous-sol. Une des particularités de la craie de l'ouest du Bassin Parisien est son intense karstification. Le karst génère en surface des effondrements

Document d'application de la loi n° 2015-992 du 7 août 2015
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de réception préfecture : 25/06/2025

naturels (les bétouilles) qui constituent des points d'engouffrement des eaux superficielles vers la nappe phréatique de la craie, sans filtration naturelle par le sol. Ces effondrements induisent par ailleurs une vulnérabilité de la ressource.

Sur les plateaux et parfois en vallée, il est fréquent que les eaux s'engouffrent rapidement dans des bétouilles, des marnières ou dans des zones d'absorption diffuses. L'aquifère de la craie est alors directement alimenté par les eaux des écoulements superficiels. Cette caractéristique explique la fragilité de cette ressource en eau en terme qualitatif vis à vis des pollutions superficielles et de l'occupation des sols.

Du point de vue ressource, la nappe de la craie est fortement sollicitée pour tous les usages (agriculture, eau potable, industrie) car elle constitue souvent l'unique ressource économiquement exploitable. La nappe de craie fournit aujourd'hui l'essentiel des besoins en eau.

- **Pour la nappe de l'Oxfordien** : elle est un aquifère profond très peu connu, car peu utilisé. Toutefois, en raison de sa profondeur et de la nature imperméable des formations géologiques situées au-dessus de lui, cet aquifère présente de bonnes garanties en terme de protection vis à vis de pollutions éventuelles. En raison de sa profondeur (il n'est jamais affleurant) et de la nature imperméable des formations géologiques situées au-dessus de lui, cet aquifère présente de bonnes garanties en terme de protection vis à vis de pollutions éventuelles.
- **Les aquifères alluviaux** sont des milieux complexes. Les nappes alluviales sont généralement en équilibre dynamique permanent avec trois autres systèmes distincts : le substratum, les coteaux et le cours d'eau.

Etat qualitatif de la masse d'eau = bon état chimique

Etat quantitatif = bon

Pressions quantitatives=

- Dégradation de la qualité des eaux de surfaces associées ;
- Dégradation des zones humides faute d'apport des eaux souterraines ;
- Prélèvement excédent la ressource disponible

Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Les ZRE, définies dans le décret du 29 avril 1994, comprennent les bassins, sous bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques et systèmes aquifères où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. Pour ces zones à forte tension quantitative en période de sécheresse, le Préfet prend un arrêté désignant les communes sur lesquelles les prélèvements en eaux de surface ou souterraine doivent faire l'objet d'une répartition entre usagers.

En ZRE, le régime d'autorisation préalable s'applique pour toute nouvelle demande de prélèvement. La gestion des prélèvements pour irrigation agricole y est unifiée par la désignation par l'Etat d'un organisme unique de gestion collective chargé de répartir la ressource disponible entre irrigants sur la base d'un plan annuel.

La commune de HOULGATE est incluse en zone de répartition des eaux au titre de la nappes et bassins du Bajo-Bathonien.

Zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eau par les eaux résiduaires urbaines :

La commune de HOULGATE est également classée en zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eau par les eaux résiduaires urbaines.

Défini (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux résiduaires urbaines, ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux. La Directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des

Accusé de réception en préfecture
N° 031025376
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final.

La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais, celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.

La commune de HOULGATE se trouve ainsi en secteur sensible. L'obligation de traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore ne touche que les agglomérations produisant des rejets supérieurs à 10 000 équivalent-habitants. Cependant, le classement en zone sensible doit amener à être particulièrement vigilant sur la question de l'assainissement.

4.2.2. La ressource en eau superficielle

La commune de HOULGATE est concernée par la masse d'eau du ruisseau du Drochon, appartenant à l'unité hydrographique de la Dives.

Etat qualitatif :

Bassin versant de la Dives : La qualité des eaux est bien meilleure en rive droite en raison de son activité passée et actuelle, si ce n'est la présence de matière organique.

La forte urbanisation du littoral autour de Cabourg et Dives accentue les risques de pollution microbiologique des eaux côtières, et oblige les collectivités à poursuivre leurs efforts pour réduire ce risque.

Des débits à l'étiage soutenus par les masses d'eau souterraines et les ruissellements

Le climat océanique tempéré de la région génère des pluies peu intenses qui se répartissent régulièrement dans le temps. Les cours d'eau possèdent un régime hydrologique relativement tamponné entre l'hiver et l'été. Les plus hautes eaux ont lieu en général de novembre à février tandis que les basses eaux s'étendent, selon les années, d'août à octobre.

Les crues surviennent essentiellement en hiver. La dynamique des crues est fortement influencée le long du littoral. Localement la cinétique des crues des cours d'eau est contrôlée par la dynamique des écoulements des eaux souterraines.

La capacité des cours d'eau à résister aux sécheresses dépend en premier lieu des caractéristiques des aquifères qui les alimentent. Les aquifères de la craie, au sein du territoire, disposent de réserves en eaux souterraines très importantes. Les cours d'eau qui les drainent ont toujours conservé, depuis qu'ils sont suivis, des débits estivaux importants, même lors des sécheresses les plus sévères.

Selon les propriétés de l'aquifère et l'état des réserves en eau souterraine, les nappes phréatiques contribuent plus ou moins intensément au débit des cours d'eau. En été, alors que les pluies efficaces ont cessé, les rivières ne sont alimentées que par les nappes.

Pour la Dives, la contribution du ruissellement au débit des cours d'eau est significative à l'Est. Les crues de la Dives sont lentes, souvent en lien avec des crues de nappes. En terme de débit, ceux de la Dives et de ses affluents sont faibles et inférieurs à ceux de la majorité des rivières de l'ancienne basse Normandie. En étiage, la Dives aval écoule en moyenne 2,5 l/s/km². Les réserves aquifères sont moins élevées qu'ailleurs.

4.2.3. La ressource eau eaux littorales

La commune de HOULGATE est bordée par la Manche. La commune est concernée par la misse d'eau côtière de la côte Fleurie.

Etat écologique => Moyen

Etat biologique => Très bon

Etat chimique => Très bon

Etat global => Moyen

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Les masses d'eau côtières présentent une qualité des eaux moyenne à très bonne selon les paramètres étudiés :

- un état écologique qualifié de moyen en raison de la présence importante de « "Phytoplancton" et "Nutriments" ». Cet état est directement lié à l'estuaire de la Seine qui constitue l'exutoire d'un bassin hydrologique de grande superficie. L'hydrodynamique de l'estuaire de la Seine favorise le piégeage de sels nutritifs.
- un état biologique qualifié de très bon au regard de l'absence réduite de macroalgues opportunistes indicateur et du bon état des "macroinvertébrés benthiques"
- un état chimique qualifié de très bon.

4.2.4. La ressource en eau et les activités

Agriculture :

Le territoire élargi n'est pas concerné par les grandes cultures ; l'impact en terme d'intrants est donc réduit.

L'élevage traditionnel peu intensif de bovins et d'équins domine : l'impact sur l'eau est faible.

Enfin, l'irrigation est peu développée.

Le territoire communal de HOULGATE n'est pas classé en zone vulnérable aux nitrates.

Industrie :

L'industrie ne représente aucun enjeu vis-à-vis de la ressource en eau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Activité commerciale et les loisirs :

La qualité des eaux de baignade a un poids économique non négligeable pour l'activité touristique du territoire.

La qualité des eaux de baignade est de bonne qualité. Seules des pluies fortes à modérées et/ou des cas de pollutions du Drochon pourraient induire des fermetures temporaires de la baignade.

La pêche à pied récréative est pratiquée toute l'année par de nombreux usagers. La pratique est strictement réglementée par plusieurs arrêtés préfectoraux. Notons que la qualité des coques est suivie à Houlgate pour les paramètres de microbiologie : elles sont majoritairement de bonne qualité.

4.2.5. La ressource en eau et les usages domestiques

a) EAU POTABLE

Organisation du service et gestion de l'eau potable

La commune de HOULGATE est maître d'ouvrage concernant la gestion de l'eau.

La ressource en eau

Prélèvement et production

En termes de prélèvement d'eau potable, les points de prélèvement sont exclusivement d'origine souterraine. Pour HOULGATE, les ressources en eaux souterraines exploitées sont la masse d'eau de la Craie et marnes du Lieuvin-Ouche – Pays d'Auge – bassin versant de la Touques (FRHG213).

Protection de la ressource

Un PPC (périmètre de protection des captages) est un dispositif rendu obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du code de la santé publique) pour les prélèvements excédant 100 m3/jour. Il constitue la limite de l'espace réservé réglementairement autour d'un captage utilisé pour

Accusé de réception en préfecture
N° 25-06-000000000-1
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

l'alimentation en eau potable, après avis d'un hydrogéologue agréé. Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine. Ils sont rendus officiels par Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

b) ASSAINISSEMENT

Compétence :

La Communauté de Communes Nord Pays d'Auge assure la gestion de l'assainissement sur le territoire intercommunal.

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.

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.

4.3. CLIMAT ET ENERGIES

4.3.1. Climat

Le territoire se caractérise par un climat océanique. Le territoire présente des hivers froids et des étés doux avec une température annuelle moyenne de 10°C. La pluviométrie est principalement marquée au printemps et à l'automne avec une pluviométrie moyenne de 870 mm/an (contre 770 mm/an à l'échelle nationale).

Les effets du changement climatique :

Depuis 1988, le Groupe intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) évalue l'état des connaissances sur l'évolution du climat mondial, ses impacts et les moyens de les atténuer et de s'y adapter.

Le GIEC a publié son 6^e rapport d'évaluation (AR6) en 2023. Dans ce rapport, il constate notamment que la hausse de la température globale s'est encore accentuée et que la vulnérabilité des écosystèmes et des populations s'accroît :

- Le réchauffement du climat mondial dû aux activités humaines est un fait établi, faisant de la décennie 2011-2020 la plus chaude depuis environ 125 000 ans.
- Le changement climatique a déjà impacté l'accès à l'eau et à l'alimentation (réduction de la croissance de la productivité agricole sur les 50 dernières années), la santé (augmentation des maladies vectorielles transmises par les moustiques, hausse de la mortalité liée aux vagues de chaleur) et l'activité économique. Il a déjà contribué à des crises humanitaires, en particulier en Asie.
- Les effets du changement climatique sont amplifiés dans les villes qui concentrent plus de la moitié de la population mondiale.

