

Commune de HOULGATE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE A - PARTIE 2

RAPPORT DE PRESENTATION

Explication des choix retenus

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

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

E.	Explication des choix retenus pour établir le PLU	2
1	Explication des choix retenus pour établir le PADD	3
1.1	<i>Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic</i>	4
2	La prise en compte des documents supra-communaux	13
2.1	<i>Justification de la compatibilité du PLU de HOULGATE avec le SCoT Nord Pays d'Auge :</i>	14
2.2	<i>Justification de la compatibilité du PLU de HOULGATE avec le SRADDET :</i>	16
2.3	<i>Justification de la compatibilité du PLU de HOULGATE avec le PCAET :</i>	18
3	Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	19
3.1	<i>Mécanisme de consommation des logements</i>	19
3.2	<i>Calcul des besoins de logements au terme 2040 pour assurer le maintien de la population de 2020</i>	22
3.3	<i>La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique</i>	25
3.4	<i>Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>	26
4.	Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	30
7.1	<i>Deux OAP thématiques : Le Végétal et Les Vues</i>	30
7.2	<i>LES OAP SECTORIELLES</i>	34
8	Justification de la délimitation des zones et du règlement	38
8.1	<i>Motifs de la délimitation des zones</i>	38
8.2	<i>Dispositions réglementaires</i>	41
9	Les autres dispositions	78
9.1	<i>Les emplacements réservés</i>	78
9.2	<i>Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</i>	79

E. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins.

L'élaboration du PADD puis des orientations d'aménagement et enfin la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été élaborés dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de tous ses habitants.

Pour rappel, les trois axes principaux du PADD de HOULGATE sont les suivants :

Houlgate ... charme discret d'une commune patrimoniale et familiale à dynamiser.

- A. Une commune patrimoniale dotée de paysages urbains et naturels à protéger et à mettre en valeur***
- B. Une commune familiale et résidentielle où il doit faire bon vivre à l'année***
- C. Une commune qui se veut active et dynamique, dotée d'atouts à conforter***
- D. Une commune respectueuse du cadre de vie et de l'environnement***

1.1 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les éléments du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Un patrimoine bâti protégé Trois bâtiments sont classés sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none">- Le portail de l'ancienne église- L'ancien grand hôtel- Le château de Beuzeval <p>A ce titre, un périmètre de protection est institué autour des bâtiments identifiés en application de la loi du 31 décembre 1913. Le Code du patrimoine précise à cet effet que tout projet de travaux situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.</p> <p>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.</p> <p>Sont classés (Servitude AC2) :</p> <p>Les Falaises des Vaches Noires et le domaine public maritime, classés par décret du 20 février 1995 ;</p> <p>La propriété dite du Moulin Landry classée par arrêté ministériel du 22 juillet 1942.</p> <p>Un patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur Le centre-ville présente un patrimoine bâti de qualité, constitué de villas 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.</p> <p>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.</p> <p>Cet ensemble que l'on pourrait aujourd'hui identifier comme centre-ville historique participe du caractère singulier de la commune.</p>	<p>Axe A : Une commune patrimoniale dotée de paysages urbains et naturels à protéger et à mettre en valeur</p> <p><u>Orientation 1 : Une station balnéaire au patrimoine bâti rayonnant</u> La commune de HOULGATE a la volonté forte de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti houlgatais. Cette démarche implique en premier lieu un travail d'inventaire, puis dans une seconde phase, l'écriture de règles propres à la préservation du bâti et de son caractère. Le patrimoine bâti sera ainsi identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme afin de permettre sa conservation et sa valorisation, mais aussi, afin de faire prendre conscience aux propriétaires de la grande valeur de leur patrimoine.</p> <p>Les périmètres des Monuments Historiques du portail de l'ancienne église, de l'ancien Grand Hôtel et du château de Beuzeval concourent à assurer des aménagements urbains respectueux des principes de composition de ces sites et d'obtenir une cohérence urbaine dans leurs abords. De même, l'urbanisation au sein des sites classés sera soucieuse de qualité.</p> <p>Pour compléter ces servitudes d'utilité publique existantes, la commune de HOULGATE projette la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), visant à protéger la qualité paysagère du patrimoine bâti. Ainsi, parallèlement à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, la délimitation du périmètre du SPR sera entreprise par la collectivité en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France.</p> <p><u>Orientation 2 : Une mise en scène des paysages houlgatais</u> Situé dans un amphithéâtre végétal constitué de collines qui s'ouvrent sur la mer, la commune bénéficie de limites naturelles cadrant l'urbanisation. Cette situation topographique permet, même depuis le centre-ville, d'avoir des percées visuelles sur le territoire et le paysage typique qui l'entoure.</p> <p>Ainsi, la commune souhaite limiter au minimum l'urbanisation des collines boisées des buttes de Caumont et d'Houlgate, et préserver la trame paysagère arborée garante de l'intégration des constructions existantes. Il s'agira de traiter ces espaces comme une transition entre les espaces urbains</p>

Des vues et perspectives à préserver

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 et deux axes de routiers secondaires qui descendent le long de la Butte d'Houlgate et de Caumont.

L'arrivée sur la commune 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.

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.

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.

et le bocage environnant.

Les connexions visuelles avec le littoral sont au contraire plus rares. Ces perspectives vers la plage doivent être protégées.

Les entrées de ville constituent l'avant-scène de la ville de HOULGATE. Le traitement paysager sera intensifié de manière à atténuer le caractère routier de ces espaces au profit d'un esprit plus urbain appropriable par le piéton ou le cycliste. A court terme, les efforts en la matière seront concentrés sur la route de Trouville, puis les autres voies seront ciblées et notamment la route de la Vallée.

Orientation 3 : Un patrimoine naturel à valoriser

Le maillage vert de HOULGATE participe à la valorisation du patrimoine bâti, à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'attractivité touristique. Ainsi, la commune entend :

- Préserver et mettre en valeur la vallée du Drochon, support d'une pénétrante verte et bleue structurante pour les mobilités douces et pour la détente des habitants et visiteurs ; La commune ambitionne la création d'un Espace Naturel Sensible au cœur de la zone agglomérée dans les secteurs humides du Pré Blandin et du Grand Pré ;
- Protéger les milieux littoraux via la mise en place de mesures favorables à la préservation de l'avifaune sur le site de la plage Ouest ;
- Garantir le maintien de la trame bocagère existante (haies, boisements, arbres remarquables) ;
- Stopper le développement urbain diffus sur les hauteurs des collines boisées ;
- Identifier les parcs boisés en zone urbaine méritant d'être préservés pour conserver l'ambiance du centre-ville de HOULGATE et les respirations vertes existantes, mais aussi pour préserver les écrans de verdure autour du bâti remarquable.

Démographie

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.

Habitat

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

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

Orientation 1 : Vers une mixité intergénérationnelle et une diversité de l'habitat

Gérer de façon économe les sols et favoriser plus de mixité dans le logement sont des objectifs communaux. La ville dispose aujourd'hui de 104 logements sociaux, soit 10,5% des résidences principales. Outre la mixité sociale qui sera renforcée en privilégiant l'accession sociale à la propriété, le PLU proposera des formes urbaines diversifiées répondant aux typologies des ménages et à leurs attentes : habitat collectif dans les zones centrales et de renouvellement urbain, habitat semi-collectif et individuel dans les zones de développement périphérique.

Cette offre de futurs logements sera à ajuster particulièrement pour répondre aux besoins des jeunes ménages : l'accès des jeunes à un logement abordable, dans une trajectoire résidentielle et professionnelle, sera une priorité communale.

En 2020, la population de HOULGATE est de 1689 habitants. La commune souhaite porter la population communale à plus de 2000 habitants, à l'horizon 2040 :

- Le diagnostic communal montre un besoin d'environ 150 logements pour maintenir la population à son niveau actuel. Ce besoin prend en compte les quatre phénomènes consommateurs de logements : renouvellement – desserrement – variation du parc de logements vacants et du parc des résidences secondaires ;
- Pour répondre à la croissance démographique projetée, les besoins en logements ont été estimés à 215 logements environ.
- Les besoins globaux en logements sont donc d'environ 365 logements pour la commune.

Orientation 2 : Renforcer la structure paysagère des quartiers

Les futures opérations urbaines qu'elles soient en centre-ville ou en périphérie devront s'accompagner d'une trame végétale afin de maintenir une grande qualité du cadre de vie. Cette trame verte sera soit à créer soit s'appuiera sur les espaces verts existants.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

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.

Quant aux espaces verts et parcs existants, publics ou privés, ils feront l'objet de mesures de protection et de valorisation en vue de maintenir la structure paysagère de la ville de HOULGATE.

Orientation 3 : Un équilibre entre le renouvellement urbain et les extensions urbaines, garants des objectifs patrimoniaux et familiaux

Durant les décennies précédentes, HOULGATE a connu un développement urbain très consommateur d'espace avec de nouvelles urbanisations le long des axes majeurs et la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sans connexion avec le centre-ville et situées à distance de celui-ci. Durant la dernière décennie, 12 hectares ont été consommés. Le projet de PLU limitera la consommation d'espaces pour les deux prochaines décennies à environ 9 ha pour la ville de HOULGATE et à 2,4 ha pour la Région.

Pour le présent PLU, le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge prescrit des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces en extension. Ainsi, à minima, près de la moitié des besoins en logements devront être produits dans l'enveloppe urbaine existante, l'autre moitié en extension de l'urbanisation communale.

La zone agglomérée de HOULGATE comportant des espaces libres, cette orientation supra-communale sera facilement applicable sur le territoire. La commune projette également des opérations de renouvellement urbain, telle que la restructuration de l'îlot bâti autour de la mairie et de l'Office de Tourisme.

Toujours dans le but de limiter l'étalement urbain, la commune souhaite définir des densités propres à chaque secteur. La densité minimale moyenne respectera les orientations du SCoT du Nord Pays d'Auge.

Les projets de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle veilleront à une intégration dans le tissu existant. Les projets s'appuieront sur la mise en œuvre de liens avec l'environnement, notamment pour le maillage des voies, des cheminements, des gabarits et de la densité.

<p>Le déplacement des jeux du Casino est vital financièrement pour la commune de HOULGATE.</p> <p>Le site actuel est fortement contraint de par la taille des locaux et les problématiques d'accessibilité et de stationnement, or, le stationnement est un critère fondamental pour les casinotiers.</p> <p>Le projet d'extension du camping de la Vallée est très modéré. La capacité d'accueil pourrait être augmentée d'une quarantaine de RML supplémentaire. Ce projet permettrait la construction d'un pumptrack pouvant être mis à la disposition des habitants d'HOULGATE environ 8 mois par an.</p>	<p>Axe C : Une commune qui se veut active et dynamique, dotée d'atouts à conforter</p> <p><u>Orientation 1 : Une priorité à l'attractivité, au dynamisme et à l'emploi</u></p> <p>Classée station de tourisme depuis de nombreuses années, les pouvoirs publics reconnaissent les efforts accomplis par la collectivité pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence pour une population non-résidente. Casino, cinéma, bibliothèque, services de plage, clubs pour enfants, golf de 18 trous, tennis, équitation, escalade, golf miniature, randonnées, kitesurf, voile font partie des activités non exhaustives proposées sur la commune, lui assurant un rôle de station familiale, touristique et sportive.</p> <p>Dans ce contexte, la commune souhaite mettre en place les actions permettant de faire « briller la perle de la côte fleurie » encore davantage.</p> <p>Le projet majeur en la matière sera le déplacement des jeux du Casino. Le site actuel est fortement contraint de par la taille des locaux et les problématiques d'accessibilité et de stationnement. Le bâtiment actuel du Casino sera réinvesti au profit d'une nouvelle offre commerciale, qui sera étudiée avec soin. Pour assurer le déplacement des jeux, un nouvel emplacement devra être trouvé : le futur bâtiment des jeux se démarquera par son exemplarité environnementale, et son intégration dans l'environnement communal.</p> <p>Le PLU doit aussi s'attacher à répondre aux besoins futurs en confortant voire en renforçant les infrastructures d'accueil. L'extension du camping La Vallée ou encore le réaménagement du Camping de la Plage (au profit d'un espace beaucoup plus arboré où les voitures et les hébergements seront moins visibles depuis la plage) sont des exemples de projets renforçant l'offre touristique communale.</p> <p>La commune entend également conforter l'offre commerciale. Des actions doivent ainsi être prévues pour renforcer l'attractivité du centre-ville. La poursuite des aménagements urbains et des axes structurants va dans ce sens, tout comme la mise en œuvre de l'étude de circulation et de stationnement réalisée en 2021.</p>
---	--

Orientation 2 : Des équipements modernes pour une attractivité résidentielle renforcée

HOULGATE souhaite poursuivre le développement d'une offre en équipements et services, associée à sa vocation touristique mais aussi à celle plus globale de pôle résidentiel et économique fort contribuant au rayonnement du Nord Pays d'Auge. Ainsi, la commune souhaite conforter son équipement sportif structurant, qu'est le Centre Sportif de Normandie. Ce patrimoine immobilier transféré en 2015 de l'Etat vers la Région Normandie fait l'objet d'un grand plan de rénovation pour notamment servir de base arrière aux Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Le PLU devra assurer à cet équipement régional la possibilité d'évoluer et de se moderniser au profit d'un savoir-faire normand en termes d'accueil et de préparation sportive de haut niveau.

La commune projette également :

- L'implantation d'un pôle santé en lieu et place du terrain de pétanque,
- La réfection programmée du réseau viaire,
- La rénovation des postes de secours et des sanitaires de la plage,
- L'implantation d'équipements de loisirs complémentaires comme un pumptracks ou un skatepark,
- Le déplacement des jeux du casino,
- La restructuration du pôle scolaire (avec le transfert de la cantine sur le site principal),
- Le regroupement des services municipaux (via le déplacement des services techniques),
- L'implantation d'une maison des services,
- Etc...

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	<p>Axe D : Une commune respectueuse du cadre de vie et de l'environnement</p> <p><u>Orientation 1 : Vers une économie et une valorisation des ressources</u></p> <p>Dans l'optique de répondre à l'objectif d'économie et de valorisation des ressources, le PLU aborde les thématiques relatives à la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets, des nuisances sonores, etc...</p> <p>La gestion de l'eau</p> <p>La ville entend préserver cette ressource en qualité et en quantité, via :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La protection d'espaces à enjeux liés à l'eau : les champs d'expansion des crues, les zones inondables, les zones humides, les composantes aquatiques de la trame verte et bleue, le captage d'Alimentation en Eau Potable de la Source Pagné, etc... - Le développement des pratiques économes en eau (dispositif de stockage et de réutilisation des eaux pluviales), - La limitation de l'imperméabilisation des sols en privilégiant la perméabilité des surfaces non bâties, notamment par l'emploi de matériaux poreux pour les chemins et les aires de stationnement. <p>La gestion de l'air</p> <p>Les projets d'aménagement doivent contribuer à réduire l'usage de la voiture privée. Pour y contribuer, la commune souhaite privilégier une mobilité qui préserve l'environnement, tels que le vélo, la marche, la voiture électrique, etc... Les projets d'aménagement devront respecter un partage équitable de l'espace public entre tous les modes de déplacement. Notamment, la ville va poursuivre ses projets de création ou de requalification des espaces publics en faveur des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite. Une politique active en faveur des circulations douces sera appliquée. D'une part, les projets d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers devront intégrer ces problématiques dans leur conception. D'autre part, la mise en œuvre du plan vélo départemental et le développement des cheminements doux d'intérêt communautaire seront poursuivis pour assurer le développement du réseau cyclable du Nord Pays D'Auge.</p> <p>La ville entend également contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air par des plantations au travers des projets d'espaces verts et de poumon vert (Grand Pré et Pré Blandin). Particulièrement, les surfaces végétalisées absorbent le CO2 et émettent de l'oxygène. Elles réduisent également la poussière, le plomb et les autres particules présentes dans l'air.</p>
--	--

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La lutte contre le bruit
La commune poursuivra ses actions en faveur de la lutte contre le bruit, qui se traduisent concrètement par le réaménagement de certaines rues afin de pacifier l'espace public, par la réduction de la vitesse automobile, mais aussi par la requalification de certains grands axes générateurs de nuisances sonores, comme la RD513.

Une politique durable de gestion des déchets
La municipalité s'associe à Normandie Cabourg Pays d'Auge pour poursuivre l'amélioration de la collecte des déchets et en participant à toute politique permettant d'en limiter le tonnage. Notamment, les projets d'aménagement devront tenir compte des nouveaux besoins et prévoir des sites spécifiques pour les déchets et leur recyclage.

Une gestion économe de l'énergie
La consommation énergétique actuelle conduit à l'épuisement des ressources, à la pollution et au changement climatique. La commune de HOULGATE souhaite maîtriser la demande énergétique et réduire les gaspillages. Ainsi, elle mène un plan de modernisation du parc de l'éclairage public au profit d'équipements moins énergivores. Elle a aussi pour ambition de renforcer sa politique d'énergie alternative pour les transports, notamment par l'emploi de véhicules électriques pour les véhicules municipaux.

Les projets d'aménagement et de construction peuvent avoir une influence sur la consommation d'énergie. Les orientations d'aménagement intégreront ces préoccupations, en proposant une composition urbaine favorisant au mieux la chaleur et la lumière du soleil, et protégeant des courants d'air ... Les plantations ont également une influence dans le bilan énergétique. En effet, les plantations à feuillage caduc préservent du soleil l'été et laissent pénétrer la lumière l'hiver...

