

PIECE A - PARTIE 3

RAPPORT DE PRESENTATION

Evaluation environnementale

REVISION GENERALE



APPROBATION

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

<b>F. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>2</b>
<i>Préambule</i>	3
OBJECTIFS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	3
CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	3
<i>Manière dont l'évaluation a été effectuée</i>	4
UNE ANALYSE TERRITORIALE PARTAGEE ET CONCERTEE	4
LA MISE EN PLACE DU PADD SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE JUSQU'AU MONTAGE DES PIECES REGLEMENTAIRES (OAP ET REGLEMENT)	5
Le bilan de la concertation	6
Critères appliqués pour l'analyse des incidences	10
<i>Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes</i>	11
<i>Incidences et mesures du projet de PLU sur l'environnement</i>	12
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'URBANISATION DES ZONES 1AU	12
INCIDENCES DU PROJET PAR THEMATIQUE	18
SYNTHESE DES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	29
<i>Conséquences du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences NATURA 2000</i>	33
RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE	33
Les sites Natura 2000 les plus proches	34
Evaluation des incidences	36
<i>Indicateurs et modalités de suivi</i>	39
<i>Résumé non technique de l'évaluation environnementale</i>	41
ETAT INITIAL DU TERRITOIRE	41
LE PROJET	47
LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES POUR LES EVITER, REDUIRE ET COMPENSER	50
LES MODALITES D'EVALUATION	55

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

# F. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## Préambule

### OBJECTIFS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base solide pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire.

Ses objectifs sont de :

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

### CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale :

1. Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3. Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5. Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

- 7.** Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

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

## Manière dont l'évaluation a été effectuée

### UNE ANALYSE TERRITORIALE PARTAGEE ET CONCERTEE

Pour initier cette démarche, le bilan du PLU de 2013 a été réalisé et a permis

- De mettre en évidence la manière dont l'environnement était pris en compte dans le document d'urbanisme communal,
- De pré-identifier les enjeux environnementaux,
- Et d'identifier les mesures réglementaires qui méritaient d'être reconduites, et les éventuelles lacunes.

L'analyse territoriale et l'état initial de l'environnement ont été menés par NEAPOLIS et ZENOBLIA de septembre 2021 à mai 2022. Chaque thématique environnementale traitée a fait l'objet de plusieurs modalités d'étude :

- Des repérages de terrain pour recenser, analyser et localiser les données liées aux milieux naturels, aux paysages naturels et urbains, au patrimoine, aux fonctionnements urbains, aux formes urbaines, etc...);
- Des recherches et d'analyses : exploitation et mise à jour des études existantes – Collecte croisée d'informations à partir des bases de données, des études existantes, des relevés de terrain, des entretiens, etc... - Consultations des différentes sources d'informations (DREAL, ARS, DRAC, INSEE, ...)
- Des rencontres avec les différents acteurs.

A partir de ce premier recensement d'informations, des données cartographiées et/ou schématisées ont été produites et présentées aux élus dans le cadre d'ateliers de travail thématiques. Il s'agissait de confronter notre analyse territoriale préliminaire à la vision des élus. Ce partage des enjeux a été organisé selon trois thématiques :

- 1.** Milieux naturels, Paysages et Patrimoine
- 2.** Démographie, habitat, formes urbaines et déplacements - Activités économiques, Agriculture, Equipements et services
- 3.** Analyse des possibilités de mutations et de densification

Ces ateliers ont été l'occasion de sensibiliser les élus aux enjeux globaux et d'enrichir l'analyse territoriale grâce à la connaissance fine qu'ils ont de leur territoire.

Les objectifs de cette première phase ont donc été de :

- assurer une synthèse des études existantes ;
- au travers d'une analyse multicritères, identifier les atouts et les faiblesses, les opportunités et les menaces relatives au territoire,
- identifier les difficultés rencontrées et les satisfactions dans l'utilisation des documents d'urbanisme en vigueur
- définir les besoins, thématique par thématique

Accusé de réception en préfecture  
Numéro : 11403381-20250625-D25-37b-DE  
Date de télétransmission : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- partager le diagnostic avec les élus,
- dégager les enjeux et les hiérarchiser
- mettre en évidence les points de conflits qui nécessiteront des arbitrages,
- proposer des scénarios de développement communal.

A ce stade, les enjeux et les premières grandes orientations du projet se dessinaient.

## **LA MISE EN PLACE DU PADD SELON UNE DEMARCHE ITERATIVE JUSQU'AU MONTAGE DES PIECES REGLEMENTAIRES (OAP ET REGLEMENT)**

En premier lieu, un inventaire des opinions (élus et habitants) a été dressé grâce aux échanges en commissions, grâce aux réponses à des questionnaires organisés par thématique (ce que nous voulons/ce que nous ne voulons pas).

Après avoir rappelé les enjeux et objectifs issus de la phase 1, des premières hypothèses de développement ont été présentées aux élus.

Pour évaluer les incidences environnementales de chaque hypothèse de développement, des questions se sont posées :

- Quel niveau d'incidences positives ou négatives du projet de développement ?
- Quelle adéquation entre les capacités en ressource du territoire (eau potable, assainissement, énergie...) et le projet de développement (objectifs démographiques, le nombre de logements et la densité des constructions, les types d'activités économiques, etc.)
- Quelle traduction spatiale et réglementaire de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, nature ordinaire, éléments de fragmentation) ?
- Quels impacts du scénario de développement sur les caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales : valorisation du réseau hydrographique, linéaire bocager, patrimoine bâti ?
- Quelle prise en compte des risques et des pollutions dans les choix d'urbanisation ?
- Le projet répond-il aux exigences fixées par le Grenelle Environnement ?

Les réunions de travail sur le PADD, puis sur sa traduction réglementaire, ont été l'occasion de débattre de la prise en compte de l'environnement dans le PLU, et de sensibiliser les élus aux incidences potentielles du futur PLU sur leur territoire.

Les secteurs de projet ont notamment été analysés au regard de la prise en compte des zones humides, des enjeux agricoles, des enjeux liés aux milieux naturels et aux continuités écologiques, des enjeux paysagers, des enjeux liés aux risques naturels et/ou technologiques, des nuisances, ...

Les différentes versions de règlements ont systématiquement été analysées par la commission d'urbanisme de manière à adopter dès que possible, la démarche EVITER / REDUIRE / COMPENSER.

Le meilleur exemple est la prise en compte de la problématique des zones humides. Le secteur du Pré Blandin et du Grand Pré ont été pressentis pour accueillir les jeux du Casino, mais les incidences sur l'environnement ont été jugées trop importantes : ce secteur a donc été évité pour accueillir cette nouvelle urbanisation, et au contraire visé pour permettre l'aménagement d'un parc paysager.

Accusé de réception en préfecture  
Numéro de suivi : 081-20250625-D25-37b-DE  
Date de télétransmission : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Zoom sur la prise en compte des zones humides**

La démarche suivante a été réalisée :

1. Superposition des potentielles zones de projets avec la couche de données « zones humides » produite par la DREAL Normandie ;
2. En cas de localisation sur un territoire humide potentiel ou avéré : vérification sur le terrain par des équipes d'écologues (sondages pédologique / analyse floristique) ;
3. En cas de zone humide confirmée : proposition d'abandon du secteur de projet ou réduction du secteur pour éviter la zone humide ou d'intégration de la zone humide dans le projet urbain.

Ces études environnementales sont annexées au dossier de PLU (Cf annexes informatives).

Le secteur du Pré Blandin et du Grand Pré a ainsi été abandonné au profit d'une zone naturelle.

Dans un seul cas, la zone humide a été intégrée au projet, et délimitée au sein de l'OAP sectorielle correspondante pour assurer sa protection et sa mise en valeur.

Les autres enjeux environnementaux ont été très tôt bien pris en compte dans les choix et orientations communales, et ont permis de rester au stade EVITER dans la démarche EVITER/REDUIRE/COMPENSER.

L'avancement de la réflexion a été présenté en deux temps aux Personnes Publiques associées :

- 1<sup>er</sup> temps : présentation du diagnostic et du PADD
- 2<sup>ème</sup> temps : Présentation de la traduction règlementaire du PADD.

La concertation a permis aux habitants de s'exprimer pendant toute la durée des études liées au PLU.

Trois réunions publiques ont été organisées.

Les élus ont reçu et écouté de nombreux habitants, et particulièrement l'Association de Défense du Patrimoine Houlgatais (ADPH).

**LE BILAN DE LA CONCERTATION**

Tout au long de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'une concertation avec la population ; celle-ci fait l'objet du bilan présenté ci-après.

**Les outils de la concertation**

- **Information de la population**
  - La délibération prescrivant le PLU a été affichée, à l'extérieur de la mairie, pendant une durée d'un mois.
  - Un avis mentionnant la décision communale de prescrire la révision du PLU a été inséré dans le journal local Ouest France, le 28 juillet 2021.
  - La rubrique PLU du site internet de la commune a été mise à jour au fur et à mesure des étapes de l'élaboration du dossier de PLU. Le dossier prêt à être arrêté est disponible depuis le 28 juillet 2021.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- La commune a réalisé pour signaler l'organisation des trois réunions publiques : un affichage sur les espaces dédiés – des avis sur le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux.

- **Mise à disposition des pièces du PLU**

Les pièces du PLU ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur validation par la commission d'urbanisme :

- ✓ le diagnostic et le PADD à partir d'octobre 2022,
- ✓ les pièces réglementaires à partir de mars 2024. Entre mars et septembre 2024, plusieurs versions de travail ont été mises à disposition.

- **Réunions publiques**

Une première réunion publique s'est tenue le 27 octobre 2023 et a permis :

- ✓ De rappeler le contexte d'élaboration et le cadre réglementaire du PLU ;
- ✓ De présenter les enjeux identifiés au sein du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement ;
- ✓ De présenter les orientations du projet communal – le PADD
- ✓ De répondre aux questions d'ordre général.

La réunion a concerné environ 150 personnes, et a fait l'objet d'un compte-rendu.

Une deuxième réunion publique s'est tenue le 24 mai 2024 et a permis :

- ✓ De rappeler les caractéristiques du PLU et la procédure ;
- ✓ De présenter le projet politique de la commune ;
- ✓ D'expliquer les principes de la traduction réglementaire – le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement - pour permettre aux habitants de consulter les documents en mairie ;
- ✓ De répondre aux questions d'ordre général.

La réunion a concerné environ 62 personnes, et a fait l'objet d'un compte-rendu.

Une troisième réunion publique s'est tenue le 29 juillet 2024 et a permis :

- ✓ De rappeler les caractéristiques du PLU et la procédure ;
- ✓ De présenter le projet politique de la commune ;
- ✓ D'expliquer les principes de la traduction réglementaire – le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement - pour permettre aux habitants de consulter les documents en mairie ;

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- ✓ De répondre aux questions d'ordre général.

La réunion a concerné environ 110 personnes, et a fait l'objet d'un compte-rendu.

- **Concertation avec les Personnes Publiques Associées**

- Le 26 juillet 2021, un courrier a été envoyé aux Personnes Publiques Associées, les informant de l'élaboration du PLU de HOULGATE.
- Une réunion a eu lieu avec ces personnes publiques le 7 novembre 2022, et elles leur ont permis, ainsi qu'aux services de l'Etat de formuler des remarques sur le projet avant la traduction réglementaire.
- Une réunion des personnes publiques associées s'est tenue le 17 avril 2024 et a permis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées de formuler des remarques sur le projet avant l'arrêt.
- Ces réunions ont fait l'objet d'un compte rendu.
- Des réunions thématiques ont également été organisées avec certaines Personnes Publiques Associées (DDTM, Conseil Départemental, DRAC, ...).

- **REGISTRE**

Le registre de concertation est disponible à la mairie depuis le 22 juillet 2021. Les remarques sont de plusieurs nature :

- Les demandes de constructibilités ;
- Les demandes de non constructibilité ;
- Les demandes de protection ;
- Les réajustements réglementaires
- ....

La prise en compte des remarques a été réalisée au fil des études PLU afin de réajuster le document lorsque cela était possible.

Le public a pu également envoyer ses remarques par courrier postal ou par mail à la mairie de HOULGATE : ces courriers ou courriels adressés par la population ont été annexés au registre de la concertation.