Accuse de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

- 3,3 milliards de personnes vivent dans des zones qui sont déjà vulnérables au changement climatique.
- La vulnérabilité des écosystèmes et des populations diffère substantiellement selon les régions. L'Amérique centrale et du Sud, l'Afrique subsaharienne, l'Asie du Sud, les petites îles en développement et l'Arctique sont très vulnérables aux dangers climatiques.
- Entre 2010 et 2020, la mortalité due aux inondations, aux sécheresses et aux tempêtes a été 15 fois supérieure dans les pays très vulnérables par rapport aux pays peu vulnérables.

Le 6^e rapport d'évaluation du GIEC prévoit également que les impacts du changement climatique vont s'intensifier :

- Les impacts du changement climatique vont s'accroître au fur et à mesure du réchauffement mondial. Cela concerne : les extrêmes de températures, l'intensité des précipitations, la sévérité des sécheresses, l'augmentation en fréquence et intensité des événements climatiques rares, l'accélération de la fonte du permafrost, de la glace de mer en Arctique, des glaciers de montagne et des calottes glaciaires du Groenland et de l'Antarctique.
- Les mécanismes naturels d'absorption du carbone seront de moins en moins efficaces.
- Certaines conséquences du changement climatique, comme la montée du niveau de la mer ou encore la fonte des calottes glaciaires, seront irréversibles pendant des siècles, voire des millénaires.
- Les risques seront de plus en plus complexes, combinés, en cascade et difficiles à gérer. Ils vont aussi s'aggraver avec l'augmentation du réchauffement dans toutes les régions du monde, mais surtout dans les plus exposées et vulnérables.
- Le rapport du GIEC identifie des seuils de réchauffement provoquant des impacts irréversibles sur la perte de la biodiversité.

Certaines limites d'adaptation ont déjà été atteintes, d'autres seront inévitablement atteintes à l'échelle de l'existence humaine.

Atténuation et adaptation au changement climatique :

Pour limiter les effets du changement climatique, les pays signataires de la Convention-cadre des Nations unies sur le changement climatique (CCNUCC) se sont donnés pour objectif dans l'Accord de Paris de « contenir l'élévation de la température moyenne de la planète nettement en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et en poursuivant l'action menée pour limiter l'élévation de la température à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels, étant entendu que cela réduirait sensiblement les risques et les effets des changements climatiques ».

Pour ce faire, il est crucial de s'attaquer aux causes du changement climatique en maîtrisant les émissions nettes de gaz à effet de serre (GES), c'est ce qu'on appelle l'atténuation.

Cependant, compte tenu de l'inertie climatique et de la grande durée de vie des gaz à effet de serre accumulés dans l'atmosphère, l'augmentation des températures d'ici à la fin du siècle est inévitable et toutes les régions du monde sont concernées. L'adaptation au changement climatique est donc nécessaire pour en limiter les conséquences sur les activités socio-économiques et sur la nature.

L'adaptation a pour objectifs d'anticiper les impacts du changement climatique, de limiter leurs dégâts éventuels en intervenant sur les facteurs qui contrôlent leur ampleur (par exemple, l'urbanisation des zones à risques) et de profiter des opportunités potentielles.

4.3.2. Les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques

Les consommations d'énergie

Le secteur résidentiel est le premier poste consommateur sur le territoire, suivi par le tertiaire et l'industrie.

La question du choix des énergies et la possibilité d'utiliser des énergies renouvelables, mériteront d'être systématiquement étudiées dans le cadre de tout nouveau projet de construction, en adéquation avec les réglementations thermiques (RT2012 et dans le futur, RT2020).

La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La **RT 2020** va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également pris en compte dans un souci de protection de l'environnement.

Les **normes de la RT 2020** pourraient inciter les artisans du bâtiment à se tourner vers des matériaux plus écologiques dans le secteur de la construction et de l'isolation comme le bois, le chanvre, la ouate de cellulose, etc. Cette nouvelle réglementation thermique inclut également des critères basés sur le bien être des habitants. La qualité de l'air intérieur et l'isolation phonique sont autant de points qui seront étudiés et améliorés. Pour finir, la RT 2020 implique un tournant majeur dans le rapport qu'ont les particuliers avec leur consommation d'énergie. Grâce au système de bilan passif ou positif, chacun deviendra acteur et producteur de sa consommation, afin de mieux la maîtriser.

La production d'énergie

La majorité de l'énergie produite sur le territoire normand est issu de la centrale nucléaire de production d'électricité de Flammanville.

Sur le territoire, la production d'énergies renouvelables est essentiellement représentée par le bois énergie, et dans une moindre mesure par des capteurs solaires photovoltaïques

Le territoire de HOULGATE ne compte pas de productions éoliennes, hydroélectriques ou géothermiques.

Les émissions de gaz à effet de serre

Dans une commune comme HOULGATE, ce sont les activités liées à l'agriculture, aux transports routiers et à l'activité résidentielle (principalement le chauffage) qui sont les principales sources d'émissions.

La précarité énergétique

La date de construction du bâti influe sur ses consommations d'énergie du fait des réglementations thermiques successives et les logements achevés à partir de 1974 affichent des performances thermiques meilleures que le parc plus ancien. Cependant, certaines techniques constructives et actions de rénovations permettent d'améliorer les performances thermiques de logements anciens. A Houlgate, l'enjeu des résidences secondaires, souvent peu isolées est important : elles peuvent être très consommatrices d'énergie lorsqu'elles sont transformées en résidences principales.

Les énergies renouvelables

Le PCAET en cours d'étude sur la communauté de communes a dès à présent permis de souligner, la faible production réalisée par les énergies renouvelables, sur le territoire communautaire. Elle est essentiellement le fait du bois-énergie (chaufferie bois) ; les installations solaires étaient encore très peu nombreuses en 2016.

Potentiel solaire

Le soleil est présent en moyenne annuelle près 1700 heures sur cette partie de la région. Ainsi le secteur dispose d'un taux d'ensoleillement tout à fait compatible avec le développement de l'énergie solaire ou photovoltaïque.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Potentiel éolien

Bien que théoriquement important du fait de l'importance des vents en bordure du littoral, le secteur n'est pas compatible avec l'accueil de parcs de grand éolien du fait de ses atouts écologiques et patrimoniaux : présence d'oiseaux migrateurs sur le littoral et intérêt architectural de la ville de HOULGATE.

Biomasse

Dans ce territoire boisé et bocager, aux paysages semi-ouverts ou fermés, le potentiel lié à la présence des haies peut être important.

5. Nuisances et risques

5.1. GESTION DES DECHETS

Répartition des compétences :

Cette compétence appartient à la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. Depuis le 1 octobre 2020, la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge a mis en place le geste-tri simplifié, dans le but de réduire la production d'ordures ménagères résiduelles et d'inciter les habitants à trier.

La Communauté de Communes assure :

- L'accès aux déchèteries Périers-en-Auge et à Bréville-les-Monts qui comprend aussi la collecte des DEEE (Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques).
- La collecte des emballages ménagers recyclables (sacs jaunes) tous les jeudis toute l'année sauf le 1er janvier et le 25 décembre.
- La collecte du verre et des textiles dans les containers
- La collecte des déchets verts une fois par semaine tous les mercredis du 15 mars au 9 novembre par adhésion.

Collecte :

Le gestionnaire chargé de la collecte est VEOLIA propreté.

- Ordures ménagères : une collecte du lundi et vendredi (hors saison) et le lundi, mercredi et vendredi (Juillet-Août) et au porte-à-porte est réalisée sur la commune de HOULGATE. .
- Tri sélectif : la collecte des emballages ménagers recyclables (sacs jaunes) tous les jeudis toute l'année sauf le 1er janvier et le 25 décembre.
- Encombrants : la déchèterie la plus proche est celle de Périers-en-Auge. De plus, à Houlgate les encombrants passent deux fois par an.
- Les déchets verts : La collecte des déchets verts est réalisée une fois par semaine tous les mercredis du mois de mars au mois de novembre mais ils peuvent être également apportés à la déchetterie.

Traitement des déchets :

Le traitement des déchets ménagers est délégué au SYVEDAC (Syndicat pour la Valorisation et l'Élimination des Déchets de l'Agglomération Caennaise) qui assure l'incinération des ordures ménagères et le tri de la collecte sélective.

Ordures ménagères incinérées :

Une fois collectés, ces déchets sont ensuite acheminés vers l'usine d'incinération de Colombelles où ils sont valorisés.

L'énergie par la combustion est récupérée au niveau des chaudières. Celles-ci produisent de l'eau surchauffée à 190° pour 24 bars de pression. Elle est acheminée vers la chaufferie d'Hérouville-Saint-Clair par un réseau de chaleur primaire de 6,5 kms environ.

5.2. NUISANCES ACOUSTIQUES

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres (routes, voies ferrées) en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement). Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade, afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit.

Un secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre de l'infrastructure classée, dont la largeur varie selon la catégorie de cette voie. Dans ces secteurs, la construction de bâtiments sensibles est soumise à une isolation acoustique renforcée.