Une gestion des sols via l'agriculture
Les parcelles agricoles sont le support d'une activité économique qu'il est essentiel de préserver pour maintenir le dynamisme économique communal et affirmer son rôle au sein de la commune.

Orientation 2 : Identification, caractérisation et préservation de la trame verte et bleue, avec notamment la mise en place d'un futur Espace Naturel Sensible
Elle constitue l'armature environnementale du territoire dont le bon fonctionnement est un objectif majeur :

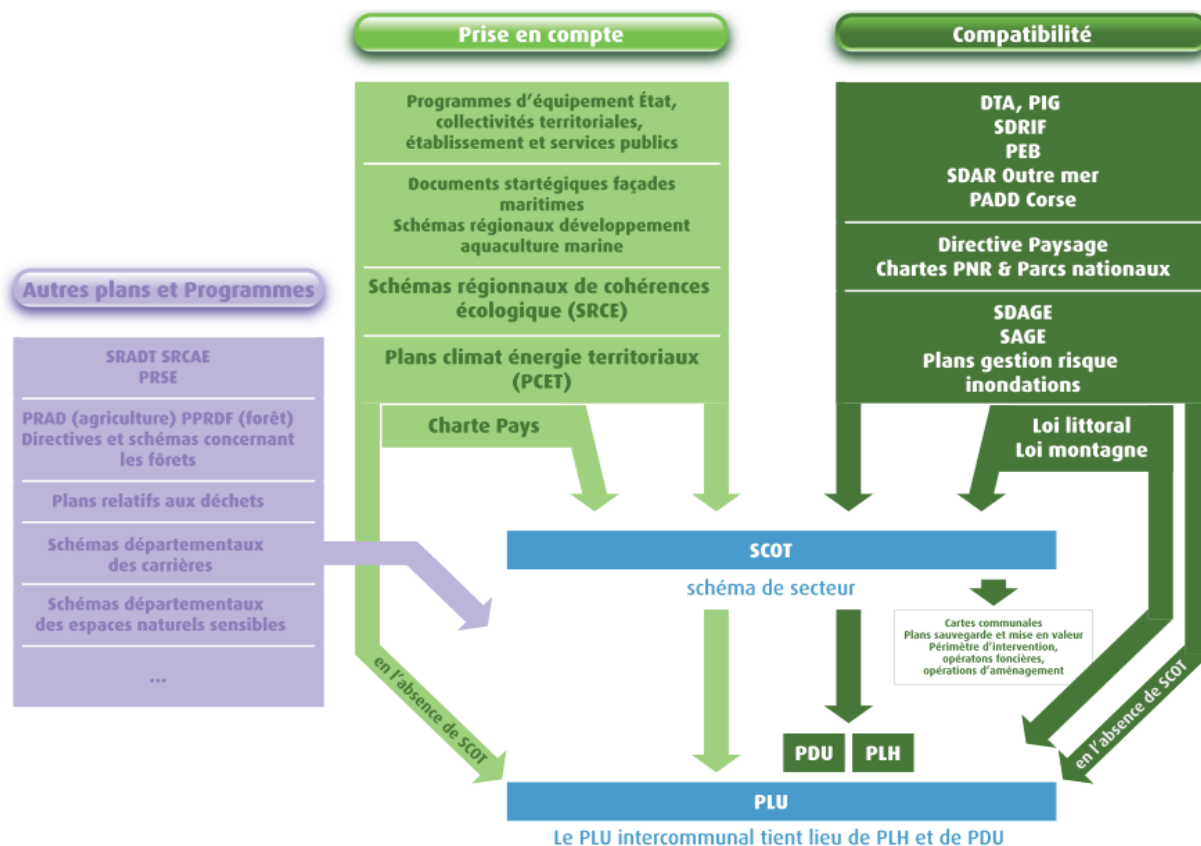
- Parce que son bon fonctionnement permet :
- ✓ le maintien, voire le développement, de la biodiversité en offrant des

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	<p>écosystèmes viables pour la faune et la flore ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ une meilleure gestion qualitative des eaux de surfaces et a un impact sur la ressource en eau (trame bleue) ; ✓ une meilleure maîtrise de l'érosion des sols et des transferts de pollution (trame verte). ▪ Parce que cette trame a un rôle paysager et répond au besoin d'un cadre de vie de qualité pour les habitants. <p>La trame verte et bleue se compose d'espaces de sensibilités différentes auxquels sont associés des objectifs de gestion adaptés.</p> <p>La carte, page suivante, fait apparaître en bleu turquoise les espaces les plus sensibles appelés pôles de biodiversités majeurs (Natura, Espace Naturel Sensible, ZNIEFF de type 1, site classé, etc.) pour lesquels une gestion limitant au maximum les impacts humains, est nécessaire.</p> <p>A ces pôles de biodiversités sont ensuite associés différents milieux, qui jouent également un rôle, en lien avec eux ou entre eux.</p> <p>Ainsi, la commune de HOULGATE souhaite protéger durablement les espaces naturels et garantir le maintien de leur richesse biologique, à long terme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En préservant les cœurs de nature (cours d'eau, ripisylve, boisements, haies bocagères de qualité, zones humides identifiées, etc...); • En permettant la circulation de la faune par le maintien des corridors biologiques. <p>La trame verte et bleue doit également être intégrée à l'échelle du projet urbain ou de l'espace urbanisé.</p> <p>L'objectif est de promouvoir un aménagement qui favorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une insertion paysagère de qualité : coupures d'urbanisation et cônes de vue en articulation avec la trame verte et bleue globale ; ▪ une bonne gestion de l'eau : un cours d'eau peut être inséré dans un projet, dès lors que la gestion de ses abords et la maîtrise des intrants est assurée, de même qu'une bonne gestion des eaux pluviales (infiltrations etc..) ; ▪ une trame verte urbaine qui se déploie sur les espaces publics et/ou privés avec une gestion des espèces appropriées. <p>Ces objectifs de préservation et de conservation de la biodiversité communale seront mis en œuvre tout en répondant aux besoins de développement socioéconomique du territoire.</p>
--	---

2 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre le PLU et les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, et des rapports de compatibilité avec ou de prise en compte de certains d'entre eux :



DTA	Directive territoriale d'aménagement	PNR	Parc naturel régional
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable	SAR	Schéma d'aménagement régional
PCET	Plan climat énergie territorial	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PDU	Plan de déplacements urbains	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
PEB	Plan d'exposition au bruit aérodrome	SDRIF	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
PIG	Projet d'intérêt général	SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
PLH	Plan local de l'habitat		

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.

Il doit par ailleurs prendre en compte les orientations des plans, schémas et programmes suivants :

- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets pour la Normandie, adopté par la Région le 15 octobre 2018 ;
- Le Schéma des Carrières du Calvados, approuvé le 18 mai 2015 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Normandie, approuvé par le Préfet le 2 juillet 2020.

2.1 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU DE HOULGATE AVEC LE SCOT NORD PAYS D'AUGE :

Objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs qui s'appliquent à la commune	Compatibilité
Les grands équilibres entre les différents espaces du territoire : des facteurs d'excellences valorisés et une capacité d'accueil renouvelée dans le réseau métropolitain	
Affirmer une armature urbaine en réseau et connectée à l'espace métropolitain Caen-Le Havre- Rouen	<p>Respect des prescriptions relatives aux pôles d'irrigation principaux du territoire pour un rayonnement des stations touristiques du littoral</p> <ul style="list-style-type: none"> - Via le développement de leurs fonctions métropolitaines : confortement et développement du Centre Sportif de Normandie / création d'un pôle santé ; - Via le développement des mobilités touristiques et quotidiennes ; - Via le déplacement des jeux du Casino ; - Via la préservation du dynamisme résidentiel et économique. <p>Les objectifs chiffrés de logements ne constituent pas une limite à condition que la limite de consommation maximale d'espace fixée au DOO soit respectée / que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil et la structuration du territoire.</p>
Préserver et valoriser le maillage écologique, paysager et patrimonial du Nord- Pays d'Auge	<p>Le PLU protège et met en valeur les réservoirs de biodiversité majeurs du territoire : ZNIEFF / ENS / Natura / Site Classé.</p> <p>Globalement, le PLU protège durablement les espaces naturels et leur richesse écologique en préservant les cœurs de nature (cours d'eau, ripisylve, boisements, haies bocagères de qualité, zones humides) et en maintenant les corridors biologiques.</p> <p>La trame verte et bleue est également intégrée à l'échelle des projets urbains (OAP) ou de l'espace urbanisé (règlement).</p>
Protéger l'espace agricole et valoriser la vitalité d'une ruralité active et patrimoniale	<p>Le PLU permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser en priorité les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine ; - Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles (absence de siège agricole professionnel) ; - Limiter la consommation d'espace en extension de l'urbanisation. <p>A minima, près de la moitié des besoins en logements doivent être produits dans l'enveloppe urbaine existante, l'autre moitié en extension de l'urbanisation communale.</p> <p>La zone agglomérée de HOULGATE comportant des espaces libres, cette orientation supra-communale a été facilement appliquée sur le territoire. La commune projette également des opérations de renouvellement urbain, telle que la restructuration de l'îlot bâti autour de la mairie et de l'Office de Tourisme.</p>
Un mode d'aménagement du littoral qui pérennise le caractère d'exception du Nord Pays d'Auge	<p>Maîtrise de la densification dans l'aire urbaine centrale et patrimoniale de la ville de HOULGATE</p> <p>Préservation du patrimoine bâti d'exception et des parcs remarquables du centre-ville</p> <p>Respect du patrimoine écologique et paysager de la frange littorale</p> <p>Maintien des coupures d'urbanisation des collines boisées ;</p> <p>Prise en compte des espaces remarquables</p> <p>Prise en compte du Secteur Déjà Urbanisé au Nord du territoire communal</p>

LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain	
Renouveler et développer l'offre immobilière et foncière économique	Le PLU de HOULGATE répond aux attentes des acteurs du territoire (CSN – déplacement des jeux du Casino – pôle santé – acteurs touristiques), et permet la mixité des fonctions urbaines dans l'espace aggloméré.
Développer les conditions pour la valorisation des activités équine et les productions primaires	Le PLU permet : <ul style="list-style-type: none"> - Une gestion économe de l'espace ; - La préservation de la fonctionnalité des espaces agricoles
Un espace touristique qui se renforce, rayonne et s'affirme aussi dans le retro-littoral	Mise en valeur des sites d'intérêts touristiques, patrimoniaux, sportifs, de loisirs et culturels : préservation du patrimoine bâti et parcs remarquables du centre-ville – déplacement des jeux du Casino – OAP vues – protection des vestiges de la seconde Guerre Mondiale Développement de l'accessibilité aux sites (liaisons douces, vélomaritime, aménagement du stationnement dans le centre-ville) Soutien du développement d'une offre d'hébergement marchand de qualité
Accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures	Assure les conditions d'aménagement et d'urbanisme permettant le déploiement des infrastructures pour la connectivité fixe et mobile.
Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale	
Les objectifs d'aménagement pour le commerce	Le PLU identifie et protège les centralités commerciales du centre-ville. Le PLU assure une mixité fonctionnelle des tissus urbains. Le PLU met en place des règles en faveur d'un aménagement durable des espaces commerciaux : règles en faveur des cycles – création de liaisons douces – réduction des surfaces imperméabilisées – gestion des eaux pluviales
Des mobilités au services de la connectivité	Déploiement des bornes de recharge pour les véhicules électriques Développement des pistes cyclables le long des axes structurants de la commune Développement de la pratique des modes actifs via l'amélioration des conditions d'accueil des piétons et cyclistes
Des espaces solidaires pour une offre résidentielle de qualité et qui s'adapte aux nouvelles attentes d'une population multigénérationnelle et plus active	Le PLU permet : <ul style="list-style-type: none"> - De faciliter les travaux de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique (isolation, ENR...) lorsque les bâtiments n'ont pas d'intérêt patrimonial ; - D'intégrer la protection des paysages et des vues dans les futurs projets ; - De diversifier l'offre de logements en faveur des actifs, familles et besoins particuliers (personnes âgées...) : les formes urbaines et la typologie de logements sont spécifiées dans chaque OAP sectorielles ; - D'assurer une densité contribuant à cette diversité des formes de logements ; - De programmer des logements abordables dans les futurs projets
Développer une culture du risque et une gestion solidaire des ressources, en adaptation au changement climatique	Prise en compte des risques naturels : zones inondables par débordement de cours d'eau – profondeur de la nappe – cavités souterraines – retrait/gonflement des argiles – PPR Mouvements de terrain des Falaises des Vaches Noires Lutte contre le ruissellement Protection de la ressource en eau Prise en compte du bruit le long des infrastructures de transports terrestres Une gestion des eaux pluviales dans les futurs projets
Valoriser les ressources naturelles et les matières au bénéfice de la transition écologique	Développement des modes actifs Possibilité d'installer des dispositifs techniques pour la production d'énergies renouvelables, avec le souci de s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain et de respecter le bâti patrimonial

2.2 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU DE HOULGATE AVEC LE SRADDET :

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires a été approuvé par le Conseil Régional de Normandie en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Le PLU de HOULGATE doit être compatible avec les règles générales de ce document prospectif.

Règles générales définies par le SRADDET qui concernent la commune	Compatibilité du PLU
Conduire une analyse du foncier mettant en évidence la nécessité de concilier ses usages et justifiant la prise en compte de enjeux visant à limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols, à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques	Préservation des réservoirs et corridors de la TVB par un classement en zones naturelles (Npr, Np, NI) Mutualisation des usages recherchés dans les OAP (espaces verts et gestion des eaux pluviales) Au moins 50% des besoins en logements sont à créer dans l'enveloppe urbaine
Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma Régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local	Prise en compte des projets cyclables structurants dans les projets urbains (aménagement de la route de Trouville). Souhait d'aménager la route de la Vallée au profit des modes actifs inscrit dans le PADD
Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et de l'alimentation locale	Si les enjeux agricoles sont limités sur la commune de HOULGATE, le PLU permet néanmoins l'implantation de constructions à destination agricole dans les zones A, N et UB du territoire. Autoriser ce type de construction dans la zone urbaine périphérique a comme objectif de favoriser les activités de transformation et/ou de commercialisation des productions primaires.
Identifier et protéger les espaces agricoles et maraîchers à enjeux	Absence d'espaces agricoles à enjeux
Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier	Protection des linéaires commerciaux au sein du centre-ville Diffusion des activités compatibles avec la fonction résidentielle des quartiers via la mixité des fonctions urbaines autorisée par le règlement écrit
Identifier et valoriser les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine architectural et/ou culturel	Orientations fortes identifiées au sein du PADD Identification au règlement des constructions patrimoniales et des parcs remarquables
Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé	Création d'un front urbain et aménagement de la RD513 pour l'apaisement des circulations
Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves s'inscrivant dans des démarches d'urbanisme durable et visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur	Possibilité d'installer des dispositifs techniques pour la production d'énergies renouvelables, avec le souci de s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain et de respecter le bâti patrimonial Pas d'objectifs de production supérieurs aux exigences réglementaires
Favoriser l'alimentation en énergie à hauteur de 50% de la consommation d'énergie par de l'énergie renouvelable, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux	Possibilité d'installer des dispositifs techniques pour la production d'énergies renouvelables, avec le souci de s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain et de respecter le bâti patrimonial Pas d'objectifs de production supérieurs aux exigences réglementaires

LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adoptant les pratiques en matière d'urbanisation	Règles pour la gestion des eaux pluviales, pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration et/ou la récupération (revêtement perméable obligatoire pour les parkings VL), pour imposer un % d'espaces en pleine terre et un % d'espaces végétalisés ou perméables
Favoriser la division au moins par 2 du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030	Durant la dernière décennie, 12 hectares ont été consommés. Le projet de PLU limitera la consommation d'espaces pour les deux prochaines décennies à 9 ha pour la ville de HOULGATE et à 2,4 ha pour la Région.
Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	Bilan réalisé dans le rapport de présentation
Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	Globalement, les secteurs de projets sont concernés par l'aléas retrait/gonflement des argiles. Le secteur Nord de la Cour Ferray est concerné par une zone inondable : l'OAP sectorielle y prévoit les aménagements hydrauliques et l'aménagement d'une voie de desserte.
Edicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines	Les OAP et le règlement écrit prévoient des règles relatives au traitement des espaces verts et des abords des constructions.
Tous les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés en zone N ou A	100% des réservoirs institutionnels sont classés en zone Np ou Npr Les réservoirs secondaires, s'ils ne sont pas classés en zone A ou N, sont protégés via les EBC ou l'identification du patrimoine remarquable du paysage.
Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité adaptée aux enjeux locaux (lisières de massifs forestiers, petits bosquets, etc...)	Protection des boisements du territoire au titre de l'article L.113 du Code de l'Urbanisme
Identifier les zones humides fragilisées et définir un programme de préservation et de restauration en s'appuyant sur un diagnostic de leur état de conservation et de leur fonctionnalité.	Identification des zones humides et des mares sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Identification des haies pour leur rôle hydraulique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Des études ZH ont été menées sur la commune : dès lors que la présence de ZH a été démontré, la commune a choisi d'éviter ces secteurs dans ses choix d'urbanisation.

2.3 JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLU DE HOULGATE AVEC LE PCAET :

Le PCAET de 2019 a été abrogé : un nouveau projet début en 2013 est en cours de finalisation.