Les observations du public sont consignées dans les tableaux suivants

- **AUTRES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR FORMULER SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS**

Des envois d'information à toute personne en ayant fait la demande au cours de la procédure d'élaboration ont été effectués.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---

Plusieurs rencontres ont eu lieu à la mairie de HOULGATE entre l'équipe municipale et des membres de l'association ADPH - sensible aux problématiques architecturales et urbanistiques, afin de recueillir leurs observations et leurs visions pour le devenir du territoire communal.

D'autre part, des rendez-vous à la mairie sont organisés sur demande de la population pour échanger et expliquer les choix retenus, le futur zonage etc.

- **REUNIONS DE TRAVAIL AVEC LE CONSEIL MUNICIPAL/  
COMMISSION**

**18** réunions de travail ont eu lieu dans la phase d'études du PLU.

- **DEBATS SUR LE PADD**

Le PADD a fait l'objet d'un débat lors du conseil municipal du 7 mai 2024.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## **CRITERES APPLIQUES POUR L'ANALYSE DES INCIDENCES**

L'analyse des incidences est restituée par thématique environnementale et par des secteurs de projets au sein du présent rapport de présentation.

Les critères appliqués pour analyser les incidences :

<b>Thématiques</b>	<b>Critère qualitatif et de localisation</b>
<b>Consommation d'espaces et artificialisation des sols</b>	Le secteur est situé en zone agricole cultivée. Le secteur est situé à proximité d'un siège d'exploitation. Le secteur préserve les accès d'usages aux terres agricoles. Le secteur ne contraint pas l'exploitation des terres agricoles environnantes. Le secteur ne déstabilise pas l'économie d'une exploitation agricole.
<b>Milieux naturels et la trame verte et bleue (biodiversité et continuités écologiques)</b>	Le secteur est situé en totalité/ou partie en bordure d'un réservoir de biodiversité protégé (réserve naturelle nationale, régionale, forêt de protection, arrêté de protection de biotope, réserve biologique, secteur Natura 2000...) Le secteur est situé en totalité / ou partie au sein d'un réservoir de biodiversité non protégé au sein du Code de l'Environnement. Le secteur est situé au sein d'un corridor écologique. Le secteur est situé en totalité ou partie au sein d'une zone humide avérée ou prédisposée.
<b>Ressource naturelles</b>	Le secteur est situé en totalité ou partie dans un périmètre de protection de captage d'eau potable. Des carrières, en activité ou non, sont-elles concernées par le projet de PLU ?
<b>Risques et nuisances</b>	Le secteur est situé en zone réglementée pour le risque mouvement de terrain (PPR), en secteur d'aléa inondation (par cours d'eau et/ou nappes). Le secteur est situé à proximité ou aux abords d'une servitude (secteur bruit – canalisation de transport de gaz, lignes électriques haute tension).
<b>Energie et changement climatique</b>	

Les incidences sont évaluées au travers de 4 niveaux :

- Impact positif : le projet de PLU aura une incidence positive sur l'environnement.
- Impact faible : les conséquences de l'urbanisation auront une incidence sur l'environnement mais ne généreront pas de perturbations significatives si le règlement est correctement appliqué.
- Impact modéré : des dommages environnementaux pourraient être générés si aucune précaution n'est prise. La mise en place de mesures d'évitement ou de réduction d'impact est alors nécessaire.
- Impact fort : les impacts sur l'environnement vont être générés, nécessitant des mesures de compensation.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---

## **Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes**

---

L'analyse des documents supra communaux et leur prise en compte ont fait l'objet d'un chapitre dédié « [La prise en compte des documents supra-communaux](#) ». Afin d'éviter toute redondance dans le rapport de présentation, ils n'apparaissent que dans la partie « Explication des choix retenus pour établir le PLU » et ne sont pas repris dans la présente évaluation environnementale.

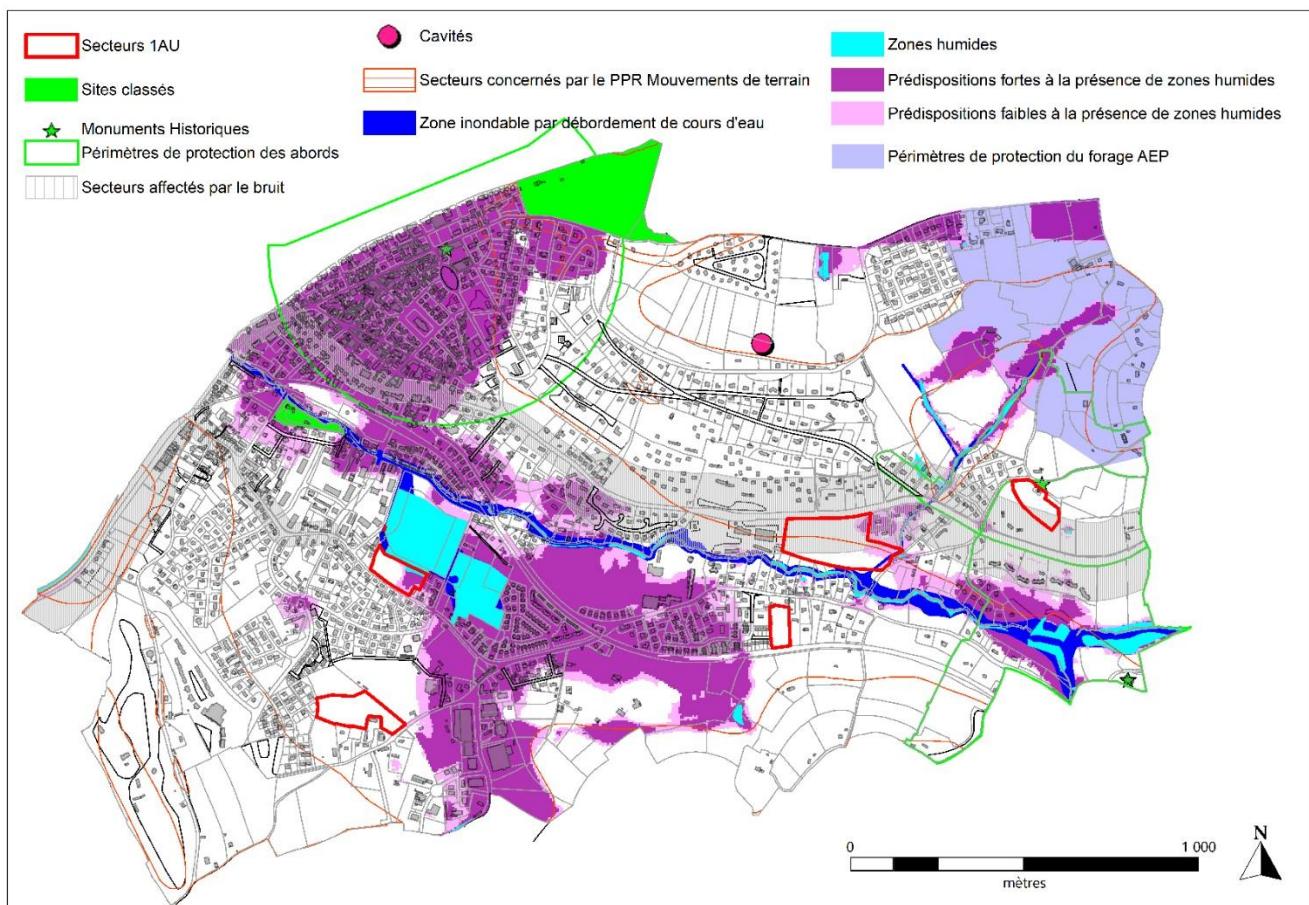
Accusé de réception en préfecture  
014-211403381-20250625-D25-37b-DE  
Date de télétransmission : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## Incidences et mesures du projet de PLU sur l'environnement

### INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'URBANISATION DES ZONES 1AU

Les zones urbanisables constituent 8.16 hectares sur le territoire d'HOULGATE. Elles sont représentées sur la carte suivante, avec les données environnementales essentielles pour la commune :



*Localisation des secteurs AU et des principales données environnementales*

1. La Cour Ferray
2. La Route de Trouville
3. La Vallée
4. Les Chevaliers
5. L'Entrée de ville

Les tableaux ci-après synthétisent l'analyse des incidences sur l'environnement de l'urbanisation future des zones 1AU :

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

N°	Surface	Incidences					
		Consommation d'espaces	Biodiversité / Milieux Naturels	Ressource en eau / Zone Humide	Risques et nuisances	Air / Energie / Climat	Paysage
1	1.08 ha	<b>Faible</b> Artificialisation d'espaces de prairies pâturées par des chevaux au sein de l'enveloppe urbaine : cette artificialisation sera difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol (réduction de la trame brune) Hors zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles Maintien des accès agricoles des espaces agricoles environnants	<b>Faible</b> Hors TVB Hors espaces protégés  Un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur le terrain et de reconstituer une trame verte et bleue à l'échelle du quartier	<b>Modérée</b> Hors périmètre de protection du forage AEP  Délimitation d'une zone humide au Nord Est du secteur  Nouveaux volumes d'eaux pluviales à gérer  La gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales peut contribuer à répondre aux enjeux de biodiversité et de paysage	<b>Modérée</b> Hors zone inondable  Aléa lié à la remontée de la nappe phréatique  Aléa moyen pour le retrait/gonflement des argiles  Absence de nuisances	<b>Faible</b> Augmentation de la population entraînant une augmentation de la consommation énergétique  Augmentation des flux sur la route de la Vallée  Des accès doux sont prévus pour desservir les sites.	<b>Modérée</b> Urbanisation d'un espace libre au sein de l'aire urbaine, et à proximité immédiate du Pré Blandin.  Percées visuelles vers le Nord préservées par le projet

**Mesure E/R/C :**

- Evitement : identification et préservation des haies bocagères existantes en limite Est et Ouest du site (Cf pièce E2 et OAP sectorielles) ;
- Evitement : La zone humide est reportée dans la pièce E2 en tant qu'élément du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La zone humide est également repérée et localisée dans l'OAP comme espace non constructible à mettre en valeur et intégrée à l'aménagement de la zone. Le règlement écrit précise que la zone humide devra être délimitée plus finement dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme ;
- Evitement : la partie située en zone inondable a été exclue de l'emprise du projet
- Réduction : la ou les accroches sur la route départementale de la vallée devront être validées par les services de l'Agence Routière Départementale (OAP)
- Réduction : un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur ce terrain agricole et de reconstituer une trame verte et bleue en cœur de l'aire urbaine
- Réduction : percées visuelles à maintenir – les vues seront accompagnées de trames vertes et bleues perpendiculaires à la route de la Vallée.
- Réduction : obligation dans le règlement écrit d'éviter l'utilisation d'espèces allergènes pour la végétalisation des espaces + principe de perméabilité des clôtures pour favoriser le déplacement des espèces + obligation de récupérer les eaux pluviales

**Niveau d'incidences résiduelles : Faible**

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

N°	Surface	Incidences					
		Consommation d'espaces	Biodiversité / Milieux Naturels	Ressource en eau / Zone Humide	Risques et nuisances	Air / Energie / Climat	Paysages
2	1.3 ha Ville 2.4 ha Région	<b>Faible</b> Artificialisation d'espaces de prairies sein de l'enveloppe urbaine : cette artificialisation sera difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol (réduction de la trame brune)  Hors zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles	<b>Faible</b> Hors TVB Hors espaces protégés Continuité écologique du Drochon hors secteur et maintenue au sein de la zone naturelle Un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur le terrain et de reconstituer une trame verte et bleue à l'échelle du quartier	<b>Faible</b> Hors périmètre de protection du forage AEP Absence de zones humides Nouveaux volumes d'eaux pluviales à gérer La gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales peut contribuer à répondre aux enjeux de biodiversité et de paysage	<b>Modérée</b> Zone inondable par débordement de cours d'eau sur la frange Est du site Aléa lié à la remontée de la nappe phréatique Aléa moyen pour le retrait/gonflement des argiles Zone bleue du PPR (risque faible) Secteur affecté par le bruit de la RD513 Nouvel aménagement routier pour une circulation plus apaisée et sécuritaire	<b>Faible</b> Augmentation de la population entraînant une augmentation de la consommation énergétique Augmentation des flux sur la route de Trouville Des accès doux sont prévus pour desservir les sites.	<b>Modérée</b> Urbanisation d'un espace libre au sein de l'aire urbaine. Vues conservées vers la vallée depuis la RD513 Organisation et implantation des futures constructions réalisées de manière à laisser des fenêtres paysagères