Les constructions concernées par le classement sonore

Sont concernées les constructions nouvelles de bâtiments d'habitation, d'établissements d'enseignement, de bâtiments de santé, de soins ou d'action sociale et de bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Les effets du classement sonore sur la construction et l'urbanisme

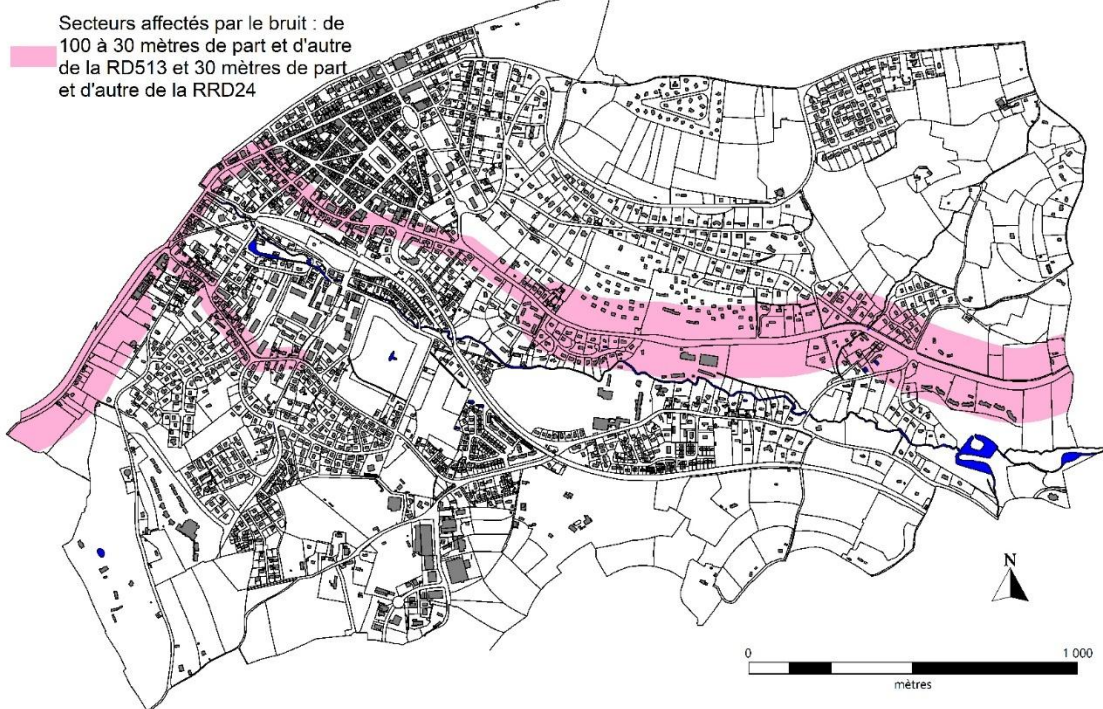
Le classement sonore n'entraîne pas d'inconstructibilité. Il a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à des constructions nouvelles érigées dans des secteurs de nuisance sonore. Les prescriptions d'isolement acoustique à prendre en compte lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes sont définies par l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit) et par les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels). Ces prescriptions doivent être respectées par les constructeurs des bâtiments concernés (maîtres d'œuvre, entreprises de construction...), dans le cadre des contrats de construction.

En matière d'urbanisme, le classement sonore n'est pas une servitude d'utilité publique. En application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, l'arrêté préfectoral de classement sonore ainsi qu'un document cartographique reprenant les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés, à titre d'information, dans les annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme.

Pour le territoire de HOULGATE :

- La route départementale n°513 a été classée infrastructure de transport terrestre de catégorie 3 et 4. Ainsi, le secteur affecté par le bruit s'étend selon les sections de 30 à 100 mètres de part et d'autre de cette voie.
- La route départementale n°24 a été en partie classée infrastructure de transport terrestre de catégorie 4. Ainsi, le secteur affecté par le bruit s'étend à 30 mètres de part et d'autre de cette voie.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE



Les secteurs affectés par le bruit

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

5.3. QUALITE DE L'AIR

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'air. Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l'air ou l'élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.

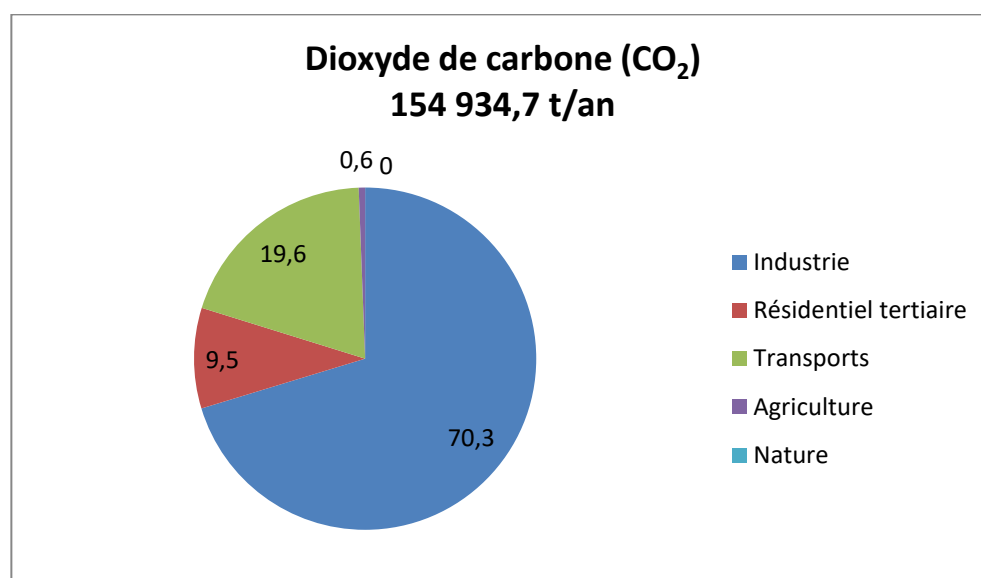
ATMO Normandie est le réseau de surveillance de la qualité de l'air de Normandie.

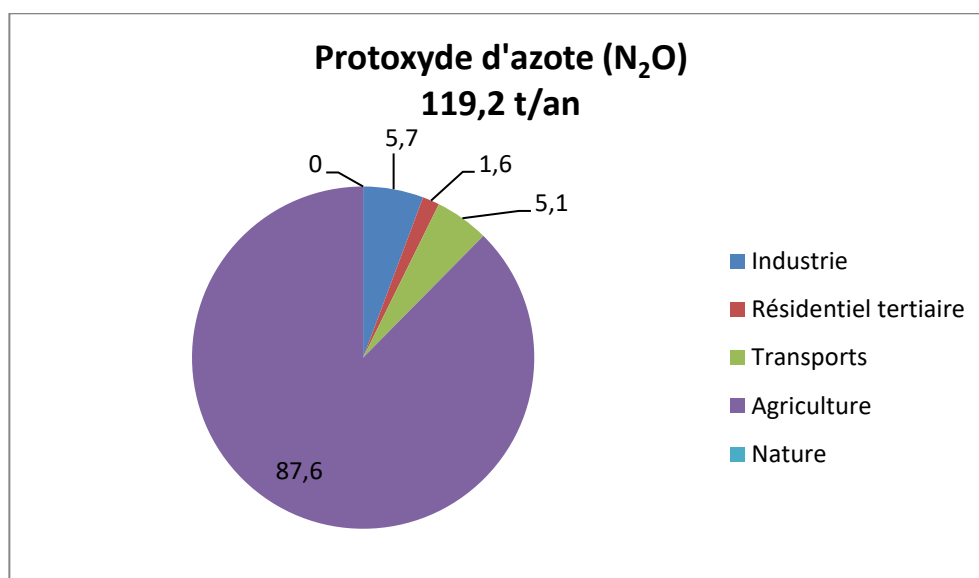
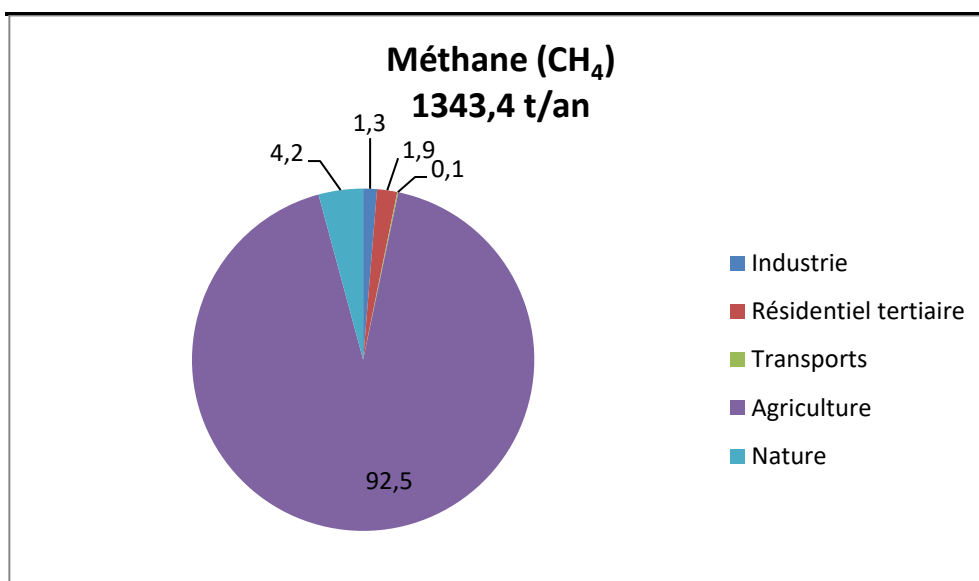
D'après le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), approuvé en 2013, les émissions d'oxyde d'azote (Nox) et de particules fines sont les deux principales sources de polluants de l'air en Basse-Normandie.

Les polluants ayant un impact sur l'environnement sont :

- Le dioxyde de carbone (CO₂) ;
- Le méthane (CH₄)
- Et le protoxyde d'azote (N₂O).

La commune de HOULGATE appartient à la Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge dont voici la répartition des principaux polluants émis en 2018 :





Dans une commune comme HOULGATE, ce sont les activités liées à l'agriculture, à l'industrie, aux transports routiers et à l'activité résidentielle (principalement le chauffage) qui sont les principales sources d'émissions.

Réduire les émissions de polluants et l'exposition des personnes tout en assurant cohérence et synergie avec d'autres enjeux (sanitaires, environnementaux), doit être la clef de voûte de l'action en faveur de la qualité de l'air.

Le code de l'Urbanisme (article L.101-2) assigne aux documents d'urbanisme et aux collectivités en charge de leur élaboration de préserver la qualité de l'air et de prévenir les pollutions et nuisances de toute nature.

5.4. SITES ET SOLS POLLUES

Actuellement, aucun terrain n'est identifié dans les bases de données comme présentant une potentielle pollution.