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est une stratégie mise en place par la communauté de communes pour lutter contre le changement climatique et améliorer la qualité de vie sur le territoire. Il vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à favoriser les énergies renouvelables et à renforcer l'adaptation aux évolutions climatiques. Ce plan, élaboré en concertation avec les acteurs locaux, définit des actions concrètes pour une transition énergétique et écologique durable. Il se décline en 3 axes :

Climat

- **Lutter contre le changement climatique**, principalement en réduisant collectivement nos émissions de gaz à effet de serre
- **S'adapter aux effets du changement climatique**, en renforçant par exemple la préservation des ressources en eau ou en tenant compte de la hausse du niveau de la mer dans les choix d'urbanisme

Air

- **Préserver la santé** des habitants en réduisant les émissions de polluants dans les transports, les bâtiments ou l'industrie

Energie

- **Réduire la facture énergétique** des habitants, des collectivités, des entreprises.
- **Rendre le territoire moins dépendant** des importations d'énergie
- **Valoriser les ressources locales**, par exemple les ressources naturelles comme le bois des haies bocagères

3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

3.1 MECANISME DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- Le renouvellement,
- Le desserrement,
- La variation du parc de logements vacants,
- La variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation peut être faite pour les années antérieures :

3.1.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Le parc de logements est passé de **4730** unités en 2009 à **5091** unités en 2020, soit une augmentation de **361** logements.

Durant la même période ce sont **environ 80** logements qui ont été commencés

Nous avons donc eu un excédent de logements, à savoir que l'augmentation du parc a été supérieure au nombre de logements construits.

Ce sont donc des locaux/bâtiments existants qui ont été transformés en logements, entre 2009 et 2020, soit environ 5.9% du parc de 2009.

3.1.2 Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT
URBAIN

Analyse du phénomène de desserrement sur la commune de HOULGATE entre 2009 et 2020 :

Sur la commune de HOULGATE, ce phénomène s'est produit. Le nombre d'occupants par résidence principale n'a cessé de baisser passant de **3.03** en 1968 à **1.80** en 2020. Le phénomène de desserrement s'est produit et a donc contribué à la consommation de logements. Il a ainsi consommé une partie du parc de logements pouvant être évaluée de la façon suivante :

Entre 2009 et 2020 : passage de **2,03** à **1.80** personnes par résidence principale.

$1988 \text{ (population des RP 2009)} / 2.03 = 980$

$980 - 970 \text{ (résidences principales en 2009)} = \mathbf{10 \text{ logements}}$

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc nouvellement construit, soit 10 logements sur les 80 logements réalisés.

3.1.3 Variation des logements vacants

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.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1990	172	4.4	3888
1990/1999	-119		+613
1999	53	1.2	4501
1999/2009	+45		+229
2009	98	2.1	4730
2009/2020	+43		+361
2020	141	2.8	5091

En 2020, 2.8% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 141 logements en valeur absolue. L'augmentation du parc de logements vacants a ainsi consommé 43 logements du parc de nouveaux logements.

3.1.4 Variation des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires ne cesse d'augmenter depuis 1968. Il est aujourd'hui très important, et représente 78%. Le parc gagne 352 résidences secondaires entre 2009 et 2020.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1990	2973	76.5	3888
1990/1999	+604		+613
1999	3577	79.5	4501
1999/2009	+85		+229
2009	3662	77.4	4730
2009/2020	+352		+361
2020	4014	78.8	5091

3.1.5 Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-après couvrant la période 2009-2020, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

Le renouvellement	+281
Le desserrement	-10
La variation du parc de logements vacants	-43
La variation du parc de résidences secondaires	-352
TOTAL	-124

Entre 2009 et 2020, les phénomènes du desserrement, de la vacance et des résidences secondaires ont consommé une partie du parc de logements. Ainsi, pour maintenir sa population la municipalité devait construire 124 logements supplémentaires.

Ce déficit de logement a eu pour conséquence une baisse de la population résidentielle. On remarque en effet, que la population des résidences principales a baissé de 299 personnes entre 2009 et 2020.

3.2 CALCUL DES BESOINS DE LOGEMENTS AU TERME 2040 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION DE 2020

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

3.2.1 Un phénomène de renouvellement positif entre 2020 et 2040

Sur la décennie précédente, le taux de renouvellement du parc de logements a été très important (5.9% du parc total de logements s'est renouvelé au profit des logements : des bâtiments ou des locaux se sont donc transformés en logements (changements d'usages), des logements se sont divisés, des logements neufs ont remplacé des logements détruits... (en unités : 280 environ).

Pour calculer les besoins en logements sur la période 2020-2040, les calculs se sont également basés sur un taux de renouvellement positif du parc mais légèrement moins important : **un taux de renouvellement de 3% du parc a été retenu. Cette hypothèse repose donc sur le fait qu'au mieux 153 locaux / bâtiments seront renouvelés au profit des logements.** Il est à noter qu'un taux de renouvellement de 3% d'un parc de logement est très important.

$(5091 \text{ (parc total de logements en 2020)} \times 3) / 100 = 152.73$

Ce qui justifie cette hypothèse :

Le bon état du parc de logements sur la commune et la protection patrimoniale mise en place sur un certain nombre de parcelles limitera dans les années à venir le renouvellement urbain ;

La mise en place de règles de stationnement dans le projet de PLU assurera d'une part, une densification douce des espaces urbanisés, et d'autre part, répondra aux besoins des ménages attendus (ménages d'actifs avec un usage de la voiture prédominant / souhait d'éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement résidentiel).

Une adéquation avec l'analyse des capacités de densification et de mutations des tissus urbains (qui repose sur environ 140 unités) (Cf page 179 de la pièce A1).

3.2.2 Le phénomène de desserrement entre 2020 et 2040

Compte tenu des objectifs municipaux axés sur le développement d'une offre de logements pour une population résidentes à l'année, le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va être freiné.

Hypothèse : Baisse à 1.75 personnes par ménage

- Nombre d'habitants en moins, dans les logements existants déjà, en raison du desserrement des ménages :

$936 \text{ logements} \times (1.75 - 1.80) = - 46.8 \text{ habitants}$

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT
URBAIN

➤ Nouveaux logements pour maintenir le niveau de la population de HOULGATE :
 $46.8 / 1.75 = 27$ logements

Pour les prochaines années (à compter de 2020), un besoin de 27 logements existe dans l'hypothèse d'un desserrement de 1.75 personnes par foyer.

3.2.3 Résidences secondaires

Compte tenu du caractère très touristique de HOULGATE, il est probable que le stock de résidences secondaires continue de progresser.

Le nombre de résidences secondaires supplémentaires entre 2020 et 2040 est estimé à 250.

3.2.4 Logements vacants

En 2020, le pourcentage de logements vacants est de l'ordre de 2.8%. HOULGATE a déjà connu des taux de vacance inférieurs (1.2% de vacance en 1999) et n'a jamais dépassé 4.4%.

Pour l'horizon 2040, nous pouvons estimer que le taux de vacance se maintiendra à 3% du parc.

Hypothèse : Baisse à 1.75 personnes par ménage

936 [résidences principales en 2020] + 153 [renouvellement] + 27 [desserrement] + 4264 [résidences secondaires 2040] = 5380 [parc total sans logements vacants en 2040]

$5380 / 0.97 = 5546$ [parc total avec les logements vacants en 2040]

$5546 \times 0.03 = 166$ logements vacants en 2040

$166 - 141$ (logements vacants en 2020) = - 25 logements

On assistera entre 2020 et 2040 à une légère augmentation de la vacance à hauteur de l'ordre de 25 logements.

3.2.5 Récapitulatif

Hypothèse	
Renouvellement	+153
Desserrement à 1.75	-27
Résidences secondaires	-250
Logements vacants	-25
Total	-149

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

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT

URBAIN

HOULGATE a un déficit de 149 logements pour maintenir sa population actuelle en 2040.

Point mort sur la base d'un nombre de personnes par logements de 1.75

149 logements à créer

3.3 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENVISAGÉE AU REGARD DE L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE

Les scénarii démographiques étudiés :

Le scénario au fil de l'eau, avec un taux de variation annuel moyen de -2.5% :

- 671 habitants, soit 1018 habitants à l'horizon 2040

Le scénario de l'intercommunalité, avec un taux de variation annuel moyen de 0.2%

- + 69 habitants, soit 1757 habitants à l'horizon 2040

Un scénario plus ambitieux, avec un taux de variation annuel moyen de 0.9% :

- +380 habitants, soit 2069 habitants à l'horizon 2040.

Parmi les 3 scénarii, seul le dernier paraissait compatible avec le projet politique de l'équipe municipale.

La commune souhaite ainsi accueillir environ 380 personnes supplémentaires à l'horizon 2040. L'objectif est de maintenir une dynamique démographique très positive en assurant la production d'une typologie de logements très favorable aux résidents à l'année.

Logements à créer pour accueillir 380 habitants de plus :

Sur la base d'un nombre de personnes par logements de 1.75 380 / 1.75	
217 logements à créer	

Production totale de logements :

Nombre de logements à créer	
Pour répondre aux besoins du point mort	149
Pour répondre à la croissance démographique projetée	217
Total	366

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT
URBAIN

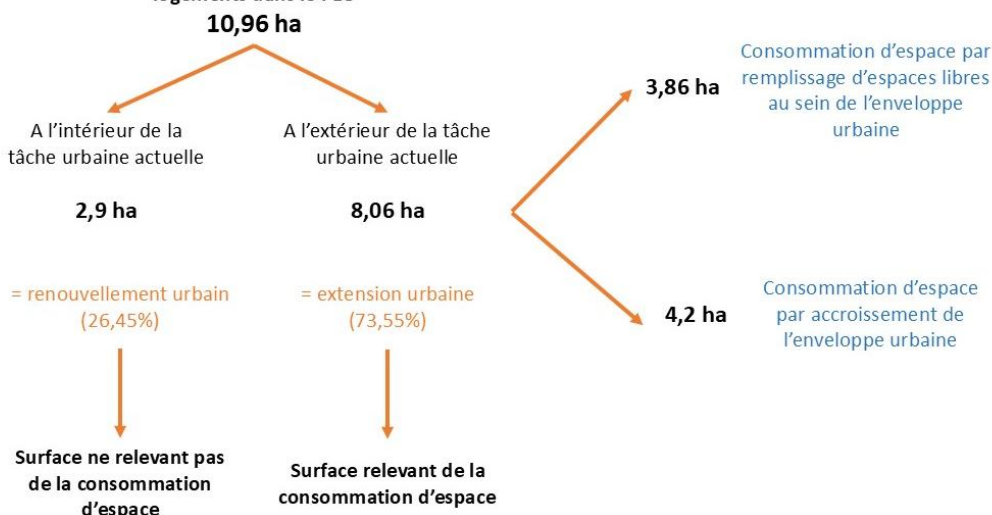
3.4 LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PREVU POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS UNE LOGIQUE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'urbanisation à venir est différenciée selon l'espace sur lequel elle s'observe. Ainsi, l'urbanisation au sein de la tâche urbaine est qualifiée de renouvellement urbain. L'urbanisation à l'extérieur de la tâche urbaine est qualifiée de consommation d'espace.

Il existe cependant deux modalités de consommation d'espace :

- Si l'urbanisation a lieu en dehors de la tâche urbaine mais au sein de l'enveloppe urbaine, il s'agit du confortement d'espaces urbanisés par comblement d'espaces interstitiels.
- En revanche, si l'urbanisation se réalise à la fois hors de la tâche urbaine et hors de l'enveloppe urbaine, il s'agit de consommation d'espace génératrice d'étalement urbain.

Potentiel de foncier libre et densifiable situé en zones urbaines et en zones à urbaniser dédiées à l'accueil de logements dans le PLU



Synthèse de la production de logements envisagée et de l'apport en population :

Développement du parc de logements	Nombre de logements
Espaces libres et réinvestissement urbain : Renouvellement urbain	Environ 140
Extension urbaine	Environ 225
TOTAL	Environ 365

Parmi, ce total de logements, environ 150 logements seront nécessaires pour maintenir le niveau de la population de 2020 (point mort). Ainsi, ce sont bien 215 logements qui permettront d'atteindre les objectifs démographiques communaux.

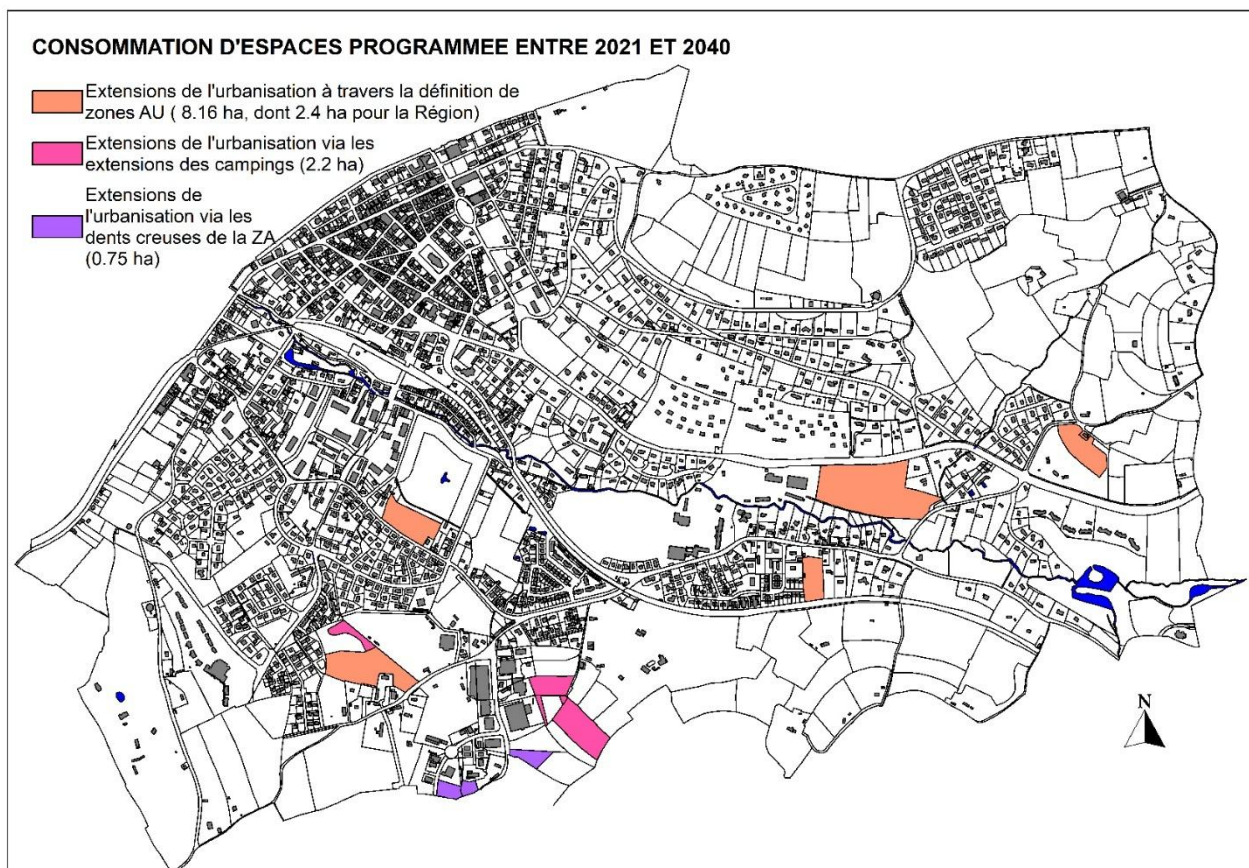
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT

URBAIN

Il est à noter que parmi les surfaces relevant de la consommation d'espaces, seuls 4.2 ha impliqueront un accroissement de l'enveloppe urbaine de la ville de HOULGATE (zone 1AU du Casino – Zone 1AU de la Route de Trouville (partie Ville) – extension du camping La Vallée).

L'enveloppe dédiée au développement du CSN intégrera le quota régional de consommation d'espace.

La consommation d'espaces envisagée par le projet de PLU est présentée au sein de la carte suivante :



Consommation d'espaces programmée dans le projet de PLU

Les zones 1AU définies représentent une superficie de 8.16 ha, dont 2.4 ha sont destinés à un projet régional (extension du CSN). Un total de 5.76 est donc à retenir via la définition des zones à urbaniser.

Deux extensions sont programmées pour les secteurs des campings (Les Chevaliers et La Vallée). Un total de 2.2 ha est à retenir pour conforter ce pan de l'économie communal.

Enfin, des espaces libres demeurent au sein de la zone d'activité. Un résiduel urbanisable de 0.75 ha est à retenir pour la consommation future.

Pour rappel, entre 2011 et 2020, la commune a consommé 12 ha.

En programmant des extensions urbaines de 8.71 ha pour les deux prochaines décennies, le projet communal permet de réduire la consommation passée.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT

URBAIN

Bilan de la consommation d'ENAF programmée par le projet de PLU		
	2021- 2030	2031-2040
Au sein de l'enveloppe urbaine	3.86 ha	0.65 ha
Hors de l'enveloppe urbaine	4.2 ha	

Conscient des difficultés à appliquer les dispositions de la loi Climat et Résilience, le Sénat a adopté le 18 mars 2025 la loi Trace, pour Trajectoire de réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Elus ».