**Mesure E/R/C :**

- Evitement : Les secteurs situés plus au sud ont été maintenus au sein de la zone Np afin de préserver la continuité écologique et paysagère ;
- Réduction : les OAP pose un principe d'aménagement de la RD513 : création de plateau au niveau des futures accroches – îlot central végétalisé – cheminements doux – trottoirs à créer ; l'ensemble de ces dispositifs d'apaisement et de sécurité de la circulation devra être validé par les services de l'Agence Routière Départementale.
- Réduction : les constructions devront être organisées de façon à laisser des fenêtres paysagères : 60% de porosité à obtenir avec au moins trois ouvertures (OAP)
- Réduction : La problématique bruit est prise en compte via : la réduction de la vitesse via l'aménagement plus urbain de la route départementale – l'éloignement des constructions de la voie – les espaces végétalisés à créer sur la zone tampon.
- Réduction : un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur ce terrain agricole et de reconstituer une trame verte et bleue en cœur de l'aire urbaine
- Réduction : obligation dans le règlement écrit d'éviter l'utilisation d'espèces allergènes pour la végétalisation des espaces + principe de perméabilité des clôtures pour favoriser le déplacement des espèces + obligation de récupérer les eaux pluviales

**Niveau d'incidences résiduelles : Faible**

NEAPOLIS / ZENOBIA

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

N°	Surface	Incidences					
		Consommation d'espaces	Biodiversité / Milieux Naturels	Ressource en eau / Zone Humide	Risques et nuisances	Air / Energie / Climat	Paysages
3	0.65 ha	<b>Faible</b> Artificialisation d'espaces de prairies sein de l'enveloppe urbaine : cette artificialisation sera difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol (réduction de la trame brune)  Hors zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles	<b>Faible</b> Hors TVB Hors espaces protégés Présence d'éléments arborés ponctuels (arbres et haies) Un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur le terrain et de reconstituer une trame verte et bleue à l'échelle du quartier	<b>Faible</b> Hors périmètre de protection du forage AEP Absence de zones humides Nouveaux volumes d'eaux pluviales à gérer  La gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales peut contribuer à répondre aux enjeux de biodiversité et de paysage	<b>Faible</b> Aléa lié à la remontée de la nappe phréatique Aléa moyen pour le retrait/gonflement des argiles Proximité de la voie ferrée	<b>Faible</b> Augmentation de la population entraînant une augmentation de la consommation énergétique Augmentation des flux sur la rue du Lieu Jamard Des accès doux sont prévus pour desservir les sites.	<b>Faible</b> Urbanisation d'un espace libre au sein de l'aire urbaine. Conservation des haies et arbres existants

**Mesure E/R/C :**

- Evitement : Néant
- Réduction : les OAP imposent le maintien des haies et arbres existants sur le pourtour du secteur.
- Réduction : Les OAP imposent la création d'une placette végétalisée en cœur de zone, comme point structurant du lieu.
- Réduction : un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur ce terrain agricole et de reconstituer une trame verte et bleue en cœur de l'aire urbaine
- Réduction : obligation dans le règlement écrit d'éviter l'utilisation d'espèces allergènes pour la végétalisation des espaces + principe de perméabilité des clôtures pour favoriser le déplacement des espèces + obligation de récupérer les eaux pluviales

**Niveau d'incidences résiduelles : Faible**

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

N°	Surface	Incidences					
		Consommation d'espaces	Biodiversité / Milieux Naturels	Ressource en eau / Zone Humide	Risques et nuisances	Air / Energie / Climat	Paysages
4	1.7 ha	<b>Faible</b> Artificialisation d'espaces de prairies extensives sein de l'enveloppe urbaine : cette artificialisation sera difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol (réduction de la trame brune)  Hors zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles  Sans impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles	<b>Faible</b> Hors TVB Hors espaces protégés  Un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur le terrain et de reconstituer une trame verte et bleue à l'échelle du quartier	<b>Faible</b> Hors périmètre de protection du forage AEP Absence de zones humides Nouveaux volumes d'eaux pluviales à gérer  La gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales peut contribuer à répondre aux enjeux de biodiversité et de paysage	<b>Faible</b> Aléa lié à la remontée de la nappe phréatique Aléa moyen pour le retrait/gonflement des argiles Absence de nuisances	<b>Faible</b> Augmentation de la population entraînant une augmentation de la consommation énergétique Augmentation des flux sur le chemin des Chevaliers Des accès doux sont prévus pour desservir les sites.	<b>Modéré</b> Nouvel espace construit Préservation du point de vue existant

**Mesure E/R/C :**

- Evitement : Maintien du point haut (point de vue remarquable et vestiges de la seconde guerre mondiale) au sein de la zone naturelle (pièces E1/E2 et OAP) ;
- Evitement : création d'un espace vert ouvert pouvant accueillir des équipements ludiques et de loisirs (pièce E1 et OAP)
- Evitement : les OAP imposent la protection et la mise en valeur de la mare existante (OAP)
- Réduction : les OAP imposent la création d'une trame de haies bocagères permettant de relier l'espace arboré central aux autres espaces de la commune (OAP)
- Réduction : les OAP imposent des principes de cheminements doux au sein de la zone à urbaniser et sur ses espaces périphériques
- Réduction : un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur ce terrain agricole et de reconstituer une trame verte et bleue au cœur de l'aire urbaine
- Réduction : obligation dans le règlement écrit d'éviter l'utilisation d'espèces allergènes pour la végétalisation des espaces + principe de perméabilité des clôtures pour favoriser le déplacement des espèces + obligation de récupérer les eaux pluviales

**Niveau d'incidences résiduelles : Faible**

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

N°	Surface	Incidences					
		Consommation d'espaces	Biodiversité / Milieux Naturels	Ressource en eau / Zone Humide	Risques et nuisances	Air / Energie / Climat	Paysage
5	1 ha	<b>Faible</b> Artificialisation d'espaces naturels hors de l'enveloppe urbaine : cette artificialisation sera difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol (réduction de la trame brune)  Hors zones de cultures déclarées par les exploitants agricoles  Sans impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles	<b>Faible</b> Hors TVB Hors espaces protégés Prairie en cours d'enrichissement Création de nouveaux coeurs de nature (verger)	<b>Faible</b> Hors périmètre de protection du forage AEP Absence de zones humides Nouveaux volumes d'eaux pluviales à gérer	<b>Modérée</b> Aléa moyen pour le retrait/gonflement des argiles Zone bleue du PPR (risque faible) Absence de nuisances	<b>Faible</b> Projet générateur de flux qui préexistaient en centre-ville Aire de covoiturage Site desservi par les transports en commun Des accès doux sont prévus pour desservir le site.	<b>Paysage</b> Localisation du projet en entrée de ville Création d'un nouveau parc paysagé et bocager sur la partie basse de la parcelle avec mise en valeur de l'eau Volume construit semi-enterré pour une intégration harmonieuse au site Révélations des vues sur le grand paysage

**Mesure E/R/C :**

- Evitement : la partie basse de la parcelle a été maintenue au sein de la zone naturelle du PLU, et sera dédiée à l'aménagement d'un parc paysagé et bocager avec la mise en valeur de l'eau ;
- Evitement : le chemin des Egrillards gardera une fonction de desserte locale des quartiers périphériques et de cheminement doux (piétons et cycles) ;
- Evitement : les Chaumières du Golf seront préservées dans un écrin paysager renforcé ;
- Evitement : l'espace strictement nécessaire au Casino et aux aires de stationnement a été intégré au sein de la zone à urbaniser ;
- Réduction : Une nouvelle trame viaire sera créée depuis la route départementale, et s'adaptera à la topographie de la parcelle ;
- Réduction : le projet s'accompagnera d'un aménagement de la RD513 pour l'apaisement de la circulation dans le secteur : accroche viaire au site / îlot central végétalisé / arrêt de bus...;
- Réduction : les cheminements doux seront développés pour relier le parc au reste du tissu urbain ;
- Réduction : le projet prévoit la valorisation des espaces publics existants (placette à activer) avec une mise en valeur des points de vue.
- Réduction : un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur cet espace et de reconstituer une trame verte et bleue
- Réduction : obligation dans le règlement écrit d'éviter l'utilisation d'espèces allergènes pour la végétalisation des espaces + principe de perméabilité des clôtures pour favoriser le déplacement des espèces + obligation de récupérer les eaux pluviales

**Niveau d'incidences résiduelles : Faible**

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****INCIDENCES DU PROJET PAR THEMATIQUE****Incidences et mesures du projet sur la consommation d'espaces**

La consommation d'espace est synthétisée dans le tableau suivant :

	<b>Pour Houlgate</b>	<b>Pour la Région</b>
Secteurs AU	5.76 ha	2.4 ha
Voie de desserte du casino au sein de la zone NI	0.3 ha	
Extensions des campings	2.2 ha	
Espaces résiduels dans la ZA	0.75 ha	
<b>Totaux par collectivité</b>	<b>9.01 ha</b>	<b>2.4 ha</b>
<b>Total global</b>		<b>11.41 ha</b>

Au total, la commune projette une consommation d'espaces de 11.41 ha, dont 2.4 ha au bénéfice de la Région Normandie.

Les surfaces concernées n'appartiennent pas à des surfaces déclarées par les exploitants agricoles (hors RPG). Elles peuvent être pâturées par quelques chevaux ou encore sujettes à un enrichissement progressif.

Au regard de la trajectoire ZAN, la commune devait assurer une consommation d'espace inférieure à 9 ha. Pour rappel, 12 ha ont été consommé sur la décennie 2011-2020.

La limitation de la consommation d'espaces est bien assurée dans le cadre du projet de PLU.

Un secteur relève du régime des STECAL : les zones NI.

Ces 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.

Aucun étoilage de bâtiments agricoles n'a été retenu, impliquant un impact nul sur l'activité agricole.

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Incidences et mesures du projet sur la biodiversité et les continuités écologiques****Trame verte et bleue et continuités écologiques :**

Les questions que pose l'évaluation environnementale sont les suivantes :

- Le PLU permet-il de préserver les réservoirs de biodiversité du territoire communal ?
- Les continuités écologiques ont-elles été prises en compte ?
- Le PLU permet-il de préserver le maillage bocager ?

**La prise en compte des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques :**

Globalement, le projet de PLU de HOULGATE en assurant l'essentiel de son développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine prend en compte les équilibres biologiques du territoire communal.

**Mesures d'évitement :** Tous les secteurs de projet sont localisés en dehors des réservoirs ou corridors écologiques.

**La protection des réservoirs institutionnels :**

Les ZNIEFF de type 1et 2 et l'Espace Naturel Sensible des Falaises des vaches Noires ont été intégrés à la zone Npr : seul le camping de la Plage, déjà existant, se localise dans ces réservoirs et a donc été intégré à la zone UC.

La zone Npr permet la protection la plus stricte pour les espaces du territoire : seuls les aménagements légers y seront autorisés.

Dans ces espaces, les boisements ont été classés en Espaces Boisés Classés.

**La protection des autres réservoirs de biodiversité dits « ordinaires » :**

Les autres milieux variés (prairies, cultures, fourrés, boisements, zones humides...) ont été intégré à la zone A ou Np dans le règlement graphique.

De la même façon, les boisements y sont classés et les haies et zones humides y sont repérées au titre de l'article L.151-23 du CU.

**La protection des corridors écologiques :**

La continuité écologique principale de la Vallée du Drochon et des autres cours d'eau secondaires du territoire sont principalement intégrés au sein de la zone Np et Ng. Dans ces secteurs, le règlement écrit impose une protection des berges sur une largeur minimale de 20 mètres.

Les cours d'eau traversent parfois les secteurs urbains (UA, UB et US). Dans ces secteurs, le règlement écrit impose une protection des berges sur une largeur minimale de :

- 5 mètres en zones UA
- 10 mètres en zones UB et US.

**La prise en compte des sous-trames écologiques :**

- Les milieux boisés ont été cartographiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement et sont pour l'essentiel protégés au titre de l'article L.113 du CU (Espaces Boisés Classés). Ces milieux sont majoritairement intégrés à la zone N et A.

- Les milieux bocagers ont également fait l'objet d'un recensement dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement. Les poches bocagères sont intégrées à la zone N ou A. Les haies sont protégées pour l'essentiel par un repérage au règlement graphique (article L.151-23 du CU). Le règlement écrit prévoit des compensations obligatoires, à fonctionnalité équivalente, en cas de coupes.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- Les zones humides et les mares ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement indique pour ces espaces que 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). Ces dispositions permettront de protéger les zones humides et les mares du territoire, et renforceront la trame bleue qui participe entre autres à la gestion des eaux pluviales.