La base de données BASIAS renvoie à d'anciens sites industriels :

- Teinturerie VITEX – Route de la Vallée – activité terminée : le site est situé rue de la Vallée et a été réaménagé en résidence appelée « Verte Vallée » (parcelle cadastrée AC138) ;
- Stockage de produits chimiques – M.Marchand – Activité terminée : pas de localisation pour ce site – l'équipe municipale d'HOULGATE a contacté la famille marchand, dont l'activité de maçonnerie perdure de génération en génération, pour tenter de localiser ce site mais ces derniers indiquent ne pas détenir d'informations sur ce site pollué. Les ateliers de l'entreprise familiale sont localisés chemin de Trousseauville ;
- Chaudronnerie – statut de l'activité non déterminée – ce site est localisé 8 chemin de Trousseauville (AO365), une maison d'habitation y a été rénovée il y a environ 2 ans ;
- Garage SIMCA – 3 boulevard Louis Pillu (parcelle AE612) : il s'agit de l'actuel garage Peugeot ;
- Décharge d'Houlgate- ce site se localise sur l'herbage Berneval (parcelle AP164) ;
- DLI Boulanger – dépôt de liquides inflammables – activité terminée – ce site pourrait être situé au 18 boulevard des Belges (parcelle AE293) – il s'agissait d'une ancienne station-service – le site accueille aujourd'hui une épicerie fine ;
- DLI Schmoutz. – dépôt de liquides inflammables – localisation non déterminée : ce site pourrait être l'ancienne station-service BP, localisée au 76 rue des Bains (parcelle AE5) : le site a été aménagé en parking public.

SITES POLLUES LOCALISES

▼ Localisation des sites pollués : AC138 - AO365 - AE293 - AP164 - AE5 - AE612



Les 6 sites pollués localisés

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

5.5. RISQUES NATURELS

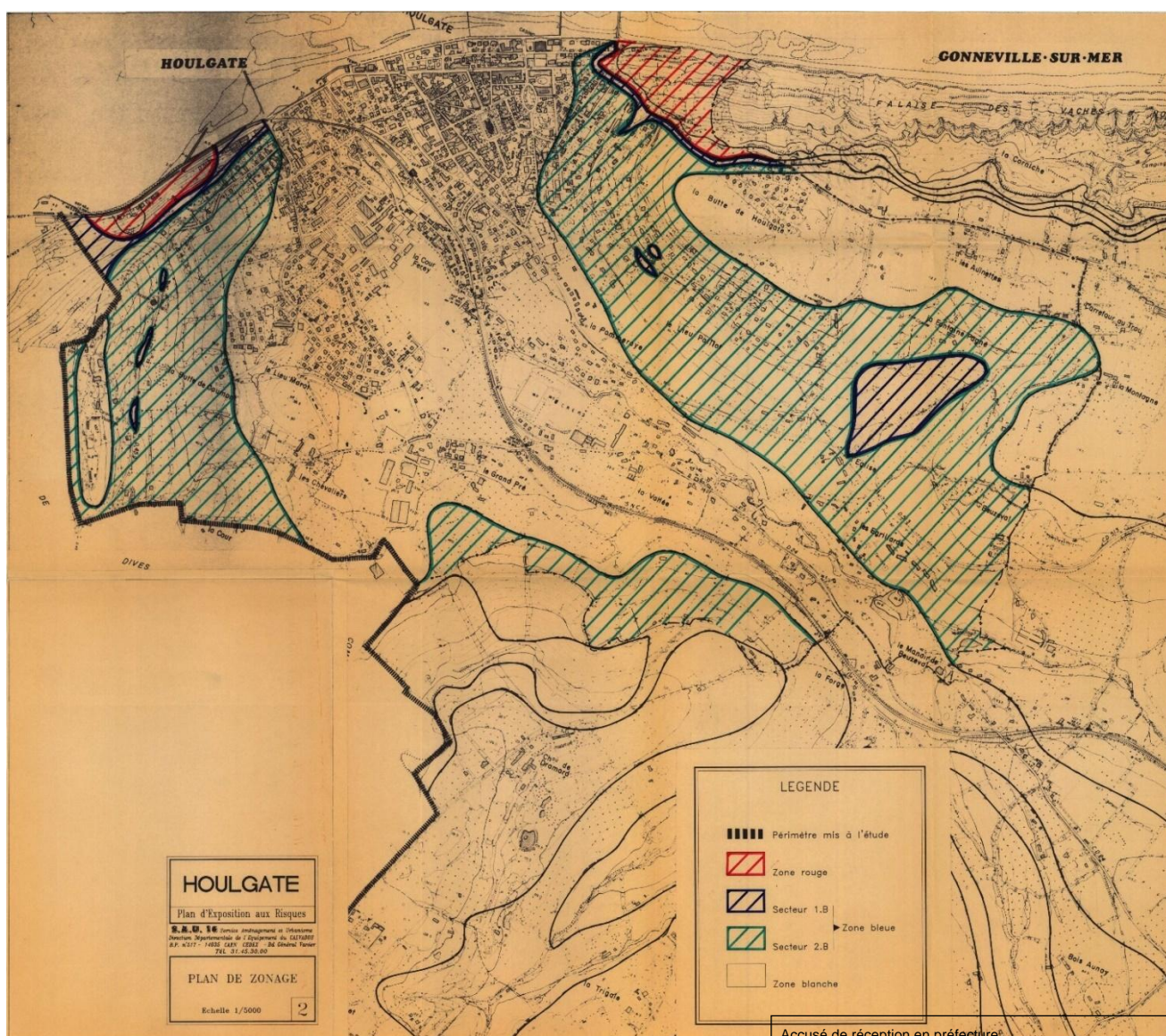
5.5.1. Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain – Falaises des Vaches Noires

Le plan de prévention des risques de mouvement de terrain des falaises des Vaches Noires a été approuvé le 28 juin 1993 puis le 13 février 1997 pour la commune de Gonneville sur Mer. Il s'étend sur quatre communes : Auberville ; Gonneville sur Mer ; Houlgate et Villers sur Mer.

Le territoire est divisé en trois zones :

- Une zone rouge estimée très exposée ;
- Une zone bleue exposée à des risques moindres ;
- Une zone blanche estimée sans risque naturel prévisible.

Le Plan de Prévention Mouvement de terrain vaut Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU.



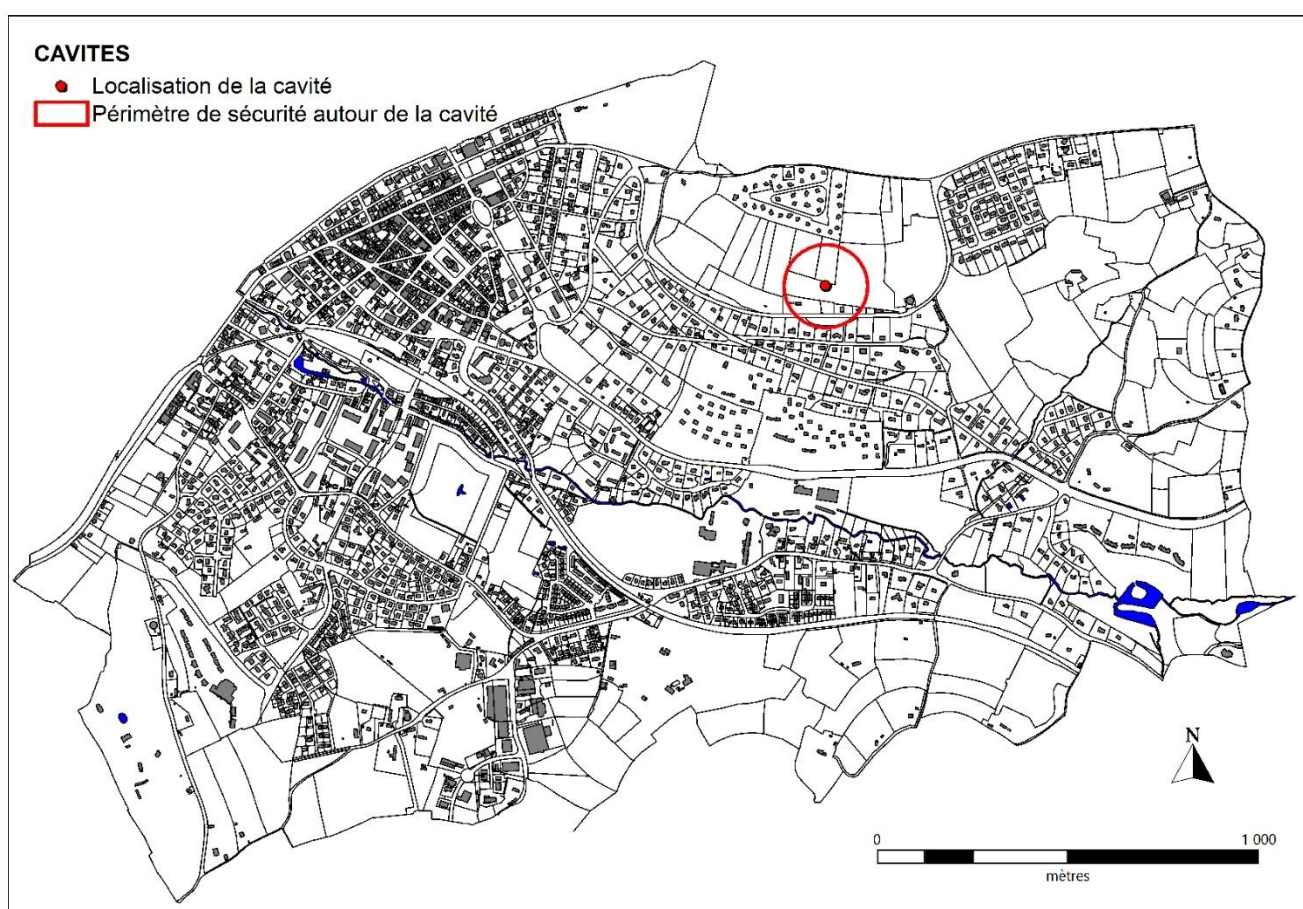
Extrait du zonage réglementaire pour le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain des Falaises des Vaches Noires de HOULGATE

5.5.2. Risques liés aux mouvements de terrain :

Compte tenu des formations géologiques présentes et des pentes associées, des secteurs du territoire sont soumis à ces risques.