Le texte propose de :

- **Simplifier les modalités de comptabilisation de l'artificialisation ;**
- **Assouplir la trajectoire de réduction pour l'horizon 2021-2031 ;**
- **Inverser la logique de territorialisation des objectifs**, en partant des besoins et projets des collectivités locales, **sans toutefois toucher à l'objectif final fixé par la loi Climat-résilience à l'horizon 2050.**

La loi TRACE entend ainsi :

- Pérenniser la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), comme c'est actuellement le cas jusqu'en 2031. Ce mode de comptabilisation, connu et compris des élus locaux, permet aux collectivités de mieux piloter leur artificialisation à travers leurs documents d'urbanisme et de faciliter le suivi des consommations foncières (article 1^{er}) ;
- Abroger l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de l'artificialisation à l'échelle nationale sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (article 2) ;
- Repousser les dates butoirs avant lesquelles doit intervenir la modification des documents régionaux de planification et des documents d'urbanisme afin d'y inclure les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat-résilience à respectivement 2026 pour les documents régionaux, 2031 pour les SCoT et 2036 pour les PLU(i) et cartes communales, afin de permettre aux collectivités de mieux anticiper la baisse de leurs possibilités d'artificialisation (article 3) ;
- Exclure et ne plus mutualiser des projets d'envergure nationale et européennes (PENE) au sein des enveloppes de consommation d'ENAF fixées aux niveaux régionaux et locaux, assurant ainsi que ces dernières ne seront pas grevées par des projets en relevant pas de l'initiative de la région ou des collectivités locales, et imposer à l'Etat une diminution progressive de l'artificialisation induite par les PENE dont il assure la maîtrise d'ouvrage (article 4) ;
- Remplacer les conférences régionales de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols par des conférences élargies représentant l'ensemble des communes du ressort régional et leur confier un pouvoir décisionnel (article 5).

Les apports du Sénat tendent à :

- Permettre aux régions, en vue d'atteindre l'objectif national d'absence nette de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en 2050, de fixer leur propre trajectoire et leurs propres objectifs intermédiaires chiffrés de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, avec un premier jalon intermédiaire fixé à 2034 ;
- Renforcer le poids des élus locaux dans les conférences régionales de gouvernance de la sobriété foncière et leur donner le pouvoir de contraindre la région à reconsidérer ses objectifs de réduction de l'artificialisation ;
- Exempter du décompte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) jusqu'en 2036 les implantations industrielles ainsi que leurs raccordements au réseau électrique, les

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT

URBAIN

infrastructures de production d'énergie renouvelable et les constructions de logement social, dans les communes carencées au titre de la loi SRU et les infrastructures liées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement, tout en confirmant l'exemption du décompte pour les PENE, et permettre que certains aménagements connexes aux PENE (logements, infrastructures de raccordement...) puissent également bénéficier de la qualification de PENE ;

- Préciser que les dispositions relatives à l'artificialisation des sols figurant dans les documents régionaux ne s'appliqueront plus aux documents d'urbanisme que dans un rapport de prise en compte ;
- Prévoir un dépassement de droit de 20% des enveloppes foncières locales et une bonification de ces dernières en cas de requalification de friches, y comprise de bâtiments agricoles amiantés ;
- Faciliter la mise en œuvre de la mutualisation de la garantie de développement communal de 1 hectares au sein de l'EPCI, afin d'éviter les phénomènes de gel de foncier.

4. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

7.1 DEUX OAP THEMATIQUES : LE VEGETAL ET LES VUES

7.1.1 Le Végétal : entre bocage et balnéaire, quand la nature compose le territoire

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Axe A Orientation 2 : Une mise en scène des paysages houlgatais Orientation 3 : Un patrimoine naturel à valoriser</p> <p>Axe B Orientation 2 : Renforcer la structure paysagère des quartiers</p> <p>Axe D Orientation 2 : Identification, caractérisation et préservation de la trame verte et bleue</p> <p>=>Créer ou renforcer à travers les sites de projet, des continuités de biodiversité « ordinaire », des continuités écologiques et valoriser des espaces naturels ou bâtis remarquables ; => Améliorer ou requalifier les abords des axes urbains et des entrées de ville ; => Valoriser les éléments identitaires reconnus et/ou inventoriés ; => Réaliser de nouvelles structures végétales ; => Identifier des percées visuelles offrant des cadrages sur le littoral, la vallée du Drochon et les collines bocagères</p>	<p>Cette OAP thématique a pour but de maintenir sur le territoire deux ambiances paysagères typiques de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le paysage balnéaire ; - Le paysage bocager. <p>Deux palettes végétales, balnéaire et bocagère, sont proposées dans l'OAP, et se répartissent de part et d'autre de la limite des Espaces Proches du Rivage. Il est indiqué que chaque projet de construction ou d'aménagement, dans le cadre de sa notice paysagère, devra justifier de la bonne prise en compte de ces palettes.</p> <p>Dans le secteur 1 dit « balnéaire » : la notice paysagère démontrera une conformité à 60% minimum avec la palette végétale. Dans le secteur 2 dit « bocager » : la notice paysagère démontrera une conformité à 50% minimum avec la palette végétale.</p>



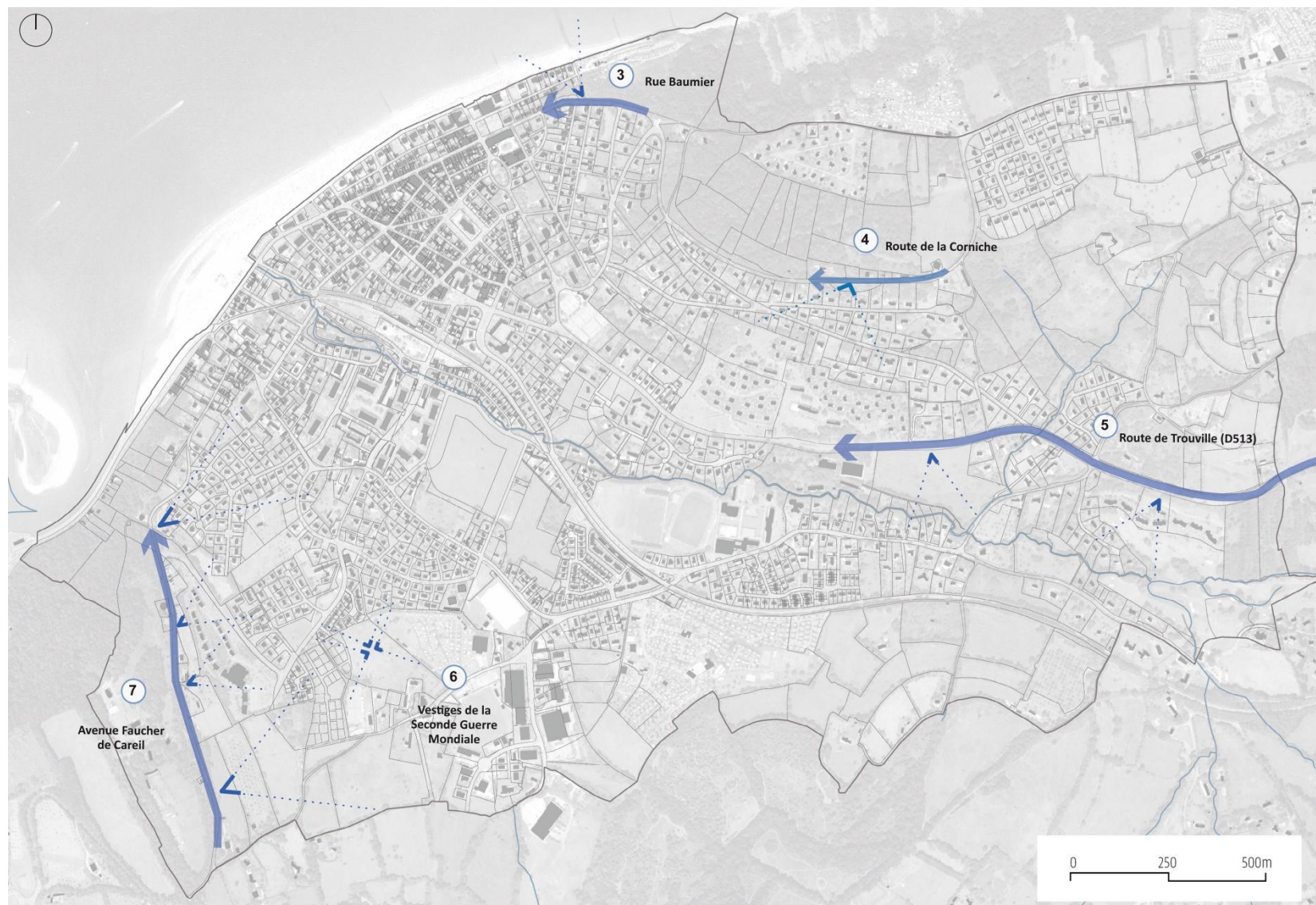
OAP 1 et 2 : Le végétal

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

7.1.2 Les vues : protéger la lecture du territoire et dévoiler les paysages

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Axe A Orientation 2 : Une mise en scène des paysages houlgatais Orientation 3 : Un patrimoine naturel à valoriser</p> <p>Axe B Orientation 2 : Renforcer la structure paysagère des quartiers</p> <p>Axe D Orientation 2 : Identification, caractérisation et préservation de la trame verte et bleue</p> <p>=>Créer ou renforcer à travers les sites de projet, des continuités de biodiversité « ordinaire », des continuités écologiques et valoriser des espaces naturels ou bâtis remarquables ; => Améliorer ou requalifier les abords des axes urbains et des entrées de ville ; => Valoriser les éléments identitaires reconnus et/ou inventoriés ; => Réaliser de nouvelles structures végétales ; => Identifier des percées visuelles offrant des cadrages sur le littoral, la vallée du Drochon et les collines bocagères</p>	<p>L'analyse paysagère du territoire communal a identifié plusieurs points de vues qui offrent des paysages ou des éléments paysagers emblématiques du territoire, depuis les routes et les hauteurs de la commune.</p> <p>L'OAP thématique en question a pour objectif de préserver et de mettre en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les panoramas sur la mer ou le littoral ; - Les paysages de la vallée du Drochon ; - Le patrimoine de la commune. <p>Cette OAP précise que chaque projet d'aménagement et de construction, dans le cadre de sa notice paysagère, devra préciser la bonne prise en compte des points de vue remarquables identifiés dans les OAP 3, 4, 5 6 et 7, les mesures prises pour les préserver et/ou les mettre en valeur.</p>

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



5 secteurs pour l'OAP Vues

7.2 LES OAP SECTORIELLES

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est un outil d'urbanisme règlementaire permettant de définir un contenu socle à certains secteurs stratégiques. Les projets d'aménagement devront être compatibles avec l'OAP sectorielle correspondante. Chaque OAP doit également être en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU et les principes programmatiques définis dans le zonage règlementaire du PLU.

4.2.2. L'OAP 8 : La Cour Ferray

OAP	Orientations PADD	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 8	Axe A2 / A3 Axe B1/ B2 / B3 Axe D1 / D2	Phase 1 2025-2031	1.08 ha	25 à 40 log/ha	45	Logements collectifs avec une très forte ambition de programme en lien avec les seniors et le « bien-vieillir » et/ou PLS (Prêt Locatif Social) avec exclusion T1

Insertion paysagère / cônes de vue

Les vues figurant sur le schéma de principe des OAP sont à conserver ;
Les futurs logements et les franges arborées ne devront pas boucher la vue et rester dans leurs continuités ;
Un minimum de trois couloirs de vues à conserver.

Trame Verte et Bleue

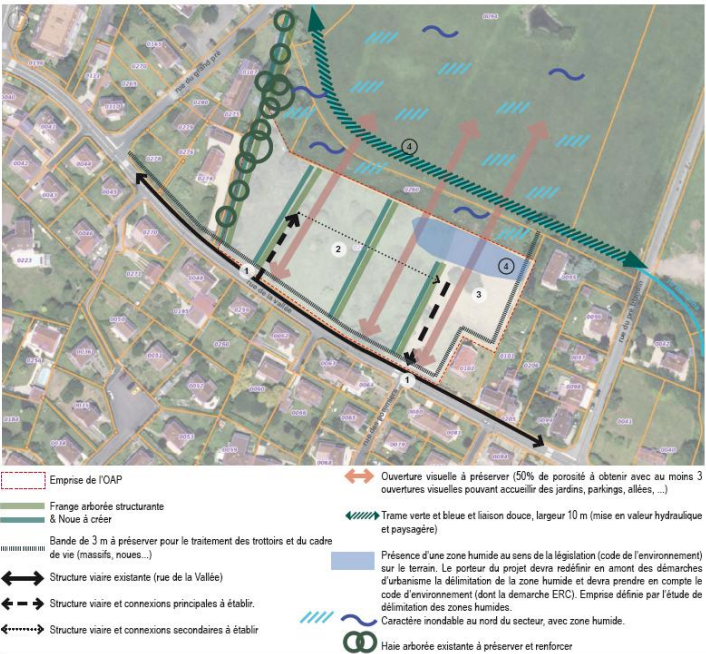
Les vues seront accompagnées de trames vertes et bleues perpendiculaires à la rue de la Vallée. Une zone humide a été délimitée sur le secteur : une délimitation plus précise de la ZH et une démarche ERC devront être réalisées en amont de la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle sera à préserver et à valoriser.

Maillage viaire

Le nombre, la localisation et les aménagements sécuritaires/paysagers des accroches sur la route de la Vallée et les sens de circulation au sein du futur quartier devront être validés par l'Agence Routière Départementale en amont de l'autorisation d'urbanisme. Pour rappel, un accès unique peut être toléré si le nombre de logements projetés est inférieur à 30, au-delà, un second accès sera imposé.

Gabarit et architecture

Les constructions attendues devront s'inscrire dans l'environnement urbain avec des volumes R+1, R+2+C ou R+2+A.



7.2.3 L'OAP 9 : Route de Trouville

OAP	Orientations PADD	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 9	Axe A2 / A3 Axe B1/ B2 / B3 Axe C1 /C2 Axe D1 / D2	Phase 1 2025-2031	1.3 ha Ville	25 à 40 log/ha	52	Logements individuels, maisons de ville ou petits collectifs pour la partie ville. L'ensemble de la partie à destination de l'habitat (hors CSN) sera un projet d'ensemble, avec une architecture et un paysage en symbiose. PLS (Prêt Locatif Social) et PSLA (Prêt Social Location-Accession) à hauteur de 70%
		Phase 2 : post 2031	2.4 ha Région	Non concerné	Non concerné	Extension du Centre Sportif de Normandie – Projet d'intérêt régional

Insertion paysagère / cônes de vue

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

Trame Verte et Bleue

L'extrémité sud-est, proche du Drochon, accueillera une continuité écologique et paysagère.

Maillage viaire

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

Gabarit et architecture

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



7.2.4 L'OAP 10 : La Vallée

OAP	Orientations PADD	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 10	Axe A2 / A3 Axe B1/ B2 / B3 Axe D1 / D2	Phase 2 2031-2040	0.65 ha	20 log/ha	13	Maisons de ville

Insertion paysagère / cônes de vue / Trame verte et Bleue

Afin de compenser l'artificialisation d'une partie des sols, une placette végétalisée sera créée en cœur de zone à la croisée des axes comme point structurant du lieu.

Maillage viaire





Les futures zones de logements seront connectées à la route de la Vallée par la rue du Lieu Jamard.

Gabarit et architecture

Pour s'intégrer au reste du lotissement et au paysage, les constructions attendues devront respecter un gabarit en RDC+comble ou R+1 ou R+1+C



Emprise de l'OAP : 0,65 ha (équivalent à la zone 1AU du PLU)

-  Haies et arbres existants à conserver
-  Placette urbaine végétalisée centrale à aménager
-  Structure viaire existante
-  Structure viaire à établir

7.2.5 L'OAP 11 : Les Chevaliers

OAP	Orientations PADD	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 11	Axe A2 / A3 Axe B1/ B2 / B3 Axe C2 Axe D1 / D2	Phase 1 2025-2031	1.7 ha Secteur Habitat	25 à 50 log/ha	85	Collectif et maisons de ville 30% de logement social (BRS (Bail Réel Solidaire), PLS (Prêt Locatif Social), PSLA (Prêt Social Location-Accession) et LLI (Logement Locatif Intermédiaire))
			2.1 ha Reste du secteur	Non concerné	Non concerné	Cœur d'îlot végétalisé sur la butte d'une superficie minimale de 2000 m ² avec une mise en valeur des vestiges de la Seconde Guerre Mondiale Création d'un espace ouvert pouvant accueillir des équipements ludiques et de loisirs Création d'une maison des associations, de stationnements et d'équipements publics Extension du camping

Insertion paysagère / cônes de vue

La trame de haies bocagères permettra de relier l'espace arboré central aux autres espaces de la commune, notamment au sud, sud-ouest vers les bocages et boisements.

Maillage viaire

Une trame viaire sera créée avec des connexions au chemin des Chevaliers et traversera la zone pour desservir les futurs logements, l'espace vert et la maison des associations ;

Le sens de circulation reste à définir, il conviendra de s'assurer que le chemin des Chevaliers ne soit pas saturé par l'augmentation du trafic ;

Les allées du camping seront prolongées le long des haies bocagères et jusqu'aux abords de l'espace arboré.