**Le maintien de la nature au sein du bourg :**

Les OAP imposent également des principes de création de trame verte dans les futures opérations. Ces dispositions participeront au renforcement de la nature au sein de la ville d'HOULGATE, à l'atténuation des nuisances sonores ou encore dans l'amélioration de la qualité de l'air.

Les OAP imposent des principes de maintien des percées visuelles.

Le règlement incite à végétaliser et à rendre plus perméables les espaces artificialisés ou en voie d'urbanisation.

Les dispositions réglementaires incitent par exemple : un pourcentage d'espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés/perméables sur les parcelles privatives et /ou sur l'ensemble d'une opération d'aménagement – ratio d'arbres à planter sur les espaces de pleine terre – aire de stationnement ouverte au public devant être plantée – espaces libres à aménager de façon à limiter l'imperméabilisation des sols...

Le règlement écrit impose l'utilisation d'essences végétales régionales. Cette disposition doit permettre l'emploi d'essences locales, adaptées au territoire et au renforcement de la nature en ville.

Le PLU indique également dans son règlement que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

**Incidences et mesures du projet sur les ressources naturelles**

En matière de ressources naturelles, l'évaluation environnementale permet de répondre aux questions suivantes :

- Le PLU assure-t-il la protection des aires d'alimentation de captage ?
- Le projet de développement est-il cohérent avec la capacité d'alimentation ?
- Le PLU assure-t-il la pérennité des carrières si elles existent, ou bien leur remise en état après l'exploitation ?

**Eau potable**

En matière d'eau potable, un site de captage est répertorié. Les périmètres de protection de ce captage apparaissent sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique. Le périmètre rapproché est majoritairement classé en zone Np, et dans une moindre mesure en zone A.

Le périmètre éloigné est quant à lui classé en zone Np et UBa (constructions à l'Est du domaine de la Corniche).

**Evitement :**

L'étoilage des bâtiments agricoles situés en zone A n'a pas été retenu pour d'éventuels changements de destination.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Réduction :**

Le périmètre de la zone UBa a été délimité au plus près de l'enveloppe urbaine existante. De plus, l'article 2 du règlement rappelle la nécessité de se conformer à l'arrêté préfectoral du 8 septembre 2008.

**Concernant l'approvisionnement en eau potable,** le territoire communal est actuellement géré en régie par le Service de l'Eau de la mairie de HOULGATE. L'extension de l'urbanisation projetée par le PLU va entraîner une augmentation des besoins en eau potable.

Afin de traduire le PADD, le projet de PLU prévoit un potentiel d'accueil d'environ 365 nouveaux logements pour porter la population communale résidente à l'année à un peu plus de 2000 habitants à l'horizon 2040. Le service des eaux, qui bénéficie d'une sécurisation complémentaire de l'alimentation en eau potable avec le Syndicat Mixte du Nord Pays d'Auge, atteste qu'il a toutes les capacités de production et de desserte en eau potable pour accueillir ces nouveaux logements.

**La ressource en eau disponible sur Houlgate se décline ainsi :**

- Somme de la DUP des captages : 2678 m<sup>3</sup>/jour
- Importation minimale au Nord Pays d'Auge : 205 m<sup>3</sup> / jour
- Total de la ressource : 2883 m<sup>3</sup> / jour

Avec des besoins estimés en production d'environ 1000 m<sup>3</sup> / jour de pointe, la capacité de production de la commune (somme des volumes autorisés dans les DUP) est de 2 678 m<sup>3</sup> / j/ La commune dispose donc de la ressource nécessaire pour couvrir ses besoins en jour moyen et en jour de pointe. La possibilité d'importation au Nord Pays d'Auge permet de compléter la production si nécessaire, sachant qu'un volume minimal de 205 m<sup>3</sup> / j doit être importé par convention.

Concernant la capacité de stockage, elle est de 4900 m<sup>3</sup>. Il est considéré que le volume de stockage d'un ensemble de réservoir doit être de l'ordre d'une journée moyenne de consommation ou de 50% des besoins de pointe, en dehors du volume réservé à la défense incendie.

Il apparaît clairement que la capacité de stockage du territoire est suffisante dans la situation actuelle et dans la situation future.

**Carrières**

Le sous-sol n'est pas exploité sur le territoire communal.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Incidences et mesures du projet relatives aux risques, nuisances et pollutions**

En matière de risques naturels et de nuisances, l'évaluation environnementale permet de répondre aux questions suivantes :

- Comment les risques naturels liés à l'eau sont pris en compte dans le document ?
- Comment les enjeux de ruissellements sont pris en compte ?
- Le règlement favorise-t-il la perméabilité des sols ?
- Comment les risques naturels liés aux sols sont -ils pris en compte dans le document ?
- La constructibilité est-elle limitée aux abords des voies bruyantes ?
- La constructibilité est-elle limitée aux abords des secteurs présentant des risques technologiques ?
- Les zones pouvant accueillir de l'habitat peuvent elle accueillir des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement ?

**Risques liés à l'eau :**

Le territoire de HOULGATE est concerné par les aléas suivants :

- Inondation par débordement de cours d'eau,
- Remontée et débordement de nappes phréatique,
- Submersion marine.

Pour les deux premiers types d'aléas, le règlement graphique E3 fait apparaître ces données, ce qui permet de constater la cohérence du projet dans la protection des populations faces à ces aléas.

Ainsi la majorité des zones inondables est classée en zone Np, A, NI ou Ng. Le règlement des zones A et N indique :

- Que toute nouvelle construction est interdite en zone inondable ;
- Que les travaux ou aménagements autorisés ne devront pas augmenter la vulnérabilité au risque inondation.

En outre, la plupart des zones AU n'est pas concernée par le risque inondation par débordement de cours d'eau. Une seule zone AU était concernée par ce risque (La Cour Ferray) : suite à l'enquête publique, il a été décidé de réduire son emprise pour qu'elle ne le soit. L'OAP y évoque l'aménagement du trame verte et bleue : l'idée sera la mise en valeur de la Berezina, en lui redonnant son caractère naturel (suppression du busage) – le règlement écrit interdit les nouvelles constructions dans ces espaces. Dans les zones urbaines, concernées par ce risque inondation, aucune nouvelle construction n'est autorisée conformément aux articles 2 du règlement écrit. Les extensions limitées ou les annexes aux constructions existantes sont autorisées si elles sont sans effet sur le caractère inondable du dite et sur l'exposition au risque.

Dans les zones de remontée de nappes phréatiques, le règlement encadre la création de sous-sols, pour l'infiltration des eaux pluviales ou encore l'assainissement autonome.

**Mesures d'évitement :**

- La prise en compte du risque inondation dans le secteur 1AU de La Cour Ferray est réalisée dans le règlement graphique et les OAP sectorielles du PLU.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Concernant le risque de submersion marine :**

- Quelques parcelles bâties sont concernées au Sud-Ouest du territoire communal et à l'embouchure du Drochon.
- Aucun secteur AU n'est localisée dans ces espaces de risques.

**Mesures d'évitement :**

- Le règlement interdit les nouvelles constructions dans les zones situées sous le niveau marin de référence

Concernant les ruissellements, le territoire n'est pas concerné par les risques liés au ruissellement. Le projet de PLU prend néanmoins en compte cet enjeu avec les mesures suivantes.

**Mesures d'évitement :**

- Les haies bocagères ont été repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU. Leur suppression est réglementée et doit faire l'objet de compensation.
- En cas d'urbanisation, des aménagements à la charge des aménageurs/constructeurs devront permettre l'infiltration des eaux pluviales, de manière à limiter les ruissellements et leurs conséquences.
- Le règlement impose des règles pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties : les aménagements des parcelles doivent être conçus pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale, et les parkings pour les véhicules légers doivent être traités avec des matériaux perméables.

**Risques liés aux sols**

Le territoire de HOULGATE est concerné par les aléas suivants :

- Mouvements de terrain (pris en compte par le PPR des Falaises des Vaches Noires),
- Cavités souterraines,
- Retrait/gonflement des argiles
- Séismes.

**Mouvements de terrain**

Les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain sont repérés sur le règlement graphique E3.

Le PPR est une Servitude d'Utilité Publique, annexée au PLU, qui détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre pour ces risques naturels prévisibles.

**Cavités**

Le territoire accueille une cavité. Elle est localisée sur le règlement graphique E3, accompagnées d'un périmètre de sécurité.

Les terrains concernés par cette cavité et son périmètre de sécurité sont situés en zone A, Npr et à la marge la zone UB.

**Retrait/gonflement des argiles**

Le territoire communal est globalement concerné par un aléa faible à moyen. Les zones urbaines et à urbaniser sont plutôt concernées par un aléa moyen.

Le règlement écrit fait appel à la vigilance des constructeurs concernant cet aléa.

**Séismes**

Le territoire de HOULGATE est situé en zone de sismicité de niveau très faible.

Le règlement écrit rappelle la présence de ce risque

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Mesures d'évitement**

Le règlement écrit de chaque zone rappelle que les dispositions des SUP, et en particulier du PPR Mouvements de terrain seront opposées aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Le règlement écrit fait appel à la vigilance des constructeurs pour le risque sismique et retrait/gonflement des argiles ;

Le règlement écrit de la zone A, N et UB indique : « 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. »

**Nuisances**

Sur la commune de HOULGATE, il s'agit principalement des nuisances émanant des infrastructures de transport terrestre, la RD513.

Les largeurs maximales affectées par le bruit sont reportées sur le règlement graphique. Les abords de la route départementale sont principalement classés en zone urbaine ou à urbaniser. La constructibilité n'est alors pas limitée mais des mesures d'isolation phonique devront s'appliquer pour les projets futurs.

**Mesures de réduction :**

- Le règlement écrit précise : « Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur les plans de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les futures zones d'urbanisation situées en bordure de la route départementale (secteur de La Route de Trouville), des mesures d'accompagnement sont prévues dans l'OAP sectorielle concernée : aménagement de la voie pour créer une avenue urbaine et apaiser les circulations – éloignement des constructions de la voie – principes paysagers renforcés.

**Risques technologiques**

Les risques technologiques sont recensés au niveau du tracé de la canalisation de gaz. Une zone tampon autour de cette canalisation est indiquée sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique, et concerne principalement les zones UE, UB et US.

**Mesures d'évitement :**

Le règlement écrit rappelle les obligations à adopter quand un projet est localisé dans un secteur concerné par une SUP.

**Sites pollués**

Parmi les 7 sites pollués recensés dans le rapport de présentation, seulement 6 ont pu être précisément localisés.

Parmi ces 6 sites, trois ont fait l'objet d'un réinvestissement urbain (construction de la résidence La Verte Vallée sur la parcelle AC138 / rénovation d'une construction d'habitation chemin de Troussauville sur la parcelle AO365 / création d'un parking sur la parcelle AE5).

Il est apparu pertinent de localiser sur le règlement graphique les trois autres sites dont une localisation a pu être réalisée. Sont concernées les parcelles :

- AE293 – boulevard des Belges : cette parcelle appartient à un îlot visé par un projet de réinvestissement urbain à moyen-long terme ;
- AE612 – 3 boulevard Louis Pillu : cette parcelle accueille actuellement le garage Peugeot (anciennement garage Mme M.)

Accusé de réception préfecture  
041211402381-20250625-D25-37b-DE  
Date de télétransmission : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- AP164 – Herbage de Berneval en zone naturelle : pour ne pas perdre de vue l'usage passé de décharge pour ce site.

**Mesures de réduction**

- Les trois sites pollués figurent sur le règlement graphique, en tant que Secteur d'Information sur les Sols ;
- Le règlement écrit impose une attestation garantissant une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction.

**Pollution des eaux**Eaux usées

L'extension de l'urbanisation projetée par le PLU va entraîner une augmentation des quantités d'eaux usées à traiter. L'intégralité des nouveaux logements sera raccordée au réseau existant.

Cette perspective démographique est compatible avec la capacité de station d'épuration de Cabourg.

Un programme pluriannuel de travaux de 2021 à 2030 est proposé dans le nouveau schéma directeur d'assainissement. Ces travaux ont vocation à améliorer le système d'assainissement de la Communauté de Communes intégrant naturellement celui de Cabourg sur lequel HOULGATE est raccordée.