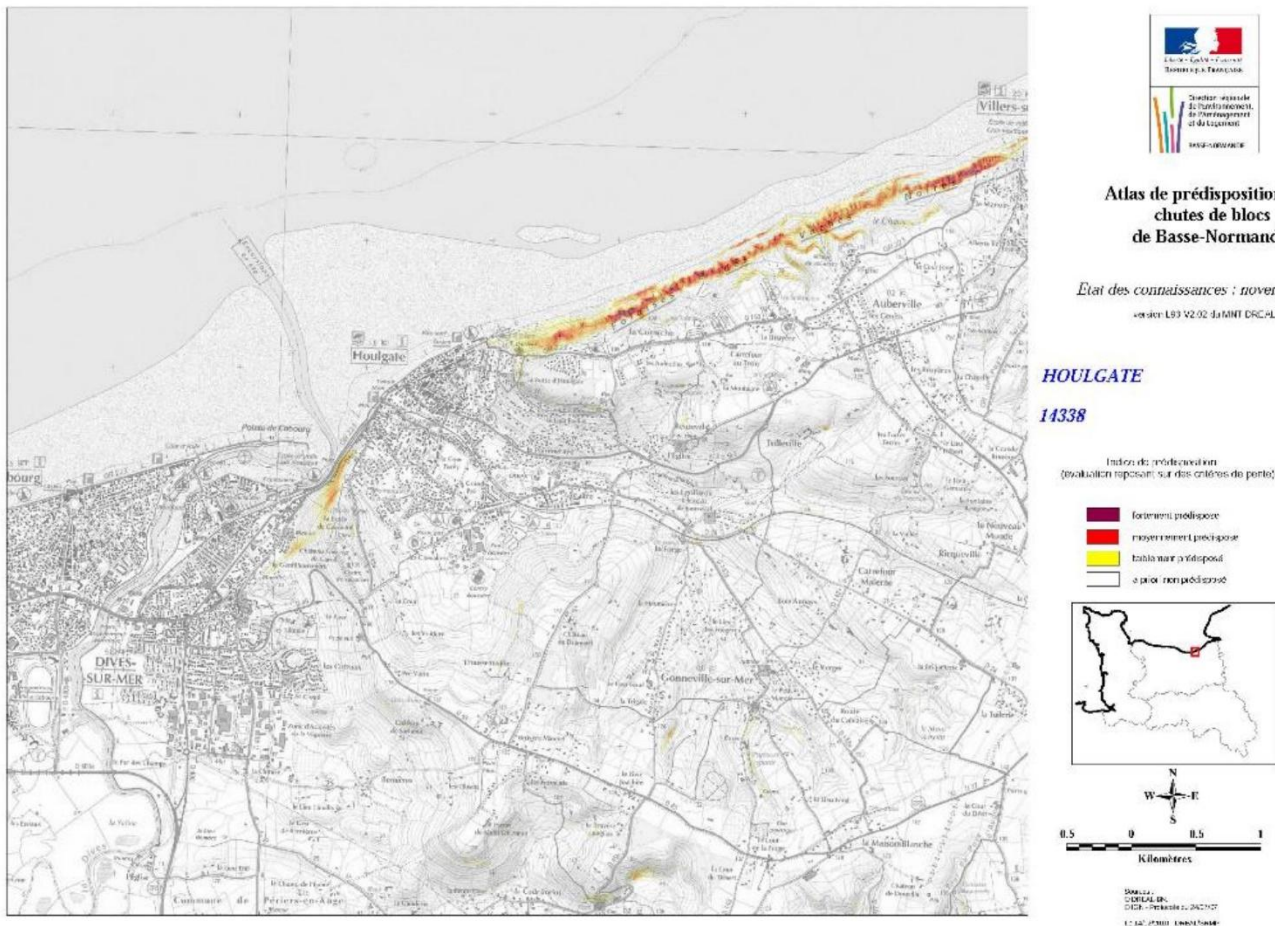
a) LES CAVITES

L'inventaire des cavités souterraines du Calvados, réalisé par le BRGM, fait état de l'existence d'une cavité sur le territoire. Il s'agirait d'une ancienne carrière (chambre et galerie), à l'abandon.



Localisation d'une cavité sur le territoire communal de HOULGATE

b) LES CHUTES DE BLOCS



Localisation des secteurs prédisposés aux chutes de blocs

La DREAL a établi un zonage décrivant les territoires susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs en raison de leur forte pente. Le zonage décrit 4 classes :

- **Classe 0** : légendée « pas de prédisposition a priori ». Cette classe regroupe les terrains dont les pentes sont trop faibles pour être considérées comme sensibles, en l'état actuel des connaissances. Cependant, certains de ces terrains peuvent être situés en aval immédiat de versants prédisposés, ou en pied de falaise, et servir de zone d'atterrissage de blocs dévalant la pente. Ils doivent être dans ce cas intégrés aux espaces prédisposés. En l'absence d'étude spécifique, une bande de sécurité de 50 m peut être prise en considération. Par ailleurs, en amont immédiat de terrains prédisposés, se localise une bande étroite de terrains qui, dominant le vide ou une forte pente, fait l'objet d'une décompression. Sans pente exceptionnelle donc classés 0, ces terrains sont en mesure d'être impliqués dans une rupture et sont donc également prédisposés. Là encore, l'absence d'aménagement de ces terrains de classe 0 sur une faible bande est nécessaire en l'absence d'études détaillées. La largeur de cette dernière pourrait être de 20 m.
- **Classe 1** : légendée « faible ». Les territoires représentés ici sont ceux dont les pentes sont comprises entre 20° et 30°. Le risque peut être lié d'une part aux chutes de pierres et de blocs elles-mêmes mais aussi au déclenchement de glissements de terrain entraînant dans des coulées plus ou moins boueuses des formations superficielles arrachées au substrat. Ces loupes de glissement peuvent, en fonction du versant, être plus ou moins riches en fragment rocheux et donc plus ou moins dangereuses. Il est souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Ces terrains sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

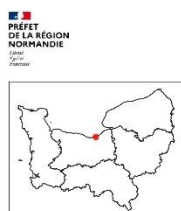
- **Classe 2** : légendée « moyenne ». Cette classe regroupe les territoires dont les pentes sont fortes, comprises en moyenne entre 30 et 40°. Ils correspondent en général à des versants escarpés, boisés, disposant d'un substrat rocheux plus ou moins affleurant. Ils sont exceptionnellement urbanisés. En l'absence d'enjeu, ces terrains doivent être exclus des processus d'urbanisation. Il est préférable d'en utiliser la valeur paysagère dans les politiques d'aménagement du territoire tout en conservant à l'esprit que leur valorisation touristique impliquera d'en sécuriser les accès si nécessaires.
- **Classe 3** : légendée « forte ». Ces espaces, dont les pentes sont supérieures à 40°, sont représentés dans les falaises littorales, fossiles ou actives, dans certaines gorges telles celles de l'Orne ou de la Vire, ainsi que dans les auréoles de cornéennes affleurant autour des massifs granitiques des bocages armoricains. En présence de roche affleurante, les ruptures y surviennent régulièrement, les fragments de roche étant en mesure de dévaler au-delà de la zone cartographiée.

Les flancs des falaises sont concernés par ce risque naturel.

5.5.3. Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Normandie a identifié également des zones inondables, par débordement de cours d'eau, sur la commune de HOULGATE.

La carte suivante, réalisée par la DREAL présente les limites des zones de débordement constaté de nappe (en rouge) :



Houlgate

code INSEE : 14338

Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les communes voisines.

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.

Zones inondables
 Zone inondable
 Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (digues notamment)
 Situation soumise à restriction et l'efficacité des ouvrages
 Limite d'étude
Cours d'eau (BD TOPO)
 Permanent
 Intermittent
Limites administratives
 Limites de communes
 Les cotes altimétriques de la zone inondable sont exprimées en IGN/09.
 Exemple : 36.00 m

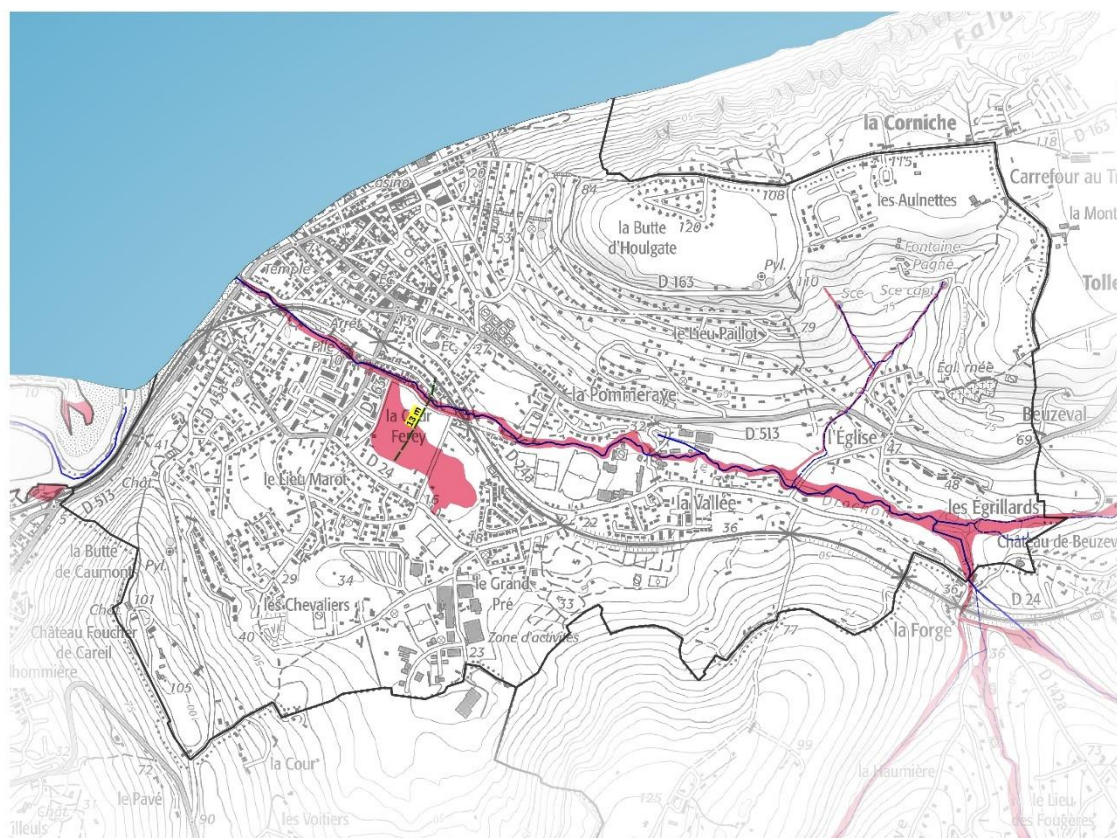
0 0,23 0,46 km

Source :
 SCAN25 IGN
 AdminExpress
 DREAL-Normandie

Production :
 DREAL-Normandie le 03/11/2021

Référence : ATP002_Zones_inondables_R28_ATL

ATLAS REGIONAL DES ZONES INONDABLES - Etat de la connaissance au 03/11/2021



Extrait de l'Atlas Régional des zones inondables – DREAL Normandie

Le PLU de HOULGATE devra prendre en compte l'existence de ce risque, et prendre des mesures afin de ne pas aggraver les phénomènes de débordements de cours d'eau.