Gabarit et architecture

Pour s'intégrer au reste du lotissement et au paysage, les constructions des logements attendus devront s'intégrer harmonieusement (forme et altimétrie) avec du R+2+Mansard pour les bâtiments collectifs ;

La maison de quartier ne devra pas dépasser un gabarit de R+2+C.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



	Emprise de l'OAP		Proposition d'implantation de parking végétalisé		Extension du camping (env. 2 000 à 3 000 m²). La superficie est imposée, mais l'implantation et la forme sont à adapter au projet global de l'OAP
	Bâtiment existant		Mare existante à mettre en valeur		Haie marquant la limite entre l'extension du camping et le coeur d'îlot végétalisé
	Bâtiment multi-fonctionnel à construire		Organisation urbaine avec des îlots urbains et végétalisés		Vestiges ou traces de vestige de la Seconde Guerre mondiale à préserver
	Espace public pouvant accueillir des événements		Prairie		Trace de cheminement creusé de la Seconde Guerre mondiale à préserver
	Frange bocagère - Trame Verte et Bleu		Vieir principale double sens à créer		Point de vue
	Séparation et filtre visuel paysager sur les parkings		Cheminement doux à créer pour traverser et relier le nouveau quartier au tissu urbain		Division parcellaire récente
	Espace arboré créant une transition entre les espaces construits et le coeur d'îlot végétalisé		Cheminement doux sur la butte du coeur d'îlot végétalisé, en accès PMR ou avec escaliers		
	Végétation existante à conserver		Structure viaire existante		

- 1 Coeur d'îlot végétalisé sur la butte superficie minimale 2000 m² avec la mise en valeur des vestiges de la Seconde Guerre Mondiale
- 2 Création d'un espace vert ouvert pouvant accueillir des équipements ludiques et de loisirs
- 3 Création d'une maison des associations, de stationnements et d'équipements publics
- 4 Extension du camping

7.2.6 L'OAP 12 : Entrée de ville

OAP	Orientations PADD	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 12	Axe A2 / A3 Axe B2 Axe C1 / C2 Axe D1 / D2	Phase 1 2025-2031	1 ha	Non concerné	Non concerné	L'aménagement de l'entrée de ville (route de Trouville), permet de venir qualifier urbainement et paysagèrement l'espace public comme l'espace privé. Une transformation des gabarits de la voie et des accès est nécessaire afin d'accueillir les liaisons cyclables. La partie sommitale de la parcelle accueillera l'offre de stationnement et la construction d'un équipement structurant.

Insertion paysagère / cônes de vue / Trame verte et bleue

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

Une placette sera activée : lier la future esplanade avec le chemin des Egrillards, l'accès au cimetière...

Le verger historique sera reconstitué.

Le stationnement sera paysagé et intégré dans la topographie.

Maillage viaire

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

Une porte d'entrée de ville est à réaliser en traitant paysage et sécurité. La route de Trouville doit être traitée en tant que nouveau boulevard urbain : urbanité à développer grâce aux équipements urbains (ilot végétal central – trottoirs – éclairage – plateau des égrillards).

Gabarit et architecture

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

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



8 JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

8.1 MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Il s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation des sols en 2022 et d'autre part sur les objectifs d'évolution et de préservation définis par les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD et des OAP en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

ZONES URBAINES		
UA	UAa Uab UAc	Zones urbaines centrales et patrimoniales
UB	Uba UBb	Zones urbaines périphériques ayant accueilli les principales extensions de l'urbanisation communale
UE	UE	Zone urbaine à vocation économique
US	US	Zone urbaine à vocation d'équipements publics
UC	UC	Zone urbaine accueillant les espaces de campings
ZONES A URBANISER		
AU	1AU	Zones destinées à l'extension de l'urbanisation communale
ZONES AGRICOLES		
	A	Zone agricole destinée à une mise en valeur agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		
	Np	Zone naturelle à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages ou de leur caractère d'espaces naturels
	Npr	Zone correspondant aux espaces remarquables du territoire, au titre de la loi Littoral
	Ng	Secteur accueillant le golf et permettant les pratiques récréatives dans un cadre paysager et écologique à préserver
	NI	Zones naturelles dont la biodiversité est à mettre en valeur et pouvant recevoir des installations et des constructions nécessaires à l'entretien, à la gestion du site et à sa mise en valeur

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Classification du PLU actuel	Classification du PLU révisé	Justifications
Zone UAa	Zone UAc	L'emprise de ces zones urbaines centrales et patrimoniales est inchangée. Seuls les indices ont été intervertis pour répondre à un gradient de densité. Ainsi, l'indice a correspond aux tissus urbains les plus denses et l'indice c aux moins denses.
Zone UAb	Zone UAb	
Zone UAc	Zone UAa	
Zones UB1, UB2, UB3, UB4, UB5, UB6 Zone 1AU	Zone UBa et UBb	Le nombre de zones correspondant aux extensions urbaines périphériques a été réduit. Deux typologies de tissus urbains ont été classés soit en zone UBa, soit en zone UBb. L'intensité urbaine est différente selon les zones. Les zones 1AU urbanisées ont intégré les zones urbaines périphériques.
Zone UE	Zone UE	Les limites de cette zone sont quasi identiques. Seules les serres communales ont été extraites de l'emprise et intégrées dans la zone US périphérique.
Zone UL Zone ULs	Zone US	Les secteurs d'équipements structurants (sports, loisirs et autres) ont été réunis au sein de la zone US.
Zone ULc	Zone UC	Trois secteurs PRL sont désormais définis dans le PLU projeté avec la dénomination Uc. Le camping de la Plage est nouvellement identifié. Les campings Les Chevaliers et La Vallée ont bénéficié d'une extension mesurée.
Zone 1AU Zone 2AU Zone Np Zone A	Zone 1AU	Cinq secteurs 1AU sont désormais définis dans le projet de PLU. La zone 1AU au Sud du Pré-Blandin a été fortement réduite pour prendre en compte la présence de zones humides et de secteurs inondables dans la partie Nord. La zone 2AU des Chevaliers a été partiellement classée en zone 1AU (prise en compte d'un point de vue et d'un vestige de la Seconde guerre Mondiale – besoin d'extension du camping Les Chevaliers). La zone 1AU de la Route de la Vallée est maintenue pour intégrer des possibilités de densification de l'aire urbaine. La zone 1AU de la Route de Trouville est nouvellement créée pour renforcer le caractère urbain de l'axe routier et pour répondre aux besoins d'extension du site du CSN. La zone 1AU dite entrée de ville doit répondre aux enjeux paysagers de l'entrée de ville et au déplacement des jeux de Casino.
Zone A	Zone A	Le Clos de Larigauderie est maintenu en zone agricole. .
Zone NP	Zone Np et Npr	Les espaces remarquables du territoire au titre de la loi littoral ont été classés en zone Npr. Le reste des espaces bocagers du territoire est réuni au sein de la zone Np, où la gestion et la mise en valeur du bâti existant reste possible.
Zone NPg	Ng	Cette zone a été maintenue et ajustée à l'emprise du golf. Le château de Beuzeval en a été par exemple extrait.
Zone NL	Zone NL	Les zones naturelles situées au sein de l'aire urbaine ont été classées en zone NI. Elles pourront recevoir de petits équipements / installations compatibles avec le maintien de l'intérêt écologique des lieux, les cheminements doux et les voies d'accès.

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de zonage sur le Système d'Information Géographique.

Dénomination des zones	Superficies au PLU de 2013 en ha	Dénomination des zones	Superficie au PLU en projet en ha
ZONES URBAINES			
UA	59.9	UA	56.47
UB	167.2	UB	167.23
UE	9.3	UE	8.45
UL	32.4	US	20.50
UC		UC	19.49
Total	268.8	Total	272.14
ZONES A URBANISER			
1AU	9.1	1AU	8.16
2AU	2.8	2AU	0
Total	11.9	Total	8.16
ZONES AGRICOLES			
A	58.7	A	30.95
Total	58.7	Total	30.95
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
NP	117.9	Np	111
NL	11.7	Npr	24.8
		Ng	8.71
		NI	11.14
Total	129.6	Total	155.65
TOTAL GENERAL	469	TOTAL GENERAL	466.9
Espaces Boisés Classés	38	Espaces Boisés Classés	56.6

8.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les règles de constructibilité et d'occupation des sols contenues dans le PLU sont définies dans le règlement. Le règlement du PLU de HOULGATE est composée d'une partie écrite, complétée par le plan de zonage.

8.2.1 Les dispositions applicables en toute zone

a) LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les exigences relatives à l'accès des terrains.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

b) LES DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PADD	Règlement	Justifications
Axe A – Orientations 2 et 3 Axe D – Orientations 1 et 2	Les espaces boisés classés : Interdiction de changer l'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.	Ce classement, instauré au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements présents sur le territoire.
Axe A – Orientations 2 et 3 Axe D – Orientations 1 et 2	L'identification des haies ou des alignements d'arbres Les alignements d'arbres à protéger doivent être maintenus. Dans le cas de travaux avec abattages d'arbres, il faut que ces alignements soient reconstitués. Les haies existantes repérées doivent être maintenues en l'état ou à minima recrées.	Les haies et alignements d'arbres participent également de la trame verte et de la qualité paysagère de la commune. Leur identification et leur classement, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permet de les préserver ou de les restaurer si besoin.
Axe A – Orientations 2 et 3 Axe D – Orientations 1 et 2	L'identification des zones humides et des mares Dans les territoires humides avérés identifiés sur le plan de zonage, sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais). La protection des berges des cours d'eau en fixant une distance d'implantation des constructions par rapport aux berges.	Les zones humides avérées sont repérées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Afin de garantir leur préservation, le règlement rappelle les obligations qui s'y appliquent (interdiction de créer des remblais et des déblais). L'objectif est de préserver ces milieux et cette trame bleue, mais aussi de prévenir contre les risques de débordement ou d'inondation dans les vallons. Le règlement protège les berges des cours d'eau
Axe A – Orientations 2 et 3 Axe D – Orientations 1 et 2	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions L'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour VL doivent être traités avec des matériaux perméables.	Cette règle a été instaurée pour assurer une transition paysagère entre la ville et la campagne

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

<p>Axe A – Orientations 2 et 3 Axe D – Orientations 1 et 2</p>	<p>Des secteurs d'espaces verts à conserver ont été délimités au sein du règlement graphique. Les zones NI ont été définies pour intégrer les respirations de la zone agglomérées.</p>	<p>Espaces verts à conserver : L'objectif est le maintien d'espaces de respiration au sein de l'aire urbaine d'HOULGATE. Toutes constructions y seront interdites à l'exception des ouvrages et équipements de petites dimensions nécessaires aux équipements d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif. Les zones NI sont quant à elles des secteurs d'équipements légers de loisirs avec un caractère naturel dominant. Elles accueilleront le parc public paysagé projeté au sein du Grand Pré et du Pré-Blandin, ou encore le parc verger projeté dans le secteur du Casino.</p>
<p>Axe D – Orientations 1 et 2</p>	<p>Parmi les sites pollués identifiés, trois font l'objet d'un repérage dans le règlement graphique soit parce-que l'activité n'est pas terminée, soit parce-que le site n'a pas encore fait l'objet d'une reconversion/mutation.</p>	<p>Ce repérage permet de mettre en place une disposition réglementaire dans la pièce D, afin de prendre en compte l'existence de ces sites dans la conception des projets futurs. Le règlement écrit indique : « <u>Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols</u>, la demande d'autorisation d'urbanisme comprendra une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction. »</p>

c) LES REGLES EN MATIERE DE QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Le PADD accorde une large place au repérage et à la valorisation du patrimoine (Axe A – Orientations 1, 2 3 / Axe B – Orientation 3).

Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurent sur le règlement graphique (pièce E1). Cette identification graphique permet de protéger le patrimoine bâti et les parcs remarquables : il s'agit de préserver un patrimoine exceptionnel pour la ville de Houlgate, présentant des qualités esthétiques et techniques indéniables.

Plusieurs zones sont concernées par la présence de ce patrimoine : la zone UA, UB et N.

Pour le patrimoine bâti repéré :

Des dispositions communes rappellent des grands principes à respecter lors des travaux de réhabilitation ou de transformation, comme le respect des caractéristiques principales du bâtiment, de sa cohérence, son architecture, la nécessité de faire dans la simplicité et la sobriété... Ces dispositions générales sont valables pour les travaux d'accessibilité, les matériaux, l'architecture contemporaine (autorisée si elle réalisée en cohérence avec l'existant) et les transformations.

Dans ses dispositions communes, le règlement interdit leur démolition, permet de préserver leur caractère architectural originel et d'en corriger les erreurs éventuelles qui ont pu altérer ses caractéristiques intrinsèques.

La protection n'autorise que la conservation et la restauration, ce qui implique que les principales caractéristiques des bâtiments (volume, façades, éléments de décors, toitures, techniques et matériaux traditionnels, ...) ne peuvent être altérées. Cela exclue les modifications de volume (sauf les extensions mesurées sur façades secondaires qui sont autorisées) ou autres transformations importantes.

La volumétrie :

Les extensions sont interdites sur les façades principales ; seules sont autorisées les extensions mesurées sur les façades non visibles depuis l'espace public ;

Les surélévations sont interdites sauf dans le cas particulier d'une isolation de la toiture par l'intérieur : elles sont interdites car elles pourraient déséquilibrer les proportions initiales des bâtiments en toiture et façade.

Les modifications de volume (fermeture de vérandas, création de lucarne...) sont interdites : en effet, les fermetures de balcons et vérandas masquent ou font disparaître les ferronneries et sont sans rapport avec l'aspect initial des façades.

Les façades

En cas de travaux sur des façades, le règlement impose la sobriété, la simplicité et la cohérence avec les dispositions et matériaux d'origine.

Le règlement impose que l'on respecte tous les éléments composant les façades comme les volets, garde-corps, décors marquises... : ils doivent être restaurés et restitués car la richesse de ces façades tient pour beaucoup à leur présence.

Tout ce qui a trait aux ouvertures (leur implantation, leurs dimensions, les menuiseries, et systèmes d'occultation) est réglementés afin que l'aspect d'origine de la façade soit respecté.

Des ouvertures ne peuvent être modifiées, ajoutées ou supprimées : seule la restauration d'anciennes ouvertures est possible mais toujours dans le respect des proportions et des matériaux présents à l'origine.

Le règlement encadre les ravalements vis-à-vis des erreurs fréquentes qui sont faites en ce domaine, afin d'éviter que ce qui est conçu pour apporter une amélioration ou un embellissement ne se transforme en détérioration du bâtiment.

Une isolation par l'extérieur peut générer de l'humidité à l'intérieur et abimer les murs des bâtiments dont les matériaux de façade sont à l'origine poreux et faits pour « respirer ». L'isolation par l'extérieur peut aussi être incompatible avec les décors de la façade (moulures, ou encadrements avec faibles saillies) car elle aura pour effet de les faire disparaître. Du fait des caractéristiques des bâtiments identifiés souvent riches en décors et/ou composés de murs anciens, l'isolation par l'extérieur est proscrite sur leurs façades.

Les toitures

Il est rappelé que sur le territoire, la toiture constitue la « 5° façade » puisque la plupart du temps elle est visible depuis les hauteurs environnantes. Même s'il ne s'agit souvent que de visions lointaines, les erreurs de traitement des toitures impactent fortement le paysage, comme par exemple l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants, qui sont de ce fait interdits, ou la création d'ouvertures nombreuses ou trop grandes qui miteraient le toit.

Plus généralement, en cas de travaux, l'aspect d'origine des toitures doit être préservé, que ce soit pour les matériaux, les volumes les zingueries.

Comme le règlement le prévoit, les toitures terrasses existantes peuvent être végétalisées. Les garde-corps et couronnements doivent être soignés, pour éviter les garde-corps style barrière.

Les éléments techniques extérieurs

À défaut d'encadrement réglementaire, les éléments techniques extérieurs tels que les coffrets, climatiseurs, systèmes de ventilation... sont souvent posés sur la façade principale de l'immeuble donnant sur l'espace public, ce qui dénature fortement l'aspect du bâtiment, surtout si ces éléments prolifèrent. Les règles sont donc là pour limiter ces effets indésirables et pour que ces éléments soient interdits en façade principale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, sont interdits sur les toitures en pente car l'intégrité de la toiture doit être préservée. Ils sont autorisés sur les toitures terrasses, à condition qu'ils soient dissimulés à la vue depuis les espaces publics.

Pour les parcs remarquables

Les parcs identifiés, accompagnant le bâti remarquable, offrent des respirations au sein des tissus denses. Ils doivent donc être traités de la même façon que les bâtiments.

Le niveau de protection est assez fort pour ces espaces puisque le règlement permet uniquement la réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions existantes afin de préserver leur intégrité.

Les prescriptions réglementaires proposées restent assez générales, étant donnée la grande hétérogénéité des parcs recensés.

d) LES REGLES EN MATIERE DE PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les risques naturels et technologiques constituent pour la ville de HOULGATE un élément structurant de l'organisation de son territoire.

Pour élaborer son PLU, la commune a actualisé sa prise en compte des risques. L'Etat Initial de l'Environnement recense ainsi l'ensemble des risques naturels présents sur le territoire communal.

Une carte de prescriptions réglementaires relatives aux risques, nuisances et sensibilités environnementales :

Le PLU de HOULGATE comporte une carte E3 sur laquelle sont reportés les niveaux de risques, les secteurs affectés par le bruit et les références réglementaires applicables.

Les Servitudes d'Utilité Publique (carte et liste) :

Les servitudes d'utilité publique relatives aux risques ne sont pas reportées dans le règlement écrit du PLU.

Le règlement renvoie vers les dispositions réglementaires associées aux documents du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain et situées en annexes du PLU où l'ensemble des documents sont

consultables. Ce choix permet notamment, en cas de modification, une simplification de la procédure retenue : une mise à jour est suffisante pour prendre en compte une évolution éventuelle.

Concernant les canalisations de transports de matières dangereuses (gaz – SUP I3), lorsqu'une servitude d'utilité publique est en vigueur, le PLU prévoit de s'y référer.

Le règlement écrit du PLU

Il précise les dispositions permettant une bonne intégration des risques dans les différents projets soumis à des aléas.

Prise en compte de l'existence d'une cavité en zone A :

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique E3 « cavités et périmètre de sécurité correspondant », toute construction nouvelle sera interdite, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque.

Prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau :

Dans les zones inondables indiquées dans la pièce E3, sont interdites les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc...) et les constructions sur sous-sols. Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques. Les exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés ainsi que les clôtures pouvant faire entrave aux écoulements sont interdits.

Les extensions autorisées devront respecter les prescriptions suivantes : un niveau de plancher bas situé à 0.20 mètres au-dessus de la cote des Plus hautes eaux connues ou estimées (PHEE), ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN).

Prise en compte des zones situées sous le niveau marin :

Dans les zones situées en-dessous du niveau marin de référence (reportées sur la pièce E3), les nouvelles constructions sont interdites.

Prise en compte de la profondeur de la nappe phréatique :

- Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, (Cf Pièce E3), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols, l'infiltration en profondeur des eaux pluviales dans le sol, et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2.5 mètres, (Cf Pièce E2), seront interdites les constructions et installations avec sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2.5 et 5 mètres, (Cf Pièce E2) : il est rappelé que les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées et que le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Phénomène de retrait-gonflement des sols argileux :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. 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.

Prise en compte du risque sismique :

Le zonage parasismique de la France place la commune de HOULGATE en zone de sismicité « 1 » (risque très faible). Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments.

Prise en compte du bruit :

Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur le plan de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

e) LES REGLES POUR MAINTENIR LES LINEAIRES COMMERCIAUX

Focus réglementaire

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

⇒ **Identification des linéaires commerciaux**

Outil de sauvegarde de la diversité commerciale, les linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique (pièce E1) ont pour but de limiter ou d'interdire, en rez-de-chaussée côté rue, le changement de destination des cellules commerciales à une (ou plusieurs) sous-destinations choisies.

Les linéaires de mixité commerciale sont identifiés uniquement pour les rues suivantes : rue du Général Leclerc, rue des Bains, rue d'Axbridge et rue Henri Fouchard.

Ils permettent de conforter les rues commerciales en offrant les conditions d'implantation, de sauvegarde et de développement de locaux actifs en rez-de-chaussée, afin de limiter l'émiettement commercial local.

Pour ces linéaires : Rez-de-chaussée côté rue interdits à toutes les sous-destinations à l'exception de « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (banques, assurances, agences immobilières, salles de sport...), « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

Le règlement écrit dispose que : « Lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée côté rue (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés à : L'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein des linéaires de préservation de l'artisanat, du commerce et des services repérés au règlement graphique.

f) LES REGLES POUR LA MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement des différentes zones mixtes (UA, UB et 1AU) permet aussi bien la réalisation d'habitat, d'équipements publics ou d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Ainsi, de par les constructions autorisées dans ces zones, le zonage et le règlement afférent participent à développer la mixité fonctionnelle.

Les OAP sectorielles définies sur des secteurs de projet peuvent comporter des orientations visant à préserver ou renforcer la mixité fonctionnelle en identifiant la localisation préférentielle pour des activités variées (habitat, équipements...) dans une certaine proximité.

g) LES REGLES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

Les dispositions en faveur de la mixité sociale pour les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones 1AU sont traitées à l'article 3 du règlement écrit.

Ces prescriptions ont été édictées afin de contribuer à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Répondre aux besoins en logements pour une population résidente à l'année ;
- Proposer des formes urbaines diversifiées répondant aux typologies des ménages et à leurs attentes ;
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur la commune ;
- Développer les logements sociaux / abordables ;
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins des personnes âgées ;

Elles doivent être appréhendées en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les outils réglementaires en zones UA et UB :

Les opérations, comprenant de l'habitation, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles de construction, d'extensions, de réhabilitation ou de changements de destination, et créant au moins 20 habitations ou 1400 m² de surface de plancher doivent comprendre au moins 20% de logements sociaux.

Ce taux de mixité sociale s'applique à chaque permis de construire ou permis d'aménager déposés sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës.

En cas d'opération mixte (habitat + autre destination), ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le nombre de logements à réaliser constituent des minima ; leur nombre est arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Sont comptabilisés dans le pourcentage de logements sociaux :

- Les logements et hébergements locatifs sociaux financés par des prêts type : Prêt Locatif aidé - PLAI / Prêt Locatif à Usage Social – PLUS / Prêt locatif Social – PLS) ;
- Les logements en accession sociale via le Bail Réel Solidaire (BRS) ou le Prêt Social Location Accession (PSLA).

Les outils réglementaires en zones 1AU :

Le règlement écrit précise que les objectifs de diversification de la production de logements sont fixés, le cas échéant, dans les OAP sectorielles du PLU.

En effet, dans certaines OAP sectorielles, un pourcentage de logements doit être affecté à des catégories de logements.

Cette disposition conditionne l'obtention de l'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation d'un programme d'habitation à la réalisation d'un pourcentage de catégories de logements défini dans le PLU (logement / hébergement social, accession sociale ou logements / hébergements en accession) dans le respect des objectifs de mixité sociale définis dans les orientations du PADD citées ci-avant.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles complètent les dispositions relatives à la mixité sociale du règlement en définissant notamment des orientations relatives à la diversification des formes bâties, à leur intégration paysagère et urbaine.

g) LES REGLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

HOULGATE souhaite poursuivre le développement d'une offre en équipements et services, associée à sa vocation touristique mais aussi à celle plus globale de pôle résidentiel et économique fort contribuant au rayonnement du Nord Pays d'Auge (PADD – Axe C – Orientation 2).

La commune souhaite une offre de stationnement dimensionnée en fonction des usages actuels et futurs de l'automobile, en anticipant l'évolution du taux d'équipement des ménages.

La création de nouveaux parkings publics dans le centre-ville est prévue pour renforcer l'attractivité de la centralité.

L'usage de la voiture est prédominant sur le territoire communal. Il apparaît donc nécessaire et justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».

Quand cela s'avère nécessaire, des emplacements réservés sont utilisés pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement d'aires de stationnement. Les emplacements réservés n°2 et 11 sont ainsi définis.

Le règlement du PLU traite des obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les voitures et les vélos.

Dans les zones UA, UB et 1AU (à vocation principale résidentielle), la commune souhaite être associée à la définition du nombre de places de stationnement pour tout projet intégrant du logement social.

8.2.2 Les destinations et sous destinations

a) LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

		Autorisé		Interdit		Soumis à condition	
Destinations	Sous-destinations	Zones UA	Zones UB	Zones US	Zone UE	Zone UC	Zones 1AU / 2AU
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hébergement hôtelier et touristique						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salle d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
	Centre de congrès et d'exposition						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

b) LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

	Autorisé		Interdit		Soumis à condition
--	----------	--	----------	--	--------------------

Destinations	Sous-destinations	Zones A	Zones N
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
	Centre de congrès et d'exposition		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Zones	Justifications
Zones UA, UB, et 1AU	<p>L'écriture de ce chapitre du règlement traduit le principe de diversité des fonctions urbaines. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans les zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser. Toutefois, des restrictions sont prévues pour maintenir le caractère apaisé des secteurs résidentiels : toute installation ou construction susceptibles de générer des dangers ou des nuisances pour les habitants sont interdites. Les industries et commerces de gros sont notamment interdits.</p> <p>Notons que la sous-destination exploitation agricole est autorisée en zone UB pour prendre en considération la présence de quelques boxs pour chevaux ou encore permettre l'installation de fermes urbaines, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les riverains.</p>
Zones UE	<p>La zone UE a été définie pour accueillir les entreprises en fonction de leur activité (artisanat, industrie, ...), de leur taille et des nuisances éventuellement générées. Elle correspond à une zone d'activités déjà urbanisée pour l'essentiel. Les règles de destination des sols et de construction s'attachent comme pour l'habitat à la bonne insertion des bâtiments dans le tissu existant.</p> <p>Le logement y est autorisé si une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage... et sous réserve d'être intégré à une construction à usage d'activités.</p>
Zones US	<p>Les zones US couvrent de multiples secteurs d'équipements collectifs de la ville d'HOULGATE. Il s'agit généralement de tenements s'étendant sur plusieurs dizaines d'ares, voire plusieurs hectares d'un seul tenant. Il s'agit généralement d'espaces artificialisés mais faiblement bâtis, comportant de larges surfaces libres de constructions. Ceux-ci peuvent être aménagés en espaces verts, en terrains de sports ou à fonction récréative, ou être utilisés pour répondre aux besoins de stationnement. Ces zones ne sont pas destinées à accueillir des activités économiques (hormis quelques bureaux et quelques espaces d'entreposage) ou des programmes d'habitat. La destination logement est admise sous conditions d'être nécessaires aux activités et au fonctionnement du CSN, ou encore d'assurer la surveillance et/ou le gardiennage des sites (sous réserve d'être intégrées à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.</p>
Zone UC	<p>Trois secteurs UC permettent de recevoir des hébergements légers de loisirs (PRL ou terrains de camping-caravaning). Ils correspondent aux trois campings existants sur le territoire communal. Le projet de PLU laisse la possibilité aux campings de La Vallée et des Chevaliers à pouvoir s'étendre. Le règlement écrit a mis en place des règles permettant d'assurer l'intégration paysagère de ces entités au sein des coteaux.</p>

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

<p>Zones A et N</p>	<p>La rédaction de ce chapitre pour les zones agricoles et naturelles a un double objectif, à savoir préserver, pérenniser les espaces agricoles et naturels, et leur rôle paysager, mais aussi répondre aux besoins de l'activité agricole et de son éventuel développement. Ainsi, la zone A dispose d'un règlement qui autorise les constructions à usage d'activité agricole ou liées directement à celle-ci de manière à permettre aux activités agricoles de se maintenir, d'évoluer, de se développer.</p> <p>Aucun bâtiment n'a été identifié comme pouvant changer de destination : ainsi, les autres sous-destinations n'ont pas été admises.</p> <p>Le règlement permet les extensions et la réalisation d'annexes pour les constructions d'habitations existantes, à condition que les annexes ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation.</p> <p>Une des différences majeures entre les zones A et N relève de la nature du sol. Les espaces ouverts sont majoritairement des espaces agricoles et les espaces fermés (boisés / bocagers) ou plus anthropisés (campings, golf) intègrent la zone naturelle.</p> <p>Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondent à des zones qui accueillent des activités ou des usages différents qui sont amenés à se développer sous certaines conditions : les zones NI sont concernées.</p>
<p>Zones A et N Extensions et annexes des constructions d'habitations existantes</p>	<p>Depuis, la loi du 6 août 2015, le Code de l'urbanisme autorise pour les constructions existantes les extensions et les annexes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'elles soient limitées. Ainsi, dans les zones A et N, l'extension limitée des logements existants et la construction limitée d'annexes aux logements existants sont autorisées à condition que les annexes ne soient pas constitutives d'une extension de l'urbanisation.</p> <p>Le règlement écrit conditionne les hauteurs, l'emprise, la densité et l'implantation de ces annexes et extensions dans un souci d'intégration paysagère et de protection des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Hauteurs : Les conditions de hauteurs sont précisées à deux reprises dans le règlement de la zone A et N.</p> <p>Les hauteurs des annexes et extensions des constructions existantes ont été règlementées conformément au Code de l'Urbanisme, et dans le but de les intégrer au mieux dans l'environnement. L'annexe possède par essence un gabarit moins important que la construction principale.</p> <p>Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 6 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.</p> <p>Emprises et densités : La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.</p> <p>La construction d'extensions doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².</p> <p>Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure (jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 800 m²).</p> <p>Si cette surface de plancher globale semble importante, elle est à analyser vu de l'existence de l'ancien ensemble bâti au sein de la zone A, doté d'une surface importante.</p>

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

	<p>Implantations : Le règlement limite notamment l'éloignement de l'annexe par rapport à la construction d'habitation existante, afin de limiter le mitage et les impacts éventuels sur l'activité agricole. Cette distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones A.</p> <p>Au contraire, il peut être utile d'autoriser une distance d'éloignement plus importante pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) : pour ce type de construction, qui ne se présente pas comme un local habituellement occupé par un tiers, les distances pour l'épandage ne seront pas impactées.</p> <p>Les annexes ou extensions peuvent s'implanter avec un retrait minimal de 5m des emprises publiques, et s'implanter sur limite séparative ou à un retrait de 4 mètres.</p>
--	--

8.2.3 Les règles spécifiques à chaque zone

a) LA ZONE URBAINE PATRIMONIALE : LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA englobe la zone urbaine centrale et patrimoniale, où il est distingué un secteur UAa, UAb et UAc. Ces sous-secteurs ont été établis pour prendre en compte une densité bâtie, des implantations, des hauteurs et des ratios de végétalisation différents.

La zone UA couvre le cœur balnéaire et patrimoniale et concentre une grande diversité de fonctions (habitat, commerces, équipements).

Objectif

Les objectifs pour la zone urbaine UA sont :

- La préservation du patrimoine et des spécificités paysagères et morphologiques du centre houlgatais ;
- La préservation des parcs remarquables ;
- Le maintien des linéaires commerciaux ;
- L'extension modérée des constructions existantes avec une densification possible du bâti par de nouvelles constructions et la végétalisation des parcelles ;
- Le respect des alignements sur rue quand ils existent.

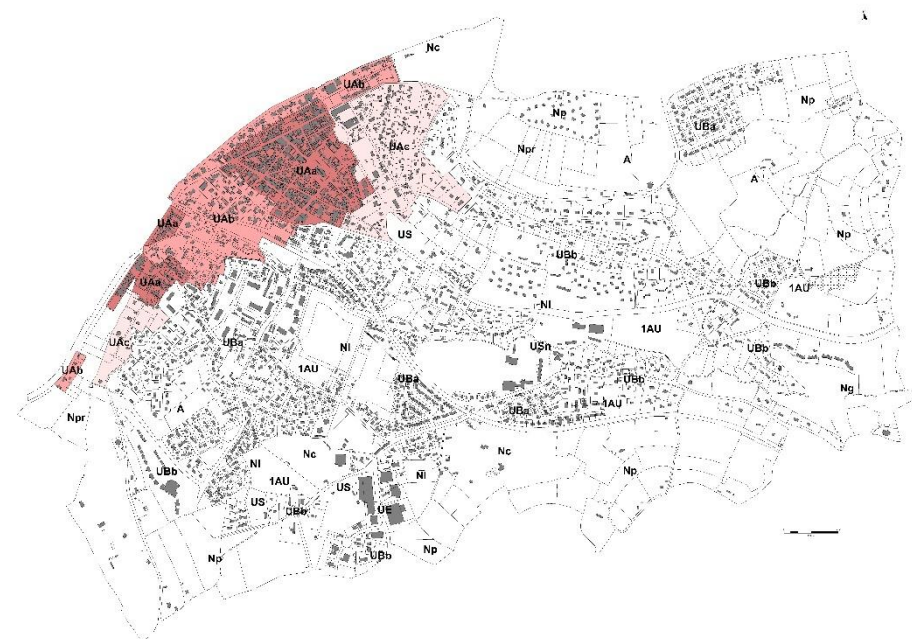
Principe de zonage

L'emprise de ces zones urbaines centrales et patrimoniales est inchangée. Seuls les indices ont été intervertis pour répondre à un gradient de densité. Ainsi, l'indice a correspond aux tissus urbains les denses et l'indice c aux moins denses.

Un secteur de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global a été institué sur l'îlot de l'Hôtel de ville / Office de Tourisme, secteur stratégique et patrimonial du centre-ville : la commune souhaite ainsi figer les projets sur ce secteur dans l'attente d'une maîtrise totale du foncier et du lancement d'un

concours d'architecture. Ce secteur possède un très fort enjeu de renouvellement urbain pour la commune au regard de son emplacement stratégique en cœur de ville. Le projet attendu doit permettre d'accueillir des services publics d'importance (hôtel de ville – office de tourisme...), des logements de mixité sociale et générationnelle et des commerces/services en assurant un écrin architectural et paysager à cette entrée du centre-ville.

Seul l'emplacement réservé n°7 n'est pas encore une réserve foncière communale.



Les règles d'implantation (article 4)

Compte tenu de la diversité des tissus anciens, des types de bâti et des époques de construction, les règles d'implantation divergent en fonction des zones UA.

En zone UAa, les nouvelles constructions doivent être implantées dans le prolongement des fronts bâtis. En l'absence de front bâti le long d'une voie, les implantations en retrait sont possibles ; le retrait minimal est alors de 3 mètres.

Les implantations en limites séparatives de propriété ou en retrait y sont possibles.

Dans les zones UAb et UAc, où les implantations sont plus diversifiées, le mode d'implantation par rapport à la voie peut être choisi entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait (minimum 3 mètres).

Dans les deux zones, il est imposé, pour une implantation en limite ou à 2 m, une hauteur limitée à 4 mètres à l'égout ou à 5 mètres au faitage, ou sinon un recul d'au moins 4 mètres de la limite. Des implantations en limite sont également possibles s'il s'agit de s'adosser à un bâtiment existante situé sur la limite séparative voisine ou en cas de projet architectural commun.

Les règles d'implantation des constructions sur une même unité foncière ne sont pas réglementées.

Les équipements collectifs et services publics qu'il faut pouvoir insérer dans le centre ancien, bénéficient quant à eux de règles d'implantation libres, afin de faciliter leur insertion dans des tissus très contraints.

Les règles de hauteur (article 4)

Les hauteurs maximums ont été fixées en fonction des hauteurs moyennes existantes, de façon à ce que les nouvelles constructions respectent l'ambiance du centre ancien.

Les hauteurs sont fixées à 2 niveaux droits dans l'ensemble des zones urbaines (UA), non compris le niveau sous comble. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 4 mètres.