Les travaux déjà menés ont permis la mise en conformité du système d'assainissement de la station d'épuration, notamment sa capacité hydraulique et organique. Afin de pérenniser la qualité de la station d'épuration, des travaux sont en cours et devraient être achevés d'ici 2025 (CF Pièce F4 – Annexes informatives).

En application du schéma directeur d'assainissement, des travaux de mise en séparatif sur les rues Abbé Anne et Abbé Agnès ont déjà pu être réalisées par l'intercommunalité. Les travaux route de la Vallée sont à suivre pour améliorer la capacité du réseau de collecte en redimensionnant le collecteur et à améliorer la STEP en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Depuis 2 ans, le système d'assainissement de Cabourg est de nouveau conforme. La communauté de communes atteste qu'il sera possible de délivrer des permis de construire et d'aménagement sur la commune de HOULGATE.

Eaux de baignade

Tous les travaux évoqués précédemment empêcheront que la station d'épuration de Cabourg déverse son trop plein.

Plusieurs éléments laissent penser que le projet ne devrait pas dégrader davantage la qualité des eaux de baignade :

- Les extensions urbaines bénéficieront toutes d'un raccordement à la station d'épuration ;
- Le PLU prend en compte la préservation des zones humides et des éléments constitutifs du bocage qui contribuent à la préservation de la ressource en eau du territoire.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Incidence et mesures du projet relatives à la lutte contre le changement climatique et l'énergie****Le changement climatique**

Le PLU intègre plusieurs dispositions pour limiter les effets du changement climatique :

- Rendre plus perméables les espaces construits et consécutivement, limiter les îlots de chaleur (milieux naturels urbains, végétalisation des espaces publics et privés, infiltration et/ou récupération de l'eau de pluie) ;
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité pour renforcer les îlots de fraîcheur ;
- Inciter les habitants à une mobilité plus durable, en développant les cheminements doux sur le territoire.

Globalement, les dispositions réglementaires en matière d'obligation de végétalisation, de perméabilité ou de gestion intégrée des eaux pluviales ainsi que les recommandations en matière d'approche bioclimatique devraient concourir à rendre le territoire de HOULGATE plus résilient face aux effets du changement climatique.

**Mesures de réduction :**

- Les OAP intègrent la création de nouvelles voies douces dans les zones de projets pour garantir les continuités piétonnes et cyclistes.
- Le règlement graphique définit des emplacements réservés dédiés aux cheminements doux (ER3 et ER6)
- Le règlement écrit impose la création d'aire de stationnement pour les cycles.

**Les dispositifs de performances énergétiques**

La hausse de la population entraînera des besoins énergétiques qui pourront générer une hausse des consommations énergétiques sur le territoire communal.

**Mesures d'évitement :**

Les règles de hauteur et la limitation des masques créés par des bâtiments et/ou des végétaux de grande hauteur sont établies afin d'optimiser l'ensoleillement des constructions.

**Les énergies renouvelables**

La promotion des énergies renouvelables est recherchée sans pour autant être prescriptive limitant dès lors son effet positif. Aucune règle ne contraint le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

Le règlement écrit autorise la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.

**Mesures de réduction :**

- Les OAP9, 11 et 12 et le règlement écrit de la zone UE imposent l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables dans les projets, tout en veillant à une insertion qualitative (orientation et pente des toitures garantissant les conditions optimales pour l'implantation d'installations solaires thermiques et photovoltaïques...).

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Incidences et mesures du projet relatives aux paysages****Grand paysage**

Les vues sur le grand paysage ont été particulièrement intégrées dans la réflexion. Elles ont été prises en compte selon deux approches :

- L'attention à porter à ces vues est décrite dans l'OAP thématique sur les vues. L'objectif est ici de sensibiliser à leur prise en compte dans les projets ou encore dans l'aménagement paysager des parcelles privatives ou publiques.
- Les OAP sectorielles imposent quant à elles des couloirs d'inconstructibilité pour préserver les vues.

Les urbanisations sur les coteaux bocagers du territoire ont également été limitées : le secteur des Chevaliers, le secteur du Casino ou encore l'extension du camping de la Vallée peuvent être concernés.

**Mesures de réduction :**

- Les OAP imposent des principes de trames vertes pour intégrer ces futures constructions ;
- Le règlement écrit de la zone UT conditionne les futures constructions à une bonne insertion dans le paysage et l'environnement, impose de choisir des matériaux naturels qui participent à l'esprit des lieux (matériaux locaux, biosourcés (bardage et menuiseries en bois) ou géosourcés (pierre) et de se servir de la couleur comme outil d'intégration : prêter attention à la couleur du sol (terre, sable, etc...) et de la végétation

**Patrimoine**

Le patrimoine culturel protégé est répertorié sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique : sites inscrits et classés / monuments historiques entourés de leurs périmètres de protection de leurs abords.

De plus, de nombreux éléments d'intérêt architectural et paysager sont repérés au règlement graphique. Cette identification renvoie à des prescriptions réglementaires qui permettent de préserver et de mettre en valeur le patrimoine.

**Cadre de vie**

Les paysages urbains sont les plus concernés par les évolutions liées au PLU :

- La majorité des logements à venir le seront au sein de l'aire urbaine constituée (par restructuration ou densification). Ce seront alors de nouvelles constructions qui viendront prendre place entre des constructions plus ou moins anciennes, ce qui pourrait potentiellement perturber des identités de quartiers.
- Quelques extensions de l'urbanisation sont programmées par le PLU. Les entrées de ville et les franges urbaines seront alors déplacées. Le paysage qui en résultera dépendra de la qualité des opérations.

**Mesures de réduction :**

- La plupart des zones AU était déjà urbanisable dans le PLU de 2013. Des OAP sectorielles permettent de s'assurer d'un aménagement cohérent et qualitatif, permettant d'insérer les projets aux sites naturels et à l'environnement immédiat des projets.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

---

- Le règlement écrit indique les aménagements de traitement des clôtures et des limites d'opérations à mettre en place pour favoriser la qualité paysagère du cadre de vie.
- Le règlement écrit précise les règles relatives à l'architecture pour 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<sup>e</sup> 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.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## **SYNTHESE DES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES**

Les mesures ERC ont été décrites précédemment dans le document, mais pour faciliter la lecture, le tableau suivant en présente une synthèse non exhaustive :

<b>Consommation d'espace</b>			
	<b>Mesures pour éviter</b>	<b>Mesures pour réduire</b>	<b>Mesures pour compenser</b>
Artificialisation et impact sur l'agriculture	Intégration des enjeux écologiques et paysager pour la définition des zones à urbaniser  Préservation des accès agricoles  Aucun étoilage	Développement envisagé principalement au sein de l'enveloppe urbaine  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).  Limitation de la consommation d'espaces en respectant la trajectoire ZAN	

<b>Milieux naturels / Biodiversité</b>			
	<b>Mesures pour éviter</b>	<b>Mesures pour réduire</b>	<b>Mesures pour compenser</b>
Périmètres ZNIEFF et Espace Naturel Sensible	Localisation des zones U et AU en dehors des espaces naturels protégés et/ou identifiés	Dispositions réglementaires de retrait des constructions par rapport aux berges des cours d'eau	En cas de destruction d'une haie repérée, le règlement écrit impose qu'elle soit compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants
Trame Verte et Bleue	Protection de la frange littorale (zone Npr)	Mise en place d'OAP sectorielles sur les zones de projet du territoire où les conditions de préservation sont définies	
Continuités écologiques	Inscription des corridors biologiques de vallées et vallons en zones naturelles		
Zones humides	Protection des boisements au titre de l'article L.113 du CU		
Boisement et maillage bocager	Protection des haies et des zones humides au titre de l'article L.151-23 du CU	Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols (Cf OAP et règlement).	
	Choix des zones de projet évitant au maximum les zones humides		
	Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols (Cf OAP et règlement).		
	Les plantations existantes (hormis les lauriers palme, les thuyas et autres résineux) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.		

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

<b>Ressources naturelles</b>			
	<b>Mesures pour éviter</b>	<b>Mesures pour réduire</b>	<b>Mesures pour compenser</b>
Eau potable	<p>Classement des périmètres de protection en zone A/N, ou en zone UB en cas d'urbanisation pré-existante</p> <p>Suppression des étoilages envisagés pour la mutation de bâtiments agricoles</p>	<p>La zone UB a été délimitée au plus près de l'enveloppe urbaine existante, au sein du périmètre de protection éloigné.</p> <p>Le règlement rappelle la nécessité de se conformer à l'arrêté préfectoral figurant dans la liste des SUP</p> <p>Prise en compte de l'approvisionnement en eau potable</p>	
Carrière	Territoire non concerné		

<b>Risques naturels et nuisances</b>			
	<b>Mesures pour éviter</b>	<b>Mesures pour réduire</b>	<b>Mesures pour compenser</b>
Risques liés à l'eau Dont ruissellements	<p>L'ensemble des zones 1AU est situé hors zone inondable.</p> <p>Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit conditionne strictement les nouvelles urbanisations.</p> <p>En cas d'aléas liés aux remontées des nappes phréatique, le règlement écrit de chaque zone encadre la création de sous-sols, l'infiltration des eaux pluviales ou encore la mise en place de l'assainissement individuel.</p>	<p>Les haies bocagères ont été repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU. Leur suppression est réglementée et doit faire l'objet de compensation.</p> <p>En cas d'urbanisation, des aménagements à la charge des aménageurs/constructeurs devront permettre l'infiltration des eaux pluviales, de manière à limiter les ruissellements et leurs conséquences.</p> <p>Le règlement impose des règles pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties : les aménagements des parcelles doivent être conçus pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale, et les parkings pour les véhicules légers doivent être traités avec des matériaux perméables.</p>	
Submersion marine	Le règlement écrit interdit les nouvelles constructions dans les zones situées sous le niveau marin de référence.		
Risques liés au sol	<p>Prise en compte du PPR des Falaises des vaches Noires</p> <p>Le règlement écrit de chaque zone fait appel à la vigilance des constructeurs pour le risque sismique et retrait/gonflement des argiles.</p> <p>Le règlement écrit des zones A et N met en place des prescriptions pour les projets situés dans le périmètre de protection d'une cavité.</p>		

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOULGATE

Rapport de présentation

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Nuisances	<p>Le règlement stipule que les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les normes d'isolement acoustique.</p> <p>Intégration dans certaines OAP de travaux de reprofilage de voies le long des voies sources de nuisances sonores.</p>	
Risques technologiques	<p>Tous types de construction, d'installation du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation sont interdites dans les zones U et AU du PLU.</p> <p>Le règlement écrit rappelle les obligations à adopter quand un projet est localisé dans un secteur concerné par une SUP I3.</p>	

### **Changement climatique et transition énergétique**

Changement climatique	<p>Les OAP intègrent la création de nouvelles voies douces dans les zones de projets pour garantir les continuités piétonnes et cycles.</p> <p>Le règlement graphique définit des emplacements réservés dédiés aux cheminements doux.</p>	<p>Le règlement écrit impose le respect du Code de la Construction et de l'habitation pour la création d'aire de stationnement sécurisée des cycles ou l'aménagement d'Installation de Recharge pour les Véhicules Electriques.</p>	
Performances énergétiques	<p>Les règles de hauteur et la limitation des masques créés par des bâtiments et/ou des végétaux de grande hauteur sont établies afin d'optimiser l'ensoleillement des constructions.</p>		
Energies renouvelables		<p>La promotion des énergies renouvelables est recherchée sans pour autant être prescriptive. Aucune règle ne contraint le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.</p> <p>Le règlement écrit autorise la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.</p> <p>Les OAP9, 11 et 12 et le règlement écrit de la zone UE imposent l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables dans les projets</p>	

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

<b>Paysages</b>			
Grand Paysage		<p>Les OAP imposent des principes de trames vertes pour intégrer ces futures constructions ;</p> <p>Le règlement écrit de la zone UT conditionne les futures constructions à une bonne insertion dans le paysage et l'environnement, impose de choisir des matériaux naturels qui participent à l'esprit des lieux et de se servir de la couleur comme outil d'intégration : prêter attention à la couleur du sol (terre, sable, etc...) et de la végétation</p>	
Patrimoine		<p>Le patrimoine culturel protégé est répertorié sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique : sites inscrits et classés / monuments historiques entourés de leurs périmètres de protection de leurs abords.</p> <p>De nombreux éléments d'intérêt architectural et paysager sont repérés au règlement graphique. Cette identification renvoie à des prescriptions réglementaires qui permettent de préserver et de mettre en valeur le patrimoine.</p>	
Cadre de vie		<p>La plupart des zones AU était déjà urbanisable dans le PLU de 2013. Des OAP sectorielles permettent de s'assurer d'un aménagement cohérent et qualitatif, permettant d'insérer les projets aux sites naturels et à l'environnement immédiat des projets.</p> <p>Le règlement écrit indique les aménagements de traitement des clôtures et des limites d'opérations à mettre en place pour favoriser la qualité paysagère du cadre de vie.</p> <p>Le règlement écrit précise les règles relatives à l'architecture pour 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<sup>e</sup> 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.</p>	

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

# **Conséquences du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences NATURA 2000**

## **RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE**

L'action de l'Union Européenne en faveur de la préservation de la biodiversité repose en particulier sur la création d'un réseau cohérent européen d'espaces naturels, dénommé "NATURA 2000". La directive 92/43/CEE, dite "Habitats-Faune-Flore", a institué ce réseau en 1992. Ses objectifs sont précisés dans son article 2 :

- « Contribuer à préserver la biodiversité, par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen des Etats membres où le traité s'applique »,
- « Assurer le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire »,
- « Tenir compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales ».