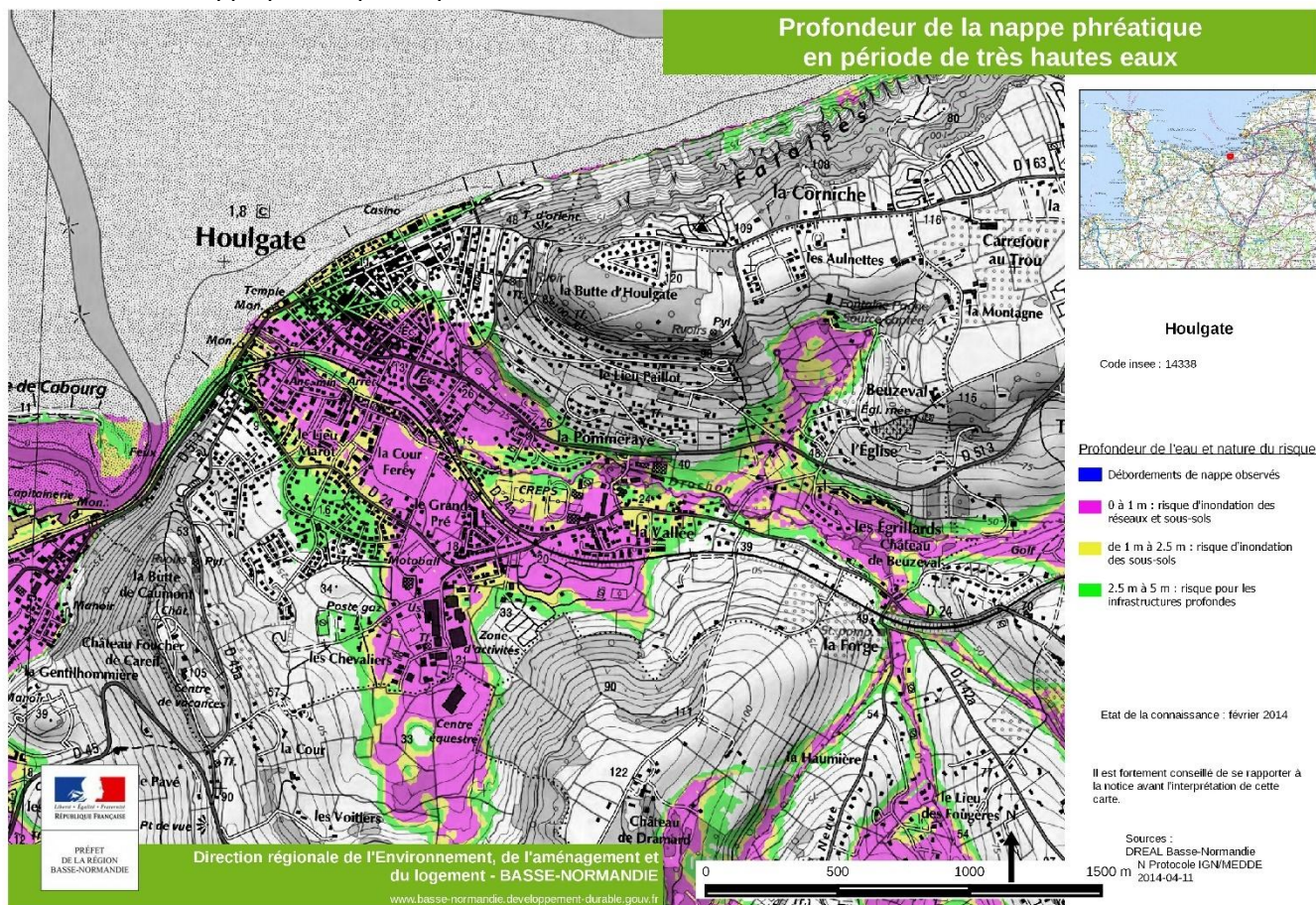
Accusé de réception en préfecture
 014-211403381-20250625-D25-37b-DE
 Date de télétransmission : 25/06/2025
 Date de réception préfecture : 25/06/2025

ans), à des submersions plus fréquentes en raison de l'élévation du niveau de la mer. Dans ces zones des mesures doivent être prises en termes de planification et d'application du droit des sols.

4. Les « bandes de précaution » : ces zones sont situées sur et derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection. Elles pourraient être soumises à des submersions violentes et rapides en cas de défaillance (brèche) du système de protection ou à des mouvements/glissements de terrain sur le système de protection lui-même. Dans ces zones, les vies humaines sont exposées à un danger. Elles devront faire l'objet d'une attention particulière aussi bien en termes de contrôle et d'entretien des ouvrages, de planification, d'application du droit des sols que de gestion de crise pour les enjeux existants.

5.5.5. Le risque de débordement de nappe phréatique

La carte suivante, extraite d'un document réalisé par la DREAL, renseigne sur les profondeurs de la nappe phréatique en période de très hautes eaux.



Profondeur de la nappe en période de très hautes eaux – DREAL Normandie

Aucun secteur de débordement de nappe n'a été repéré par le DREAL de Normandie.

Au sein des zones dépressionnaires du territoire mais aussi sur une partie des versants des collines, la présence de la nappe entre 0 et 1 mètre (zone rose) a été constatée en période de fortes pluies : le risque d'inondation pour les réseaux et les sous-sols est donc fortement présent dans ces secteurs.

Les franges de cette zone (zone jaune) connaissent des remontées de nappes, pouvant aller de 1 à 2,5 mètres : le risque inondation des sous-sols est encore présent dans ces espaces.

Enfin, les zones en vert, représentent les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m : l'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes.

La réflexion sur le développement urbain devra prendre en compte cette caractéristique physique : dans les zones les plus sensibles, les sous-sols devront être interdits.

Les remontées de nappe d'eau souterraine ont lieu lorsque des pluies abondantes ont saturé les sols et que le niveau des nappes augmente jusqu'à atteindre la surface.

Cette mise en charge des eaux souterraines est donc due à de fortes précipitations tant sur l'intensité que la durée, combinées localement à des débordements de cours d'eau en fond de vallées et à des facteurs anthropiques tels que la maîtrise incomplète des eaux de ruissellement agricoles et urbaines, la suppression de zones de rétention naturelle comme les zones humides, les haies, les fossés, etc.....

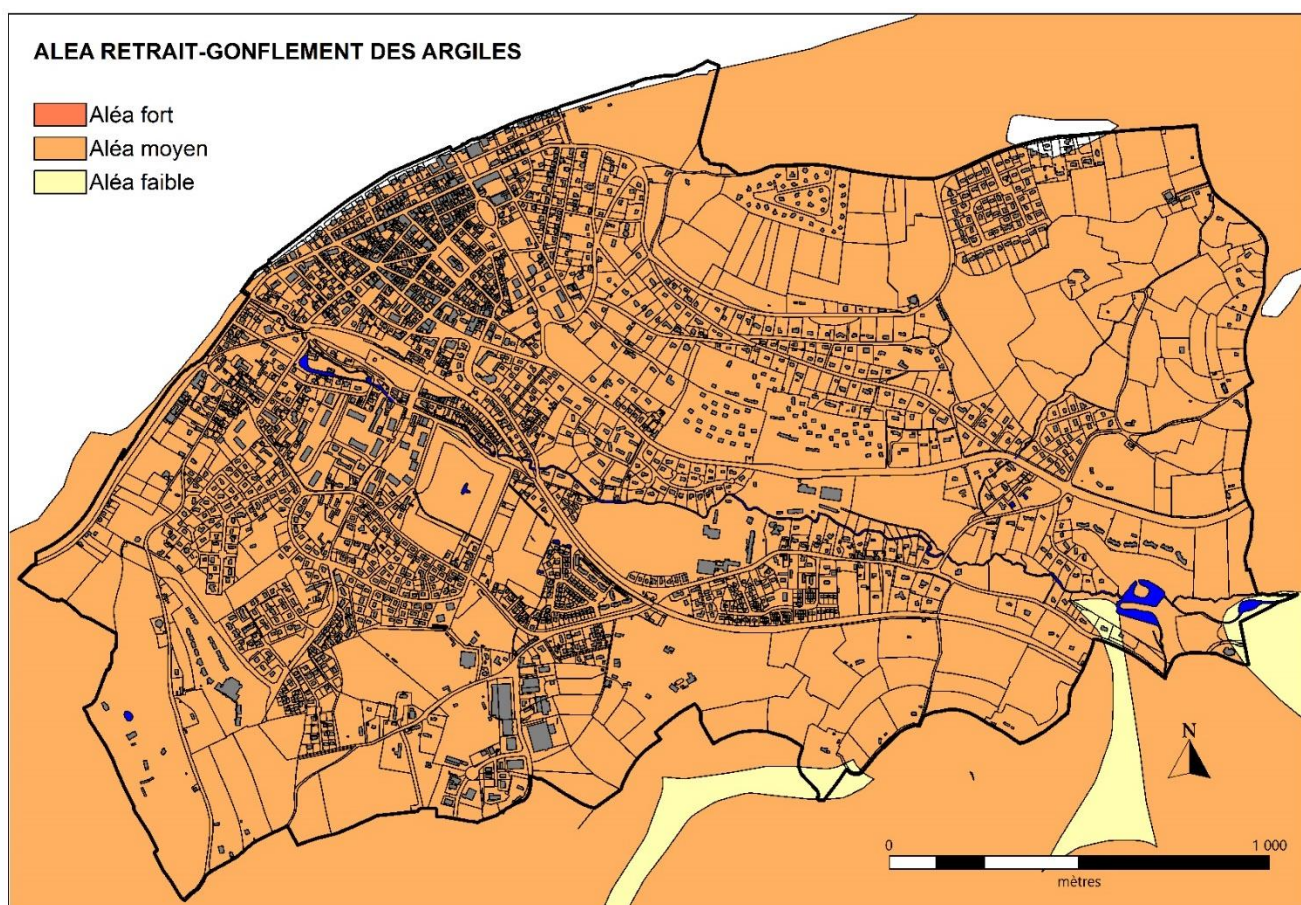
014-211403381-20250625-D25-376-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

5.5.6. Retrait-gonflement des sols argileux

La carte suivante démontre que tout le territoire peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, compte tenu des formations géologiques présentes. L'aléa est qualifié de moyen pour la quasi intégralité du territoire.

Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- Faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- Réaliser les fondations appropriées ;
- Consolider les murs porteurs ;
- Désolidariser les bâtiments accolés ;
- Éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.



Retrait-gonflement d'argiles – secteurs d'aléa faible à moyen (Source : BRGM)

Le décret d'application de la loi ELAN du 22 mai 2019 modifiant l'article R.112-5 du Code de la Construction et de l'Habitat a inscrit des dispositions en matières d'études géotechniques dans le cadre de la cession de biens, notamment pour la prévention des risques de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Lors de construction de maisons individuelles, l'article 68 de la loi ELAN impose ainsi :

- Au vendeur du terrain de fournir une étude géotechnique dans toutes les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles en aléa moyen-fort ;
- Au constructeur de suivre une étude géotechnique de conception ou d'appliquer des dispositions constructives forfaitaires.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

5.5.7. Risque sismique

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en **zone de sismicité « 1 »** (risque très faible).



Zones de sismicité du Calvados – Source : DDTM14/2016

5.6. RISQUES ANTHROPIQUES

Les risques anthropiques semblent absents du territoire communal. En effet, aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'a été identifiée à HOULGATE.

Les canalisations de transports de matières dangereuses (gaz) transitent par la commune de HOULGATE (Cf chapitre suivant « Autres servitudes »).

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

5.7. AUTRES SERVITUDES

5.7.1. Servitudes de protection des monuments historiques

La commune de HOULGATE est concernée par la protection des abords de plusieurs édifices (servitude AC1) :

- Des vestiges de l'ancienne église de Beuzeval, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, le 27 avril 1948 ;
- De l'Ancien Grand Hôtel, inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, le 12 mai 2000 ;
- Du château de Beuzeval, inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 21 juin 2004 ;

5.7.2. Servitudes relatives à la protection des sites naturels et urbains

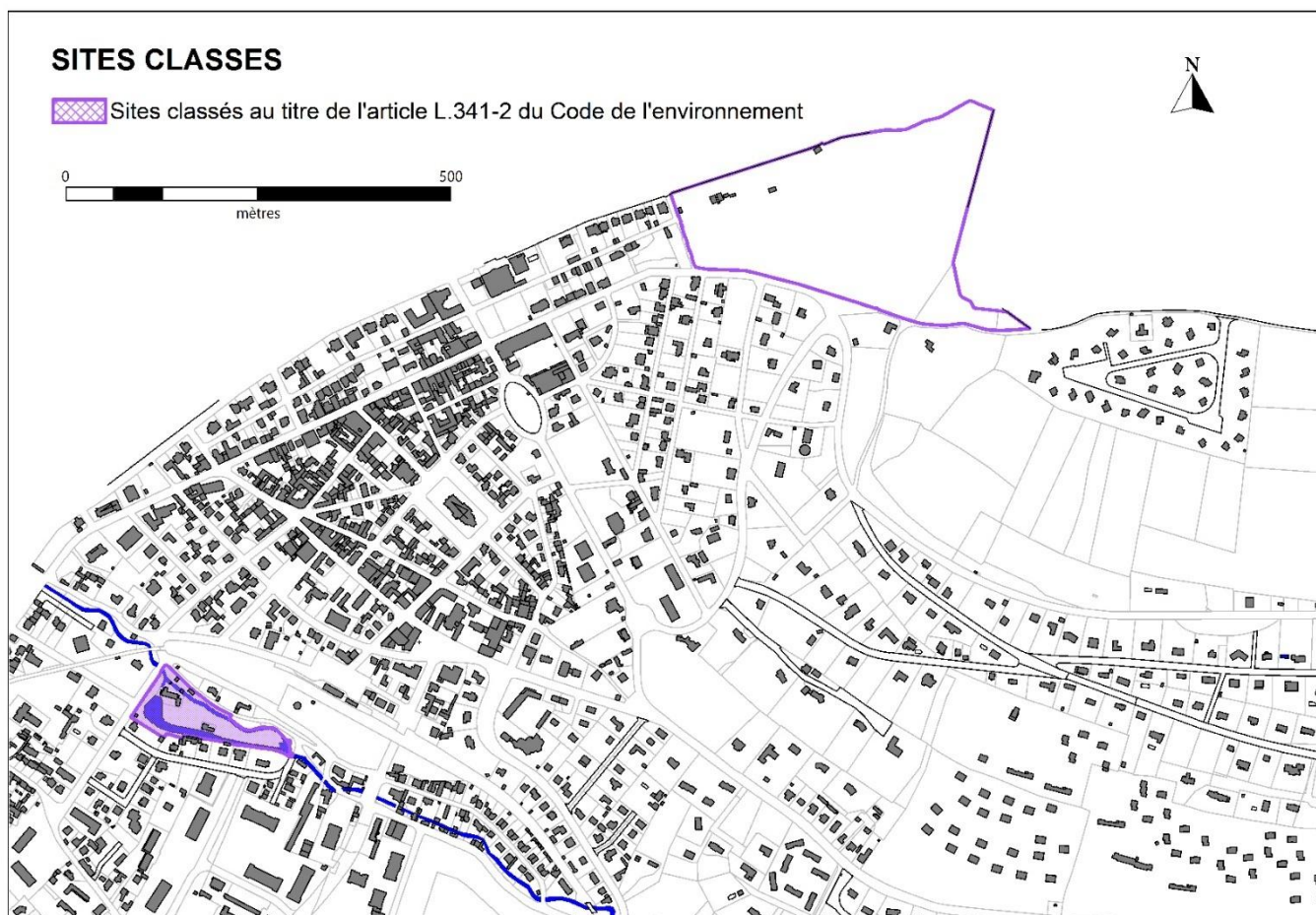
Les sites inscrits au titre de la loi paysage du 2 mai 1930 sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportées au plan local d'urbanisme.

Les enjeux de paysage doivent être pris en compte sur les périmètres des sites, mais aussi sur leurs abords (en particulier les zones en co-visibilité avec un site classé, ou visible du site, ou cônes de vision vers le site...) ; les orientations du PLU doivent être cohérentes avec ces enjeux.

Le classement d'un site n'a ni pour objet ni pour effet d'instituer l'inconstructibilité ni d'interdire toute activité économique dans le périmètre de classement, mais seulement de soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux.

Sont classés (Servitude AC2) :

- Les Falaises des Vaches Noires et le domaine public maritime, classés par décret du 20 février 1995 ;
- La propriété dite du Moulin Landry classée par arrêté ministériel du 22 juillet 1942.



5.7.3. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

a) ENERGIES

Gaz

Le territoire communal est grevé de la servitude I3.

b) COMMUNICATION : CIRCULATION AERIENNE

Le territoire de HOULGATE, à l'instar de l'ensemble du territoire national, est grevé par la servitude T7 (arrêté et circulaire du 25 juillet 1990) qui concerne la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome.

5.7.4. Plan de Prévention des Risques

Le territoire communal est compris dans le périmètre du PPR Mouvement de terrain « Falaises des Vaches Noires, approuvé le 28 juin 1993.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Ce qu'il faut retenir des Nuisances et des risques : SYNTHESE

Nuisances

Constat

La commune de HOULGATE est concernée par les secteurs d'exposition aux bruits liés au classement sonore de la RD513 (infrastructures de catégorie 3 et 4).

Enjeux :

La commune devra :

- Prendre en compte le bruit lors des aménagements urbains et des choix d'urbanisation.

Risques

Constat

Du point de vue du milieu physique, les zones les plus contraignantes correspondent aux secteurs prédisposés aux mouvements de terrains, chutes de blocs, cavités, aux secteurs inondables par débordement de cours d'eau ou par submersion marine. Les aléas liés aux remontées de nappe, au risque sismique et à l'aléa retrait/gonflement des argiles sont également à intégrer dans la réflexion sur le PLU.

Enjeux

La commune devra veiller à :

- Préserver les zones inondables et submersibles de toute construction,
- Prendre en compte les risques liés à la nature des sols ;
- Retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre des matériaux adaptés au contexte pédologique.

Servitudes :

Les servitudes d'utilité publique sont liées à la protection des monuments historiques, à la protection des forages AEP, au passage d'infrastructures de transports de gaz, au passage de lignes électriques haute tension, à la pose de canalisation AEP, à la servitude de dégagement liée à l'aéroport de Carpiquet, etc...

Le PLU de HOULGATE devra également prendre en compte les plans de prévention du risque mouvement de terrain.

Les servitudes sont nombreuses et seront annexées au dossier de PLU, voire évoquées au sein du règlement écrit.