Certains îlots bénéficient d'une règle particulière dans le règlement graphique, où les constructions pourront comprendre jusqu'à 4 niveaux droits, non compris le niveau sous comble. En zone UAa, l'îlot de la Poste / Mairie / Office de Tourisme est concerné par cette règle spécifique : l'idée est de pouvoir favoriser un programme de réinvestissement urbain d'envergure pour la centralité de HOULGATE.

Toutefois, sur l'ensemble de la zone UA, des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour la reconstruction après sinistre ;
- Pour la réhabilitation et/ou l'extension d'un bâtiment existant ;
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les zones UA considérant que les parcelles sont souvent de taille restreinte et parfois entièrement occupées par du bâti.

De plus, dans ces zones, de nombreuses unités foncières sont identifiées en tant que patrimoine bâti ou parcs remarquables à protéger (article L.151-19 du CU), où l'emprise au sol est de fait fortement contrainte par d'autres règles de préservation et de protection.

Les règles relatives au patrimoine et à la qualité architecturale (article 5)

Les règles de préservation du patrimoine sont plus développées dans les zones UA que dans les autres zones du fait de la présence plus importante de bâtiments anciens de grande qualité. Ces règles se retrouvent dans plusieurs articles : implantations, hauteurs, et surtout caractéristiques architecturales des constructions.

La préservation du patrimoine passe par :

- La réhabilitation de l'existant, avec des règles qui visent à préserver les particularités locales, à limiter les erreurs architecturales et la dénaturation des bâtiments, qui permettent en les encadrant l'innovation et la mise aux normes actuelles d'habitabilité ;
- La construction neuve qui viendra boucher les « dents creuses » ou s'insérer à la lisière des quartiers déjà bâtis ; les règles en permettent l'innovation architecturale et n'imposent pas le mimétisme avec les formes anciennes.

Les règles relatives à l'architecture se trouvent à l'article 5.

Les règles qui figurent à l'article 5 sont les mêmes pour les trois zones UA, sachant que les bâtiments à caractère intéressant ou remarquable, repérés au titre du patrimoine, font l'objet de règles supplémentaires dans le règlement écrit.

Les règles relatives à l'architecture permettent d'encadrer un grand nombre d'éléments constitutifs des bâtiments : la volumétrie, l'aspect des matériaux, les façades, les toitures, les éléments de décor d'origine et l'isolation des bâtiments.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Le renforcement de l'attractivité du centre ancien et la lutte contre les îlots de chaleur urbains justifient que l'on renforce la végétalisation des espaces publics et privés.

La végétalisation des parcelles en zone UAa n'est pas obligatoire, car il y a lieu de penser qu'en raison des hauteurs et densités, les espaces végétalisés et surtout la pleine terre ont peu de chance d'apporter une réelle qualité aux projets. Les emprises au sol des constructions atteignent dans cette zone presque l'intégralité du terrain ou de l'unité foncière.

En zone UAb et UAc, tous les projets doivent comporter des espaces végétalisés dont une partie en pleine terre : entre 10 et 20 % de pleine terre et entre 15 et 40 % d'espaces végétalisés selon les tailles de parcelles.

En raison de la hauteur des immeubles et de la densité des constructions, des pourcentages plus élevés pourraient compromettre la réalisation de certains projets.

A noter que ces règles de végétalisation ne s'imposent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

b) LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE : LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB rassemble des tissus à dominante résidentielle caractérisés par un urbanisme à la parcelle accueillant majoritairement de l'habitat individuel, et plus minoritairement de l'habitat collectif. Ces quartiers se sont constitués dans des logiques d'extensions urbaines sous forme de lots libres ou de lotissements juxtaposés sans que les relations avec les espaces environnants n'aient été pensées à une échelle dépassant la seule opération d'aménagement ou de construction. Les espaces communs sont souvent restés privatifs, et n'ont été que trop rarement rétrocédés à la commune.

Ces quartiers présentent une densité végétale élevée au sein des parcelles bâties, qui contribue à valoriser la nature en ville et le cadre de vie résidentiel.

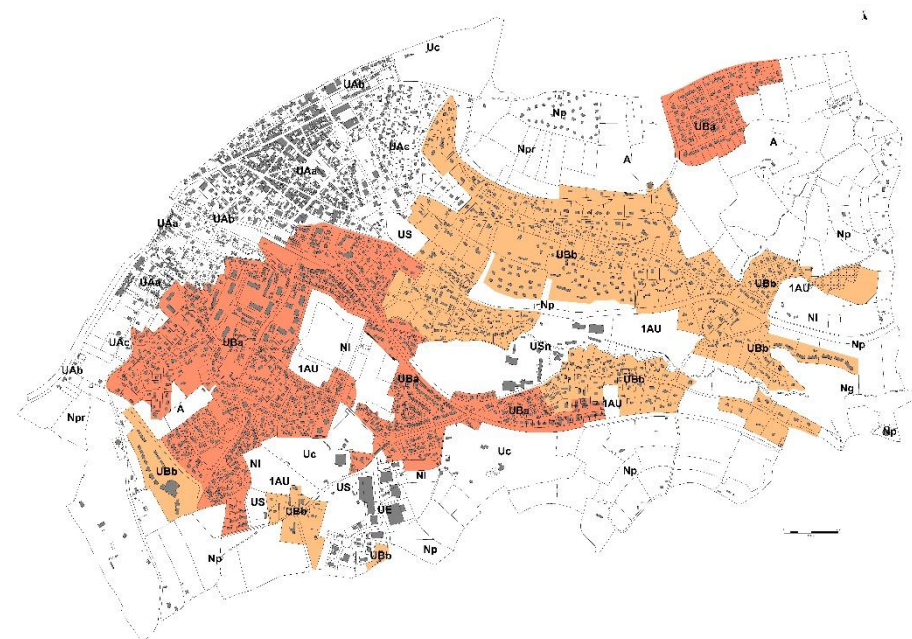
Objectif

Les objectifs pour la zone urbaine UB sont :

- La production de nouveaux logements pour atteindre les objectifs démographiques de la municipalité, et pour diversifier le parc de logements ;
- Le confortement de la trame verte urbaine et de la densité végétale ;
- Le confortement des liaisons piétonnes et du réseau de cycles ;
- L'accueil de nouveaux équipements par le développement de la diversité fonctionnelle (pôle santé, par exemple) ;
- La préservation de poches d'habitat individuel ou de tissus de plus faible densité, lorsque le caractère patrimonial ou paysager le justifie (protection du bâti et des parcs remarquables).

Principe de zonage

La zone UB intègre les tissus urbanisés périphériques, constituant l'aire urbaine de HOULGATE. Elle est composée de deux sous-secteurs (UBa et UBb) pour lesquels des implantations et règles de végétalisation diffèrent.



JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Les règles d'implantation (article 4)

Compte tenu de la diversité des tissus pavillonnaires, des types de bâti et des époques de construction, les règles d'implantation divergent en fonction des zones UB.

En zone UBa, les nouvelles constructions doivent être implantées dans le prolongement des fronts bâtis. En l'absence de front bâti le long d'une voie, les implantations en retrait sont possibles ; le retrait minimal est alors de 3 mètres.

Dans les zones UBb, où les implantations sont plus diversifiées, le mode d'implantation par rapport à la voie peut être choisi entre une implantation à l'alignement et une implantation en retrait (minimum 3 mètres).

Dans les deux zones, il est imposé une hauteur limitée à 4 mètres à l'égout ou à 5 mètres au faitage pour pouvoir s'implanter sur la limite séparative, ou sinon un recul d'au moins 4 mètres de la limite. Des implantations en limite sont également possibles s'il s'agit de s'adosser à un bâtiment existant situé sur la limite séparative voisine ou en cas de projet architectural commun.

Les règles d'implantation des constructions sur une même unité foncière ne sont pas réglementées.

Les équipements collectifs et services publics qu'il faut pouvoir insérer dans l'aire urbaine, bénéficient quant à eux de règles d'implantation libres, afin de faciliter leur insertion dans des tissus très contraints.

Les règles de hauteur (article 4)

Les hauteurs sont fixées à 2 niveaux droits dans l'ensemble des zones urbaines (UB), non compris le niveau sous comble. La hauteur des annexes est quant à elle limitée à 4 mètres.

Certains îlots bénéficient d'une règle particulière dans le règlement graphique, où les constructions pourront comprendre jusqu'à 3 niveaux droits, non compris le niveau sous comble. En zone UBa, le secteur du groupe scolaire est concerné par cette règle spécifique : l'idée est de pouvoir favoriser un programme de réinvestissement urbain d'envergure pour la centralité de HOULGATE. Un autre espace de densification est visé par cette règle de hauteurs spécifiques à proximité du camping la Vallée.

Toutefois, sur l'ensemble de la zone UB, des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour la reconstruction après sinistre ;
- Pour la réhabilitation et/ou l'extension d'un bâtiment existant ;
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'une isolation ou d'un dispositif énergétique.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les zones UB où la densification doit être possible, et considérant que les règles relatives aux surfaces végétalisées ou perméables doivent permettre de répondre à une densification maîtrisée des espaces déjà bâtis.

De plus, dans ces zones, de nombreuses unités foncières sont identifiées en tant que patrimoine bâti ou parcs remarquables à protéger (article L.151-19 du CU), où l'emprise au sol est de fait fortement contrainte par d'autres règles de préservation et de protection.

Les règles relatives au patrimoine et à la qualité architecturale (article 5)

La préservation du patrimoine passe par :

- La réhabilitation de l'existant, avec des règles qui visent à préserver les particularités locales, à limiter les erreurs architecturales et la dénaturation des bâtiments, qui permettent en les encadrant l'innovation et la mise aux normes actuelles d'habitabilité ;
- La construction neuve qui viendra boucher les « dents creuses » ou s'insérer à la lisière des quartiers déjà bâtis ; les règles en permettent l'innovation architecturale et n'imposent pas le mimétisme avec les formes anciennes.

Les règles relatives à l'architecture se trouvent à l'article 5.

Les règles qui figurent à l'article 5 sont les mêmes pour les deux zones UB, sachant que les bâtiments à caractère intéressant ou remarquable, repérés au titre du patrimoine, font l'objet de règles supplémentaires dans le règlement écrit.

Les règles relatives à l'architecture permettent d'encadrer un grand nombre d'éléments constitutifs des bâtiments : la volumétrie, l'aspect des matériaux, les façades, les toitures, les éléments de décor d'origine et l'isolation des bâtiments.

Il est apparu important de bien cadrer l'aspect des toitures, car elles représentent la 5^e façade vue depuis les hauteurs et qui émerge par-dessus les clôtures. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergies renouvelables.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Le PADD prévoit une végétalisation renforcée des parcelles pour assurer l'insertion paysagère des quartiers sur les coteaux de la commune.

Lorsque l'unité foncière est supérieure à 500 m², en zone UBa et UBb,, tous les projets doivent comporter des espaces végétalisés dont une partie en pleine terre : entre 10 et 20 % de pleine terre et entre 20 et 40 % d'espaces végétalisés selon les tailles de parcelles. Pour les parcelles de moins de 500 m², 15% de la superficie du terrain doit être traités en espaces végétalisés ou perméables.

A noter que ces règles de végétalisation ne s'imposent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

c) LA ZONE URBAINE ECONOMIQUE : LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE a vocation à accueillir les activités économiques productives, industrielles, commerciales et tertiaires du territoire.

La zone UE se caractérise par une monofonctionnalité qui justifie un zonage et des règles spécifiques, afin d'encadrer le développement de ces activités qui génèrent des nuisances et ne peuvent s'insérer dans un tissu urbain mixte.

Objectif

La création de la zone UE participe à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, qui visent à conforter l'emploi sur le territoire communal.

Le règlement devra permettre la densification potentielle de cette zone.

Principe de zonage

Le zonage de la zone UE suit les limites de la zone d'activités existante. Les serres communales en ont été extraites et intégrées à la zone US, voisine.



JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Les règles d'implantation (article 4)

Concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement prévoit un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Ce retrait sera plus réduit le long des cheminements doux (cycles et/ou piétons) et le long des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espaces verts – aires de stationnement...).

Pour l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'implantation sur limite étant permise afin de ne pas contraindre l'implantation des constructions nouvelles et des extensions des entreprises.

Dans la zone UE, l'implantation des équipements collectifs et services publics est libre, par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Ces règles d'implantation permettent ainsi une densification des zones d'activités.

Les règles de hauteur (article 4)

La hauteur est établie selon les natures d'activités présentes et le gabarit des constructions existantes dans la zone. Pour la zone UE de HOULGATE, les activités productives et artisanales nécessitent des hauteurs n'excédant pas 12 mètres.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les dispositifs et installations nécessaires :

- Au bon fonctionnement de la construction et de faible emprise (paratonnerres, souches de cheminées, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...) ;
- Ou à la sécurité (garde-corps)
- Ou permettant la production d'énergies renouvelables.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé, là aussi pour permettre une grande latitude d'implantation des entreprises et permettre la densification de la zone d'activités.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Les caractéristiques foncières et les morphologies architecturale et urbaine de la zone d'activités étant spécifiques, le PLU prévoit les surfaces végétalisées suivantes : 20 % de pleine terre minimum. Ce pourcentage vise à développer la végétalisation dans la zone tout en tenant compte des contraintes d'implantation des entreprises (stationnement, emprise au sol conséquente parfois des bâtiments).

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Les règles d'implantation (article 4)

Dans les zones US, les constructions doivent s'implanter en retrait (minimum 5 mètres) afin de garantir une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent se reculer d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) avec un minimum de 4 m. Elles peuvent néanmoins être implantées sur la limite séparative.

Les règles de hauteur (article 4)

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée dans les zones US. Il s'agit de répondre aux besoins des futurs équipements projetés, comme un mur d'escalade.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les zones US.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Le PLU prévoit les surfaces végétalisées suivantes : il est exigé 35% d'espaces verts avec au moins 25% de pleine terre afin de contribuer à la végétalisation des espaces urbains

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Complémentarité des règles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'OAP sectorielle n°12 participe à la mise en valeur d'un secteur US dédiés aux équipements : création d'une maison des associations, de stationnements et d'équipements publics.

e) LA ZONE URBAINE TOURISTIQUE : LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est destinée aux activités touristiques et de loisirs avec hébergement.

Trois secteurs PRL sont désormais définis dans le PLU projeté avec la dénomination Uc. Le camping de la Plage est nouvellement identifié. Les campings Les Chevaliers et La Vallée ont bénéficié d'une extension mesurée.

Objectif

L'objectif est de conforter les activités existantes et de leur permettre de se développer (Les Chevaliers / La Vallée). Les extensions seront mesurées et conditionnées à des règles d'intégration paysagère dans l'environnement communal

Principe de zonage

Les zones ULc du PLU de 2013 ont été définies en zone UC.



JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Les règles d'implantation (article 4)

Dans les zones UC, les constructions doivent s'implanter en retrait (minimum 5 mètres) afin de garantir une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Les règles de hauteur (article 4)

La hauteur des constructions ou installations ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

L'emprise au sol des constructions et des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs restera inférieure à 40% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Dans ce calcul, la superficie des terrasses qui prolongent les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs n'est pas prise en compte.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Le PLU prévoit les surfaces végétalisées suivantes : il est exigé 60% d'espaces verts avec au moins 50% de pleine terre afin de contribuer à l'intégration des installations dans le paysage communal.

De plus, les projets devront prévoir la plantation d'arbres et d'arbustes pour ombrager et réduire les vis-à-vis.

Complémentarité des règles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP thématiques s'appliqueront également aux projets.

f) LES ZONES A URBANISER : LES ZONES AU

Caractère de la zone

Afin d'assurer le développement urbain de la commune de HOULGATE, le PLU identifie les zones à urbaniser ouvertes (1AU).

Les zones 1AU :

Lorsque les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone est inscrite en zone 1AU dite « ouverte ».

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont alors définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Dans les zones AU, les constructions peuvent être autorisées selon trois modes distincts :

- ☐ Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- ☐ Soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Objectif

Les zones à urbaniser permettent de répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

L'identification des zones à urbaniser résulte de la prise en compte des orientations du SCoT et du PADD, à laquelle s'ajoute le critère de desserte

et de réseaux à la périphérie immédiate, qui permet de déterminer si la zone doit être considérée comme ouverte ou fermée.

Les zones urbaines contenues dans ces secteurs offrent des densités permettant de répondre aux orientations et objectifs de polarisation du développement résidentiel définis par le SCoT.

Le PADD réaffirme et précise ces objectifs afin que la ville d'HOULGATE s'inscrive dans cette triple logique :

- Prévoir l'urbanisation à l'intérieur des espaces urbanisés existants tel que le prescrit le SCoT : la moitié des besoins en logements doivent être produits dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Assurer des densités respectueuses des orientations du SCoT Nord Pays d'Auge ;
- Renforcer l'urbanisation au plus près des centralités du territoire du Nord Pays d'Auge afin de renforcer des pôles de vie agréables et vivants.

Les zones AU permettent de répondre également aux orientations communales suivantes :

- Porter la population communale à plus de 2000 habitants ;
- Produire environ 365 logements ;
- Permettre le déplacement des jeux du Casino ;
- Conforter et développer l'équipement sportif structurant d'intérêt régional.