Dans le département du Calvados, 17 Sites d'Importance Communautaire (SIC) ont été proposés pour intégrer ce réseau (liste arrêtée en décembre 2007).

Le département du Calvados est concerné par :

- 6 zones de protections spéciales désignées au titre de la Directive Oiseaux ;
- 19 zones spéciales de conservation ont été désignées au titre de la Directive Habitat ;

L'adoption de la Directive implique une obligation de résultat de la part de chaque État membre qui doit transposer les dispositions de cette directive dans sa législation nationale. Comme chaque État, la France se doit d'engager les moyens nécessaires pour assurer le maintien ou le rétablissement d'habitats naturels et d'habitats d'espèces.

Cependant, Natura 2000 n'a pas pour objet de créer des "sanctuaires de nature" excluant les activités humaines, mais bien au contraire de concourir au développement durable en privilégiant, sur chacun des sites retenus, la conciliation des exigences écologiques avec les exigences économiques, sociales et culturelles, et avec les particularités régionales et locales.

L'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 transpose en droit français les directives « Oiseaux » et « Habitats ». L'article L.414-4 du livre IV du Code de l'Environnement stipule que « les programmes ou projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, sont soumis à une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site [...]».

Si pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, le plan ou projet est néanmoins réalisé malgré les conclusions négatives des incidences sur le site, des mesures compensatoires devront être prises ».

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

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## LES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

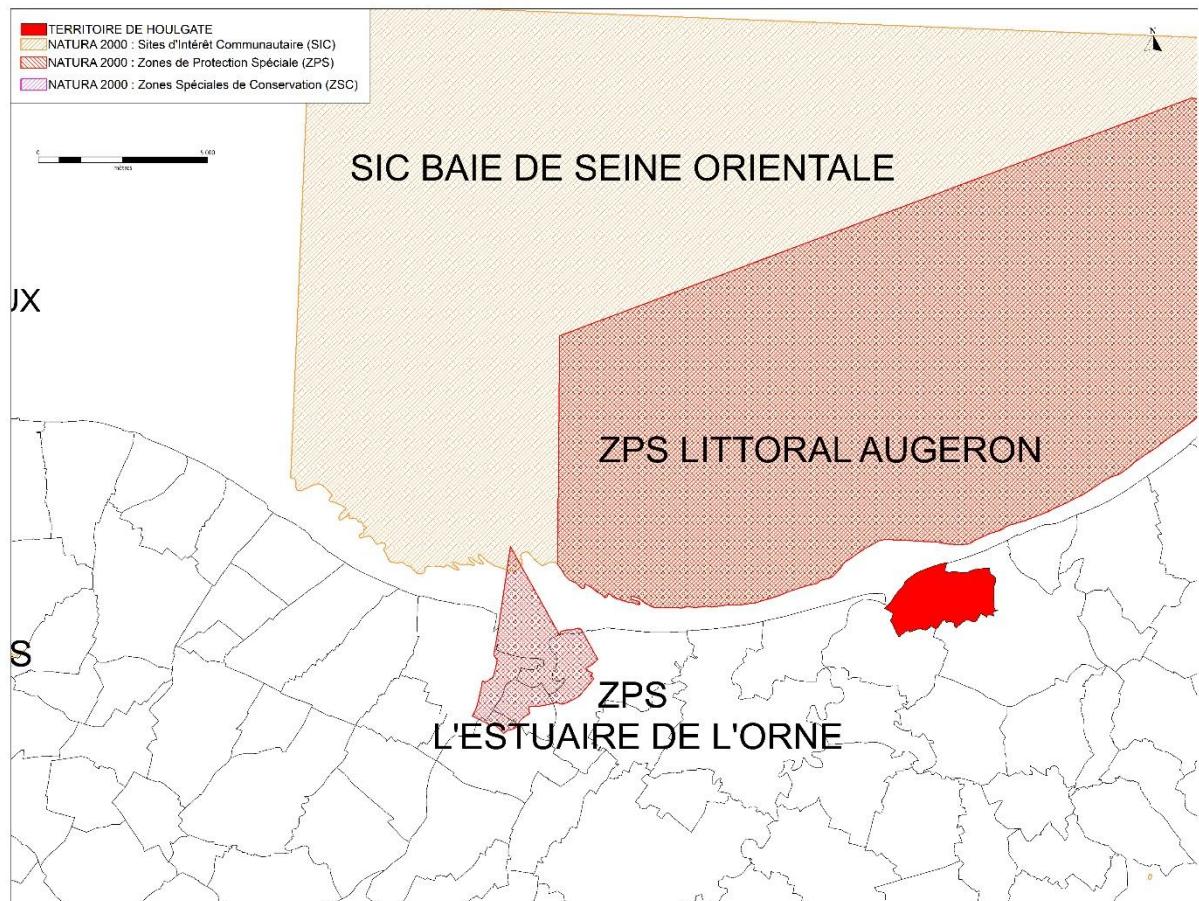
Depuis le 15 février 2024, la ZSC « Baie de Seine orientale » et la ZPS « Littoral Augeron » disposent d'un document d'objectifs (*Docob*) commun approuvé par le préfet maritime de la Manche et de la mer du Nord.

Ce docob vise à :

- Réduire les pressions exercées sur les habitats, les espèces et leurs fonctionnalités ;
- Suivre les habitats et des espèces à enjeu ;
- Soutenir les actions de communication et de sensibilisation favorables au patrimoine naturel ;
- Coordonner l'animation des sites avec les autres politiques publiques et plans de gestion.

Au travers de mesures réglementaires et d'engagements spécifiques, il permet respectivement aux activités de pêches professionnelles et aux manifestations nautiques d'être dispensées d'évaluation des incidences Natura 2000.

Cette nouvelle étape accélère l'animation Natura 2000 pour accompagner les acteurs de ce territoire et leurs usages vers la préservation des principaux enjeux écologiques, comme l'avifaune hivernante, les mammifères marins ou les habitats sablo-vaseux de la bande des trois milles nautiques qui supportent la fonction de nourricerie pour les poissons.



*Localisation des sites Natura 2000 et de la commune de HOULGATE*

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Les données suivantes sont donc communes aux sites Natura 2000 Baie de Seine Orientale et Littoral Augeron.

## **Caractéristiques générales des sites Natura 2000 Baie de Seine Orientale et littoral augeron**

La Baie de Seine, large échancrure ouverte au nord sur la Manche, depuis la pointe nord-est du Cotentin jusqu'au Cap d'Antifer, a une influence majeure sur le fonctionnement physico-chimique, biologique et écologique de la Manche orientale. En contact avec l'estuaire de Seine, estuaire d'importance nationale où convergent les eaux de la Seine et de la Risle, mais également avec les estuaires de l'Orne, de la Dives et de la Touques, la partie orientale de la baie reçoit des apports continentaux importants à l'origine d'une intense productivité primaire et de dépôts sédimentaires. Ces influences se traduisent au niveau des habitats présents, à 99 % de nature sableuse (1110 bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine /1160 grandes criques et baies peu profondes), mais également de la fréquentation par les poissons migrateurs amphihalins.

Cette partie orientale est aussi très fréquentée, par un grand nombre d'oiseaux marins, présents pour la plupart en hivernage, mais pour certains en migration postnuptiale ou en estivage, et par le phoque veau-marin et le marsouin commun.

Nom officiel des sites	ZSC Baie de Seine Orientale	ZPS Littoral Augeron
Codes des sites	FR2502021	FR2512001
Status	Zone Spéciale de Conservation désignée au titre de la Directive Habitats Faune Flore	Zone de Protection Spéciale désignée au titre de la Directive Oiseaux
Date d'arrêté	01/10/2014	6/01/20025
Superficie totale	44 402 ha	21 420 ha

### **Fonctions du site :**

**Alimentation** : les sites sont une zone d'alimentation importante pour de nombreuses espèces de poissons, d'oiseaux (hivernantes ou en migration postnuptiale ou en estivage), les phoques veau-marin et les marsouins fréquentant régulièrement la Baie de Seine orientale.

**Nourricerie** : les habitats côtiers jouent un rôle fonctionnel très important vis-à-vis des juvéniles de poissons.

**Repos** : la Baie de Seine orientale, par sa situation abritée des vents dominants d'ouest et ses faibles profondeurs, permet le repos de nombreuses espèces hivernantes ou en halte migratoire.

Code EU	Principales espèces / principaux habitats d'intérêt communautaire observés sur les sites
1110-1&4	Sables fins légèrement envasés & sables mal triés
1110-3&4	Sables grossiers & sables mal triés
1110-3	Sables grossiers
1110-4	Sables mal triés
1095	Lamproie marine ( <i>Petromyzon marinus</i> )
1099	Lamproie de rivière ( <i>Petromyzon fluviatilis</i> )
1102	Grande Alose ( <i>Alosa alosa</i> )
1103	Alose feinte ( <i>Alosa fallax</i> )

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

1106	Saumon atlantique ( <i>Salmo salar</i> )
1351	Marsouin commun ( <i>Phocoena phocoena</i> )
1365	Phoque veau marin ( <i>Phoca vitulina</i> )
A001	Plongeon catmarin ( <i>Gavia stellata</i> )
A002	Plongeon artique ( <i>Gavia arctica</i> )
A005	Grèbe huppé ( <i>Podiceps cristatus</i> )
A016	Fou de Bassan ( <i>Morus bassanus</i> )
A017	Grand cormoran ( <i>Phalacrocorax carbo</i> ) (nicheur)
A063	Eider à duvet ( <i>Somateria mollissima</i> )
A065	Macreuse noire ( <i>Melanitta nigra</i> )
A066	Macreuse brune ( <i>Melanitta fusca</i> )
A069	Harle huppé ( <i>Mergus serrator</i> )
A173	Labbe parasite ( <i>Stercorarius parasiticus</i> )
A175	Grand labbe ( <i>Catharacta skua</i> )
A177	Mouette pygmée ( <i>Larus minutus</i> )
A187	Goéland marin ( <i>Larus marinus</i> )
A188	Mouette tridactyle ( <i>Rissa tridactyla</i> )
A191	Sterne caugek ( <i>Thalasseus sandvicensis</i> )
A193	Sterne pierregarin ( <i>Sterna hirundo</i> )
A195	Sterne naine ( <i>Sternula albifrons</i> )
A197	Guifette noire ( <i>Chlidonias niger</i> )
A199	Guillemot de Troïl ( <i>Uria aalge</i> )
A200	Pingouin torda ( <i>Alca torda</i> )

**EVALUATION DES INCIDENCES**

Les questions que pose l'évaluation environnementale sont les suivantes :

- Le PLU est-il concerné par des problématiques liées à Natura 2000 ?
- Comment le PLU garantit-il le maintien, dans un bon état de conservation, des habitats et des espèces d'intérêt communautaire ?

L'analyse des incidences, au regard des deux sites Natura 2000 les plus proches, porte sur d'éventuels impacts indirects, soit par perturbation de composantes écologiques pouvant influencer l'état de conservation des habitats (impact indirect sur la qualité de l'eau par exemple), soit par modification des milieux susceptibles d'être exploités par des espèces d'intérêt communautaire recensées sur les sites Natura 2000.