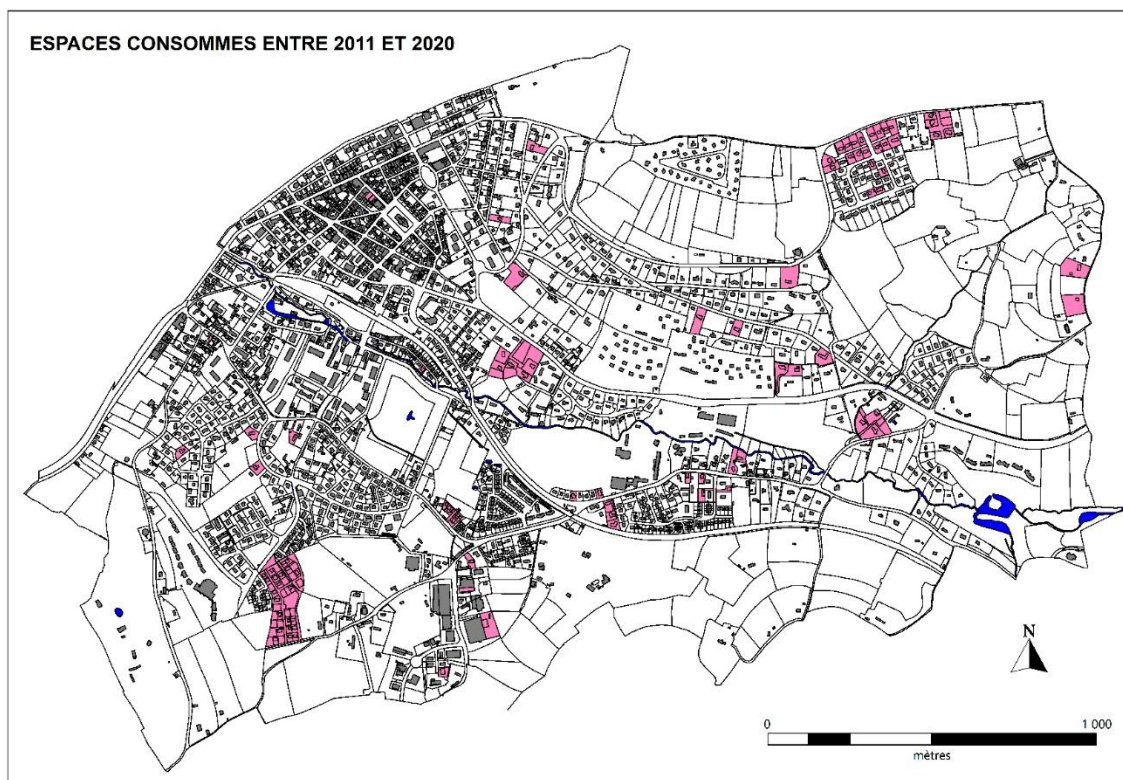
D Analyse de la consommation foncière et des capacités de densification

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20250625-D25-37b-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

1. Evolution de la tache urbaine

1.1. MESURE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2011 ET 2020 :

La comparaison des photographies aériennes de 2012 et 2020, les repérages de terrains, les données de Sitadel et de l'INSEE, les données communales et les données de la Région (CCF) ont permis de mettre en évidence l'évolution de l'enveloppe urbaine de la commune de HOULGATE.



Espaces consommés entre 2011 et 2020

Les espaces consommés entre 2011 et 2020 représentent une superficie de 12 ha.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES DES ESPACES CONSOMMES :

Les zones 1AU ont été urbanisées au profit de l'habitat :

Zone 1AU – Route de Trouville près de l'ancienne Gendarmerie : 23 logements (sur 22 254 m² soit une densité de 10.3 logements par hectare) :

- 9 maisons individuelles
- 2 immeubles collectifs de 7 logements chacun (dont 2 logements sociaux).

Zone 1AU – Chemin des Chevaliers – Les Jardins de la Côte Fleurie : 49 logements (sur 22 182 m² soit une densité brute de 22.1 logements par hectare)

- 39 maisons individuelles
- 1 immeuble de 10 logements
-

Zone 1AU – Route de la Vallée : 5 logements (sur environ 2500 m² soit 20 logements par hectare).

Les zones U ont accueilli des urbanisations plus ponctuelles (constructions de maisons individuelles). Nous pouvons noter quelques opérations de renouvellement urbain/ densification plus importantes comme :

- La réalisation de 10 logements sur le site de l'ancienne gendarmerie (4207 m² soit une densité brute de 24 logements par hectare) ;
- La réalisation d'un immeuble de 20 logements, rue de l'Eglise (sur 578 m² soit une densité brute de 346 logements par hectare)
- La réalisation de 3 logements individuels, route de la Vallée (sur 2815 m², soit une densité brute de 11 logements par hectare)
- Etc...

2. Capacité théorique de renouvellement urbain

Selon la loi **ALUR** relative à l'accès au logement, il est nécessaire, pour les projets à venir, de **privilégier la densification urbaine** à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier.

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme précise que « la capacité de densification urbaine et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, [doit tenir] compte des formes urbaines et architecturales. »

Pour déterminer la capacité de densification urbaine et de mutation, **deux types de parcelles potentiellement mutables ont été retenues ; elles** se distinguent au sein de l'enveloppe urbaine de la manière suivante :

Les parcelles libres :

- sont des parcelles non bâties de type dents creuses ou,
- sont des parcelles bâties de type friches urbaines pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.
- Elles peuvent être concernées par un projet en cours ou à venir.

Les parcelles divisibles :

- sont de grandes parcelles bâties partiellement occupées qui pourraient être divisées pour construire de nouveaux logements

Densifier l'espace urbain existant permet de réguler et maîtriser l'extension au-delà de l'enveloppe urbaine du centre bourg.



Le foncier recensé est un foncier brut, auquel aucun coefficient de rétention, autre que la connaissance qu'ont les élus de leur territoire (topographie, contraintes d'accès ou de constructibilité, environnement) n'a été appliqué.

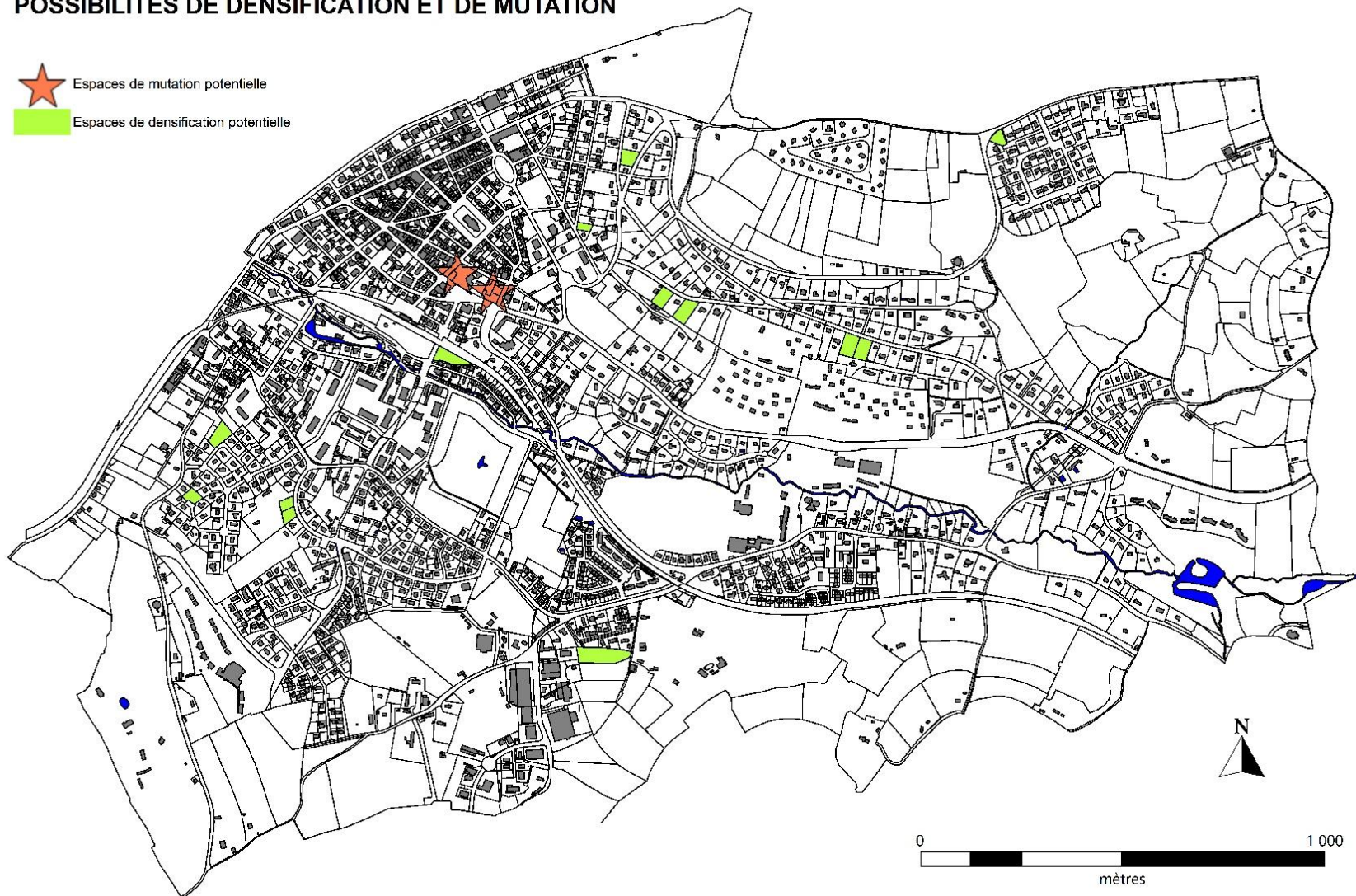
Une réunion de travail spécifique avec la commission d'urbanisme a permis d'affiner la sélection des parcelles potentiellement mutables en prenant en compte une potentielle rétention sur la base de leur connaissance.

Les parcelles qui ont été retirées sont celles :

- qui font l'objet d'un projet en cours ou à venir ne générant pas de nouvelles constructions (exemple : implantation d'une piscine) ;
- dont la situation du bâti ne permet pas une division parcellaire cohérente,
- comportant une contrainte d'accès,
- comportant une contrainte physique, comme une topographie importante,
- les parcelles concernées par un Espace Boisé Classé.

POSSIBILITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

-  Espaces de mutation potentielle
-  Espaces de densification potentielle



Les espaces de densification potentielle, dans les zones actuellement classées en zone urbaine, représentent un total de 2.25 ha.

⇒ Potentiel de 90 logements.

Deux secteurs de mutations / renouvellement urbain ont été repérés de part et d'autre de l'Hôtel de Ville et de l'Office de Tourisme.

⇒ Potentiel d'environ 50 logements.

La capacité d'accueil théorique au sein des espaces bâtis est donc de 140 logements, sur laquelle peut être appliqué un pourcentage de rétention foncière.