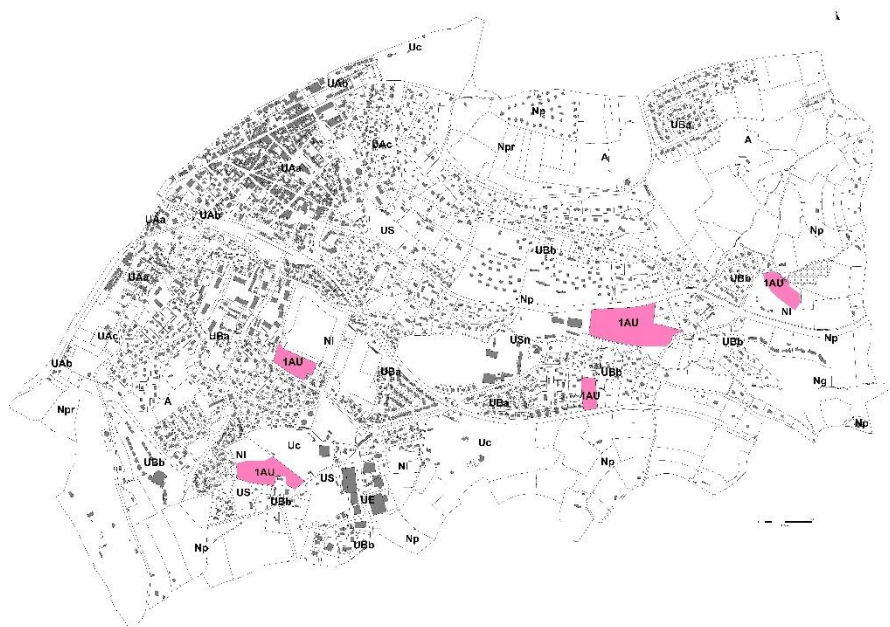
Principe de zonage

Cinq zones 1AU sont définies.

Justification de la localisation du Casino :

Avec une clientèle venant essentiellement du Pays d'Auge et non pas de HOULGATE même, une localisation sur la RD513, vers l'arrière-pays du

Pays d'Auge, semble idéale. Cette opération structurante permettra parallèlement de requalifier cette entrée de ville en aménageant la route départementale en boulevard urbain, où les vitesses de circulation seront nettement réduites. Ce boulevard urbain intégrera une piste cyclable / piétonne protégée permettant d'accéder en toute sécurité au centre-ville d'HOULGATE par des modes alternatifs à la voiture individuelle.



Les règles d'implantation (article 4)

Le retrait minimal des constructions par rapport aux voies est fixé à 3 mètres. Ce retrait est compatible avec la densification des tissus urbains, et permet de limiter les ombres portées sur les constructions situées sur l'alignement opposé.

Par rapport aux limites séparatives, les implantations sur limite sont possibles :

- Pour les annexes,
- Pour les projets architecturaux commun,
- Pour les parties de construction n'excédant pas 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 5 mètres au faîtage ;
- Pour les constructions venant s'adosser à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine.

Une implantation en retrait des limites séparatives est en revanche imposée :

- Pour les piscines (souhait d'éviter les problèmes de cohabitation qui se développent sur cette thématique sur le territoire communal) ;
- En cas de réalisation d'une façade avec baie générant une vue droite ;
- Pour les limites avec des zones agricoles ou naturelles ;
- Lorsqu'il existe sur l'unité foncière voisine, au droit de la construction projetée, une construction principale implantée à moins de 4 mètres de la limite et comportant une ouverture orientée vers la limite.

Dans le cas d'une implantation en retrait : $L \geq H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les équipements collectifs et services publics qu'il faut pouvoir insérer dans l'aire urbaine, bénéficient quant à eux de règles d'implantation libres, afin de faciliter leur insertion dans des tissus très contraints.

Les règles de hauteur (article 4)

Sauf règles alternatives mentionnées dans les OAP, les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres), non compris le niveau sous comble ou en attique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Les OAP sectorielles permettent d'affiner le gabarit des constructions souhaité pour chaque secteur d'urbanisation, en fonction de la configuration topographique, de l'exposition des versants ou encore des vues à préserver.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les zones 1AU où la densification doit être possible, et considérant que les règles relatives aux surfaces végétalisées ou perméables doivent permettre de répondre à la création d'espaces non bâtis.

Les règles relatives au patrimoine et à la qualité architecturale (article 5)

Les règles qui figurent à l'article 5 sont les mêmes que celles relatives aux zones urbaines.

Les règles relatives à l'architecture permettent d'encadrer un grand nombre d'éléments constitutifs des bâtiments : la volumétrie, l'aspect des matériaux, les façades, les toitures, les éléments de décor d'origine et l'isolation des bâtiments.

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

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Il est apparu important de bien cadrer l'aspect des toitures, car elles représentent la 5^e façade vue depuis les hauteurs et qui émerge par-dessus les clôtures. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergies renouvelables.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Le PADD prévoit une végétalisation renforcée des parcelles pour assurer l'insertion paysagère des quartiers sur les coteaux de la commune.

Ratios d'espaces végétalisés ou perméables et de pleine terre applicables :

Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre peut être inclus dans celui de la surface végétalisée ou perméable.

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Ces ratios de végétalisation doivent permettre de gérer sur place les eaux pluviales et d'assurer un traitement végétal des futurs quartiers, ou encore des transitions entre les bâtiments et l'espace public.

A noter que ces règles de végétalisation ne s'imposent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Afin de réduire la production de déchets, renforcer leur recyclage et leur valorisation, toute opération d'ensemble comportant des habitations devra comprendre un ou plusieurs espaces dédiés au compostage. Ils peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de l'opération.

Caractère de la zone

Sur le territoire de HOULGATE, les espaces stratégiques de plaine ou de plateau sont absents. Quelques sites agricoles non professionnels ont été répertoriés dans la phase de diagnostic (deux fermes équines et un site avec quelques moutons), mais les enjeux agricoles restent faibles sur la commune.

La zone A est ainsi réservée aux activités agricoles et à leur développement, mais elle peut toutefois admettre, de façon limitée, d'autres usages dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Objectif

La préservation des zones A garanti la pérennisation de cette économie primaire. En l'absence d'enjeux, le choix a été fait de privilégier les zones naturelles pour les coteaux du territoire afin de préserver les paysages communaux.

Principe de zonage

Une zone A a été définie dans le projet de PLU :

- Au Nord du territoire communal, dans la zone de coupure d'urbanisation – cette intégration dans la zone A a été demandée dans le cadre de la concertation ;



JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Les règles d'implantation (article 4)

Pour le logement et ses annexes, le parti pris est toujours de limiter au maximum le mitage des espaces agricoles et de favoriser le regroupement des constructions :

- Une maison devra s'implanter à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux constructions existantes sur la propriété ;
- Une annexe (hors abris pour animaux) devra être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Les règles de hauteur (article 4)

La hauteur des bâtiments techniques (agricole et autres) n'est pas réglementée.

Les logements et les annexes présents au sein des zones A et N sont souvent de formes et de volumes similaires à ceux observés dans le tissu pavillonnaire. En raison de cette ressemblance, il a été choisi de proposer des hauteurs similaires à la zone UBb, à savoir deux niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres – non compris le niveau sous comble ou en attique).

Le cas des extensions permet de ne pas dénaturer la construction initiale et de respecter la hauteur existante.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

Les bâtiments agricoles n'ont pas d'emprise au sol maximale. Il aurait été trop difficile d'indiquer un chiffre au risque de bloquer certains projets. Il s'agit de permettre aux exploitations existantes de se développer et aux nouvelles de pouvoir s'implanter.

La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.

La construction d'extensions doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure (jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 800 m²). Si cette surface de plancher globale semble importante, elle est à analyser au vu de l'existence de l'ancien ensemble bâti au sein de la zone A, doté d'une surface importante.

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (article 5)

Des prescriptions différentes sont établies pour les constructions à destination agricole et pour les autres constructions.

Pour les constructions à usage autre que l'exploitation agricole : les prescriptions relatives à l'aspect extérieur sont identiques à celles exigées dans les zones U et AU.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Pour les constructions à destination exploitation agricole : les constructions à destination agricole doivent présenter des nuances de façades choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas imposé de ratio mais des haies vives ou des alignements d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les constructions de grandes dimensions.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les exploitations agricoles et certains projets spécifiques ne sont donc pas concernés par les règles afin de ne pas compromettre les projets.

Seuls les projets hors exploitation agricole ou d'intérêt collectif, et notamment les constructions de logements, seront concernés.

Les exigences en la matière sont assez fortes : 50% de pleine terre et 60% de surfaces végétalisées ou perméables.

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

h) LA ZONE NATURELLE : LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone Naturelle et Forestière comprend les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels.

A côté d'une mise en valeur agricole (qui peut être extensive), de nombreuses activités de loisirs s'y exercent : randonnée, golf, équitation,

Y sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages (comme l'impose le code de l'urbanisme).

Objectif

Vu la grande similarité du cadre réglementaire des zones A et N, prévue par le Code de l'Urbanisme, le choix de classement dans l'une ou l'autre zone repose sur l'importance de la constructibilité agricole à autoriser, sachant que la plupart des espaces ont une vocation agricole dans les deux zones, mais que certains sont reconnus comme « espace remarquable » au titre de la Loi littoral, par le SCOT, et ont en conséquence une constructibilité très limitée et que d'autres constituent des coteaux bocagers ou boisés dont les paysages sont à préserver.

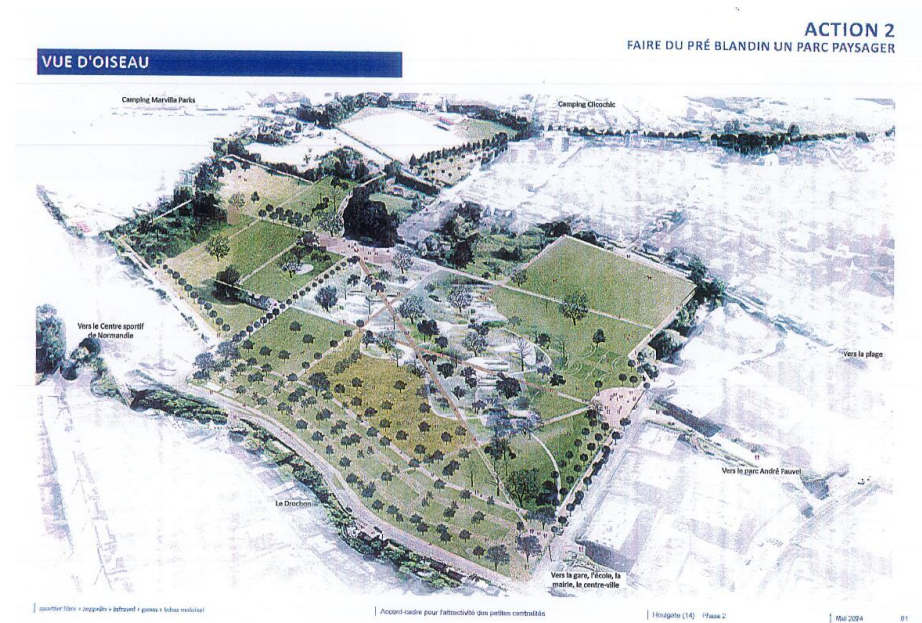
Principe de zonage

Les zones naturelles ont été définies de manière à protéger la vocation naturelle des espaces considérés. La définition d'un indice « r » permet d'identifier les secteurs nécessitant une protection renforcée au titre des espaces remarquables du littoral.

La délimitation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permet d'encadrer les constructions et usages des sols présentes dans les zones naturelles, et qui ne sont pas en phase avec la vocation première de la zone naturelle (les zones NI notamment).

Ainsi, on y distingue :

- Un secteur Ng accueillant le golf et permettant les pratiques récréatives dans un cadre paysager et écologique à préserver – aucune possibilité de construire n'est accordée ;
- Des secteurs NI (STECAL) ont vocation à accueillir des aménagements légers et des constructions de taille réduite (comme des sanitaires, par exemple). Il s'agira d'espaces à dominante végétale pouvant être aménagés pour leur mise en valeur et leur accessibilité.
- Des secteurs Npr correspondant aux espaces remarquables du territoire, au titre de la loi Littoral ;
- Des secteurs Np accueillant le reste des espaces naturels à protéger pour leur intérêt écologique et/ou paysager. Ils accueillent la plupart des constructions d'habitations existantes de la zone naturelle dont le règlement autorise la création d'annexes et d'extensions, sous condition.



- D'aménager le site pour offrir aux usagers un lieu de promenade en zone humide ;
- De faire du site un pivot central pour articuler les circulations douces ;
- De proposer un visage double à la commune, à la fois tournée vers la mer et vers ses terres, la vallée du Drochon et ces paysages humides.

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

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Les règles d'implantation (article 4)

Pour les annexes aux constructions d'habitations existantes, le parti pris est toujours de limiter au maximum le mitage des espaces naturels/agricoles et de favoriser le regroupement des constructions :

- Une annexe (hors abris pour animaux) devra ainsi être édifiée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.

Les règles de hauteur (article 4)

En zone NI, la hauteur est limitée à 6 mètres.

Dans les autres sous-secteurs : la hauteur des bâtiments à destination autre que l'habitation n'est pas réglementée : la hauteur ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les logements et les annexes présents au sein des zones A et N sont souvent de formes et de volumes similaires à ceux observés dans le tissu pavillonnaire. En raison de cette ressemblance, il a été choisi de proposer des hauteurs similaires à la zone UBb, à savoir deux niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7 mètres – non compris le niveau sous comble ou en attique.

Le cas des extensions permet de ne pas dénaturer la construction initiale et de respecter la hauteur existante.

Les règles d'emprise au sol (article 4)

En zone NI : L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 10% de la superficie de l'unité foncière dans la zone. La densité est fixée à 0.1.

Pour les autres secteurs, les constructions à usage autre que l'habitation n'ont pas d'emprise au sol maximale.

La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.

La construction d'extensions doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure (jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 800 m²). Si cette surface de plancher globale semble importante, elle est à analyser au vu de l'existence de l'ancien ensemble bâti au sein de la zone A, doté d'une surface importante.

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (article 5)

Des prescriptions différentes sont établies pour les constructions à destination agricole et pour les autres constructions.

Pour les constructions à usage autre que l'exploitation agricole : les prescriptions relatives à l'aspect extérieur sont identiques à celles exigées dans les zones U et AU

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

JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Pour les constructions à destination exploitation agricole : les constructions à destination agricole doivent présenter des nuances de façades choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives, ainsi que le blanc. Les constructions seront réalisées soit en bardage aspect bois, soit en utilisant des matériaux de couleurs sombres et neutres.

Les règles qui figurent à l'article 5 sont les mêmes que pour les autres zones, sachant que les bâtiments à caractère intéressant ou remarquable, repérés au titre du patrimoine, font l'objet de règles supplémentaires dans le règlement écrit.

Les règles relatives à la végétalisation des parcelles (article 6)

Pour les constructions à destination agricole, il n'est pas imposé de ratio.

Pour les constructions à destination autre qu'agricole :

- Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre
- Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en surfaces végétalisées ou perméables.

Les normes ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension mesurée d'une construction existante ;
- En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- En cas de construction d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers) ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Les exigences en la matière sont assez fortes. Il faut cumuler deux conditions : 50% de pleine terre et 60% de surfaces végétalisées ou perméables.

9 LES AUTRES DISPOSITIONS

9.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 12.

Liste des emplacements réservés :

N° d'ER au plan de zonage	Largeur ou superficie	Objet	Bénéficiaire
1	1 233 m ²	Aménagement d'un espace public à dominante naturelle et de loisirs	Commune
2	7301 m ²	Aménagement d'un parking et d'un espace public à dominante de loisirs	Commune
3	Largeur 4 m 3a : 4059 m ² 3b : 4518 m ² 3c : 2523 m ² Total : 11 100 m ²	Aménagement d'une liaison douce	Commune
4	Largeur 5 mètres 380 m ²	Aménagement d'une voie	Commune
5	841 m ²	Aménagement du débouché du passage à niveau	Commune
6	1741 m ²	Aménagement d'une liaison douce	Commune
7	3146 m ²	Renouvellement urbain	Commune
8	2913 m ²	Aménagement d'un espace public	Commune
9	3631 m ²	Aménagement d'un espace public	Commune
10	119 m ²	Aménagement des abords d'une voie	Commune
11	446 m ²	Aménagement d'un parking	Commune
12	950 m ²	Aménagement d'une voie d'accès	Commune

Accusé de réception en préfecture
04-211403381-20250625-2025-06-25
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Sur l'emprise grevée par l'emplacement réservé, toute construction nouvelle sera interdite à l'exception :

- De la construction pour laquelle l'emplacement a été réservé ;
- Des constructions temporaires.

En contrepartie, les propriétaires d'un bien grevé par un emplacement réservé peuvent mettre le bénéficiaire de l'ER en demeure d'acquérir leur bien : c'est le droit de délaissement. Un refus du bénéficiaire entraîne automatiquement l'inopposabilité de l'ER.

Les emplacements réservés permettent de traduire les orientations du PADD en répondant à différents enjeux :

- Confortement des espaces de centralité par des aménagements de l'espace public structurants et de qualité ;
- Amélioration de la qualité de l'espace public (confort des piétons augmenté via l'aménagement de trottoirs – végétalisation et/ou requalification des espaces publics de type square et parkings – élargissement de voies) ;
- Encouragement des modes actifs de déplacements (nouvelles liaisons douces) ;
- Renforcement de l'attractivité des espaces centraux de la ville (création ou réaménagement de parkings).

9.2 LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Seul le secteur NI relève du régime des STECAL. En effet, aucune constructibilité n'a été accordé par le règlement écrit pour la zone Ng du golf.

Détails des conditions requises au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

Hauteur	6 mètres
Implantation	En retrait de l'alignement (minimum 5 m) En retrait des limites séparatives (minimum 4 mètres)
Densité	0.1
Emprise au sol	10% de l'unité foncière