Concernant les sites Natura 2000 littoraux les plus proches d'HOULGATE, il n'existe pas de lien fonctionnel direct avec le territoire communal si ce n'est l'usage potentiellement commun des falaises comme sites de reproduction d'oiseaux d'intérêt communautaires et de la plage comme zones d'alimentation.

Les enjeux portent donc sur la préservation des habitats et des continuités littorales et sur la prise en compte de la qualité des eaux rejetées dans la mer.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Concernant les habitats de falaises, la totalité des falaises naturelles a été classée en zone Npr (zone protégée de toute urbanisation du fait de leur intérêt écologique et paysager – seuls les aménagements légers sont admis).

Concernant les habitats littoraux (plage), dans la mesure où un Plan Local d'Urbanisme doit préserver les espaces remarquables et caractéristiques terrestres et marins, et en l'absence de projet particulier sur le domaine public maritime, une zone Npr, autorisant que les aménagements légers, a été définie sur ces espaces.

Concernant la qualité des eaux, la chasse au réseau unitaire pour une meilleure capacité de traitement de la station d'épuration est lancée. En effet, cette mauvaise séparation des réseaux qui collectent eaux usées et eaux pluviales augmente la quantité d'eaux qui arrive à la station d'épuration et impacte sa capacité de traitement. Ainsi, la ville d'HOULGATE en partenariat avec Normandie Cabourg Pays d'Auge (NCPA) met tout en œuvre pour proposer un réseau séparatif afin de dissocier les eaux usées des eaux pluviales.

Plusieurs éléments laissent penser que le projet ne devrait pas dégrader davantage la qualité des eaux de baignade :

- Le programme de travaux sur le réseau d'assainissement concourra à la diminution des apports d'eaux claires (pluviales) à la Station d'Epuration de Cabourg – les épisodes de trop plein observés en période d'orage devraient se raréfier au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les communes d'Houlgate, de Cabourg et de Dives-sur-Mer ;
- Les extensions urbaines bénéficieront toutes d'un raccordement à la station d'épuration ;
- Le PLU prend en compte la préservation des zones humides et des éléments constitutifs du bocage qui contribuent à la préservation de la ressource en eau du territoire.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

	ZSC	ZPS	<b>Incidences du PLU sur les enjeux</b>
<b>Les habitats marins</b>	Maintien de la fonctionnalité et de l'intégrité des fonds meubles notamment des habitats envasés à légèrement envasés.		Absence d'incidence significative Absence d'influence du territoire d'Houlgate sur les fonds sableux associés à ce site marin d'importance communautaire
<b>Les poissons amphibiens</b>	Réduction des captures d'amphihalins en estuaire et en mer Restauration de populations fonctionnelles normandes et reconquête du bassin de la Seine qui fut un fleuve très important.		Absence d'incidence significative Absence d'influence du territoire d'Houlgate sur les habitats associés à ce site marin d'importance communautaire
<b>Les mammifères marins</b>	Maintien de la fonctionnalité et de la capacité d'accueil de la baie de Seine orientale pour les mammifères marins. Réduction des sources de mortalité de mammifères marins en mer (émission de bruit, captures accidentelles...)		Absence d'incidence significative Absence d'influence du territoire d'Houlgate sur les habitats associés à ce site marin d'importance communautaire
<b>Les oiseaux marins</b>		Maintien des ressources alimentaires nécessaires à l'avifaune. Réduction des sources de mortalité d'oiseaux en mer, notamment celles liées aux pollutions d'origine marine (hydrocarbures et macrodéchets).	<b>Absence d'incidence significative</b> Préservation des habitats de falaise et de plages littorales (zonage Npr)
<b>Analyse fonctionnelle et écologique</b>	Conservation des fonds de sables fins plus ou moins envasés à faible profondeur et de leurs fonctionnalités (zone de reproduction, de nourricerie et d'alimentation).		<b>Absence d'incidence significative</b> Absence de lien particulier avec les composantes écologiques ou les facteurs de dégradation identifiés dans le DOCOB

*Tableau de synthèse des enjeux identifiés dans le DOCOB et incidences potentielles du PLU*

Au regard de ces éléments, du règlement écrit et graphique et des OAP mis en œuvre dans le cadre du PLU, nous pouvons conclure que le projet de PLU ne présente pas d'incidence significative que l'état de conservation des habitats et des espèces associés aux sites Natura 2000 proches du territoire.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## Indicateurs et modalités de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

L'objectif est donc de définir des indicateurs permettant d'apprecier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements
- La consommation globale de l'espace
- Les incidences sur l'environnement.

Dans cette perspective les indicateurs suivants peuvent être retenus :

Thème	Objectifs du PADD	Indicateurs	Source	Etat zéro et/ou valeur cible	Péodicité
Démographie et besoins en logements	Axe B	Nombre d'habitants	INSEE	2020 : 1689 hab. 2040 : +de 2000	Annuelle
	Axe B	Nombre de logements	INSEE	RP 2020 : 5091 log. RP 2040 : 5456 log.	Triennale
	Axe B	Nombre de logements vacants	INSEE	2040 : - de 166 logements	Triennale
	Axe B	Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels	INSEE	2040 : - de 4264 logements	Triennale
Consommation d'espaces	Axe B	Surface ouverte à l'urbanisation	Commune	8.16 ha	Triennale
	Axe B	Densité moyenne en extension	Commune	>à la référence SCOT	Triennale
	Axe B	Nombre de dents creuses identifiées ayant fait l'objet d'une urbanisation	Commune		Triennale
Economie	Axe C	Evolution du nombre d'établissements actifs	INSEE	2020 : 199	Tous les 6 ans
Protection des milieux naturels	Axe A Axe D	Surface boisée	Geoportail	Valeur initiale : 56.8 ha en EBC – le manoir	Tous les 6 ans
				Accusé de réception en préfecture 014-211403381-2025-06-25-37b-Dde	
				Date de télétransmission : 25/06/2025 Date de réception préfecture : 25/06/2025	

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOULGATE

Rapport de présentation

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

				cette surface sera la valeur cible	
	Axe A Axe D	Linéaire de haies plantées	Geoportail		Tous les 6 ans
Eau potable	Axe D	Rendement des réseaux de distribution	Services des Eaux	2021 : 88.19%	Tous les 6 ans
Prise en compte des risques	Axe A	Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	Commune		Tous les 6 ans
Déchets	Axe A	Quantité d'ordures ménagère produites	CDC		Triennale
Déplacements	Axe C	Linéaire de liaisons douces aménagées	Commune		Triennale
Paysage Patrimoine /	Axe A	Nombre de projets portant atteinte à un édifice remarquable	Commune		Tous les 6 ans
	Axe A	Nombre de projets portant atteinte à un cône de vue identifié dans les OAP	Commune		Tous les 6 ans
	Axe A	Mise en place d'un SPR	Commune		Tous les 6 ans

### Dispositif de suivi des indicateurs :

La commission d'urbanisme ou le conseil municipal de HOULGATE pilotera le dispositif de suivi de ces indicateurs.

En cas d'écart avec les objectifs, il conviendra d'entreprendre des évolutions du document pour engager des mesures correctives : modification simplifiée, modification de droit commun, etc...

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## Résumé non technique de l'évaluation environnementale

### ETAT INITIAL DU TERRITOIRE

#### Généralités

L'Etat Initial de l'Environnement et le diagnostic territorial est la première étape de l'évaluation environnementale. Il s'agit d'une photographie à l'instant T des forces et des faiblesses du territoire, concernant les grandes thématiques environnementales du territoire de HOULGATE. Cet état initial a permis de mettre en avant les enjeux environnementaux à intégrer dans la réflexion du futur PLU.

#### Les caractéristiques physiques du territoire

##### TOPOGRAPHIE

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

Les enjeux sont :

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

##### HYDROGRAPHIE :

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

La commune devra :

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

##### RISQUES NATURELS

Du point de vue du milieu physique, les zones les plus contraignantes correspondent aux secteurs prédisposés aux mouvements de terrains, chutes de blocs, cavités, aux secteurs inondables par débordement de cours d'eau ou par submersion marine. Les aléas liés aux remontées de nappe, au risque sismique et à l'aléa retrait/gonflement des argiles sont également à intégrer dans la réflexion sur le PLU.

014-21140381-20250625-D25-37b-DE  
Date de réception préfecture : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La commune devra veiller à :

- Préserver les zones inondables et submersibles de toute construction,
- Prendre en compte les risques liés à la nature des sols ;
- Retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre des matériaux adaptés au contexte pédologique.

## Nuisances et servitudes

La commune de HOULGATE est concernée par les secteurs d'exposition aux bruits liés au classement sonore de la RD513 et de la RD24 (infrastructures de catégorie 3 et 4).

La commune devra :

- Prendre en compte le bruit lors des aménagements urbains et des choix d'urbanisation.

Les servitudes d'utilité publique sont liées à la protection des monuments historiques, à la protection des forages AEP, au passage d'infrastructures de transports de gaz, à la pose de canalisation AEP, à la servitude de dégagement liée à l'aéroport de Carpiquet, etc...

Le PLU de HOULGATE devra également prendre en compte les plans de prévention du risque mouvement de terrain.

Les servitudes sont nombreuses et seront annexées au dossier de PLU, voire évoquées au sein du règlement écrit.

## Les milieux naturels

### DIVERSITE DES HABITATS

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

Les enjeux pour la commune sont :

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

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES**

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

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

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

Le PLU devra :

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

**Organisation et perception du territoire**

Le territoire de HOULGATE présente les entités paysagères suivantes :

- Les falaises des Vaches Noires : espace naturel marquant une pause dans l'urbanisation du front de mer, donnant de la respiration à la commune ;
- La Butte d'Houlgate : cette colline boisée est un écrin de verdure pour la ville. L'urbanisation s'y est progressivement développée mais conserve une trame boisée très développée ;
- La Butte de Caumont : colline boisée où l'urbanisation a été limitée. Seules quelques villas ont été construites mais sont à peine perceptible dans le paysage ;
- Le front de mer et l'urbanisation historique : le tissu historique d'HOULGATE s'est construit au cœur de la vallée entre les deux collines boisées – le front de mer est constitué de villas du XIXème siècle, marque du passé de la station balnéaire
- Le bocage du Pays d'Auge : le fond de la vallée invite vers les paysages du Pays d'Auge avec les premières collines et le maillage bocager structurant ;
- Le cordon dunaire et l'estuaire : Couplés à la butte de Caumont, ils marquent également une pause dans l'urbanisation littorale à l'Ouest de la commune et permettent une respiration.

L'arrivée sur la commune d'Houlgate est rythmée par des séquences successives de paysages ouverts et fermés. Les perspectives sur la ville et le territoire de la commune offertes entre les séquences de boisements sont une richesse à protéger. Le tissu urbain d'Houlgate se retrouve ainsi très fortement connecté à son territoire et aux entités paysagères qui l'entourent. Ces vues sont d'importants repères géographiques qui permettent de se repérer, de s'orienter.

**Enjeux**

- Préserver les vues vers les entités paysagères environnantes ;
- Limiter au minimum l'urbanisation des coteaux et travailler à l'intégration des constructions futures et existantes grâce à l'aménagement des zones arborée

Accusé de réception en préfecture  
0112110320120250025-005-12  
Date de télétransmission : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## **Patrimoine**

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

Le PLU devra permettre :

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

## **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 occasionnelles démontrant la touristicité du territoire.

Accès à l'ensemble du document  
014-211403381-20250625-D25-37b-DE  
Date de télétransmission : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

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 séniors 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.

**Economie**

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

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

Les emplois sont principalement offerts par l'activité touristique et par l'économie résidentielle.

Trois agriculteurs non professionnels ont été recensés sur le territoire communal.

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

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

**Enjeux**

Les enjeux sont donc :

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

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## Equipements et services

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

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

Les enjeux sont de :

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

## Desserte de la commune

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

La commune de HOULGATE a récemment réalisé une étude de circulation et de stationnement dont les conclusions doivent être mises en œuvre.

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

Les enjeux sont de :

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

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****LE PROJET**

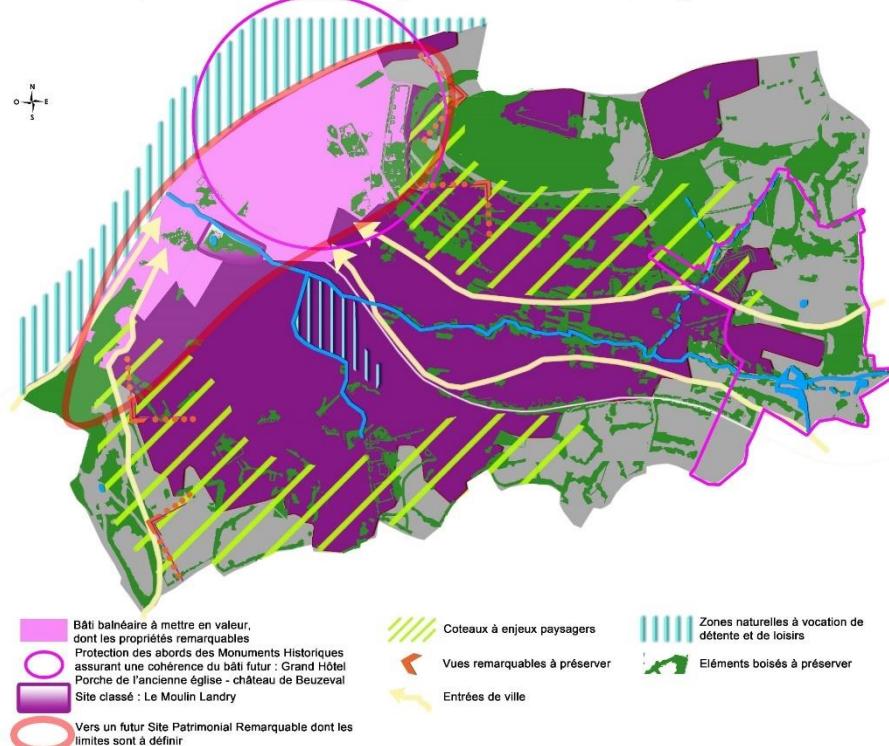
Le Plan Local d'Urbanisme de HOULGATE s'inscrit dans la poursuite du projet de territoire élaboré à l'échelle du Nord Pays d'Auge par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Son projet d'urbanisation repose sur un objectif de plus de 2000 habitants à l'horizon 2040. Pour accueillir cette population et compenser le nombre de plus en plus faible d'occupants dans les habitations ou le nombre de bi-résidents, ce sont environ 365 logements que le PLU prévoit de créer, notamment en direction des familles et des séniors.

A partir des grandes orientations fixées par le SCoT, le projet de territoire porté par le PLU se concrétise dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont l'ambition se présente synthétiquement ainsi :

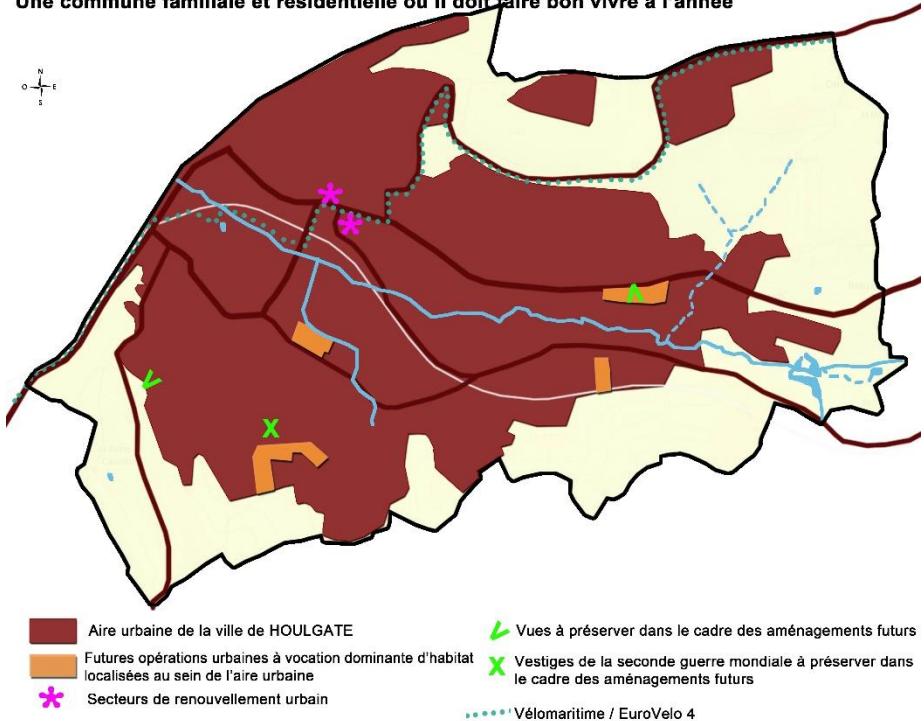
- **La protection et la mise en valeur des paysages urbains et naturels qui constituent l'identité patrimoniale du territoire.** Trois engagements sont déclinés : la valorisation du patrimoine bâti – l'intégration du bâti dans le paysage – la protection du patrimoine naturel.

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

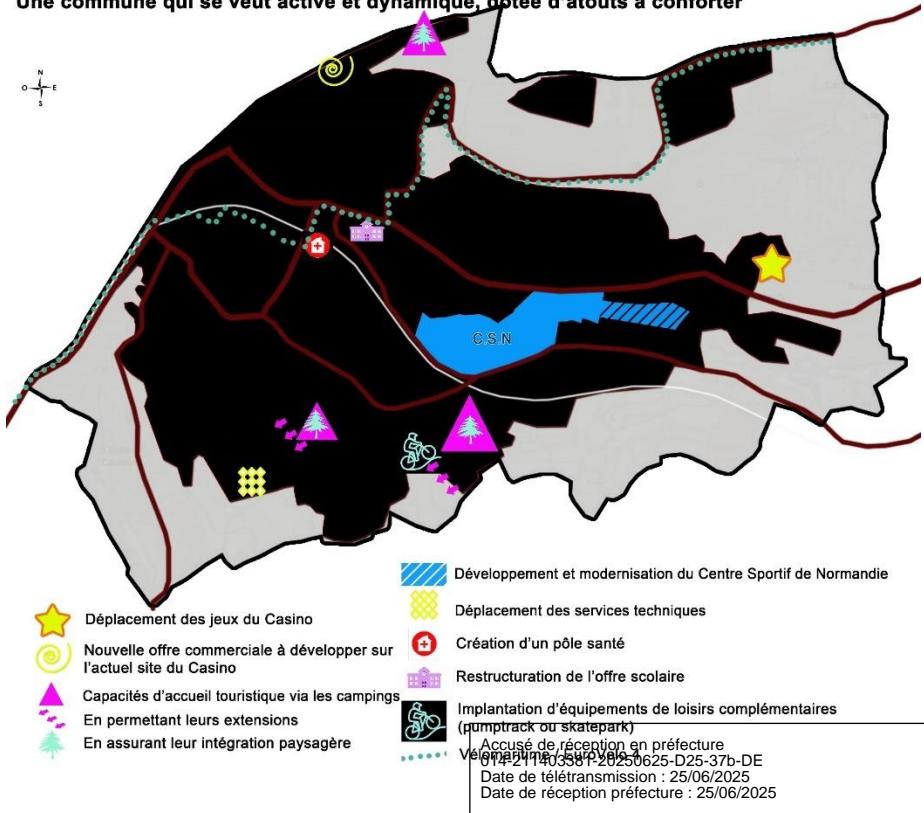


- **Une réponse aux besoins en logements pour une population résidente à l'année,** en assurant : une mixité et une diversité de l'habitat – une structure paysagère forte dans les futurs quartiers – un équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine maîtrisée.

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

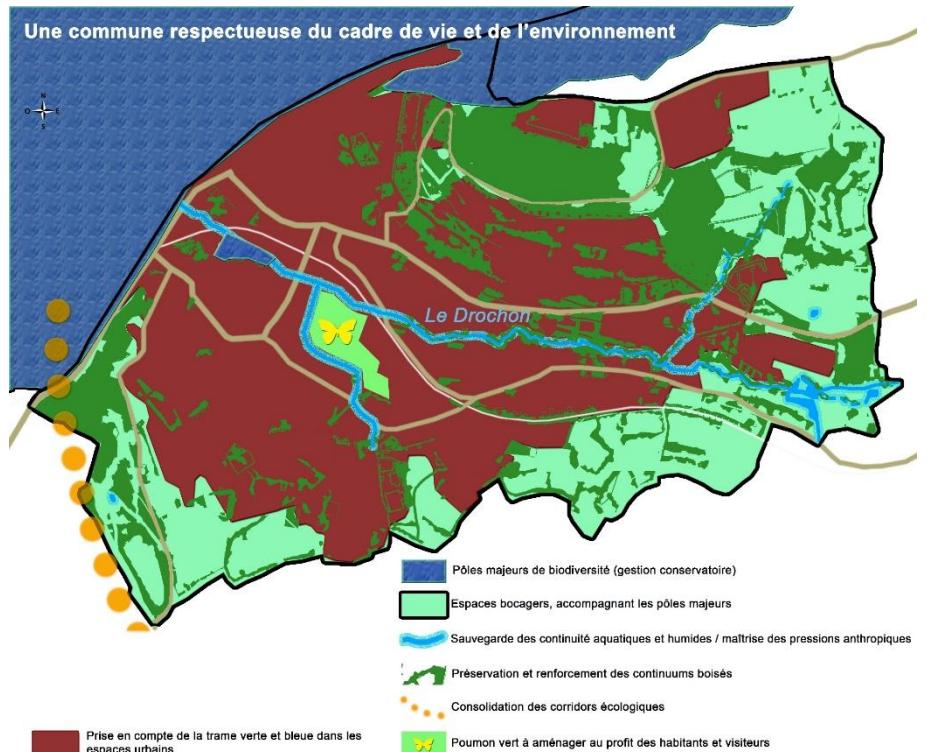
**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Une commune familiale et résidentielle où il doit faire bon vivre à l'année**

- **Une commune active et dynamique dont l'attractivité est à conforter :** mettre en place les actions permettant de faire briller la perle de la côte fleurie encore davantage (projet phare du déplacement des jeux du Casino) – renforcer l'attractivité résidentielle via des équipements modernes (CSN – pôle santé – pôle scolaire – maison des associations...)

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- **Le respect du cadre de vie et de l'environnement communal :** objectif d'économie et de valorisation des ressources – identification, caractérisation et préservation de la trame verte et bleue, avec notamment la mise en place d'un poumon vert en cœur de ville



**Les ambitions pour ce PLU est de préserver le caractère patrimonial et familial de la commune de Houlgate, mais en étant résolument tourné vers l'avenir.**

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## **LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES POUR LES EVITER, REDUIRE ET COMPENSER**

### **Consommation d'espaces et artificialisation des sols**

Le bilan de la consommation d'espaces a permis de mesurer qu'environ 12 ha ont été urbanisés ou artificialisés durant la décennie précédente.

Le projet a engagé une nouvelle réduction de la consommation de l'espace pour les deux prochaines décennies :

	Pour Houlgate	Pour la Région
<b>Phase 1 de l'urbanisation 2025-2031</b>		
Secteurs AU	5.11 ha	-
Voie de desserte du casino	0.3 ha	
Extensions campings	2.2 ha	
<b>Totaux par collectivité</b>	<b>7.61 ha</b>	-
<b>Phase 2 de l'urbanisation post 2031</b>		
Secteur AU	0.65 ha	2.4 ha
Espaces au sein de la ZA	0.75 ha	
<b>Totaux par collectivité</b>	<b>1.4 ha</b>	<b>2.4 ha</b>
<b>Totaux globaux par collectivité</b>	<b>9.01 ha</b>	<b>2.4 ha</b>
<b>Total global</b>	<b>11.41 ha</b>	

Parmi cette consommation de l'espace, l'essentiel des zones AU est localisé au sein de l'enveloppe urbaine existante. 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).

Parmi cette consommation d'espace, aucune surface n'impacte le registre parcellaire graphique des agriculteurs professionnels. Les surfaces sont soit pâturées par des chevaux, soit en cours d'enrichissement. Les zones urbanisables sont absentes des secteurs à enjeux agronomiques.

Les STECAL définis dans le cadre du projet de PLU répondent à des enjeux de préservation et de mise en valeur des espaces naturels (secteur du Grand-Pré et du Pré-Blandin / secteur d'entrée de ville) et n'implique pas de consommation d'espace (excepté l'emprise de la voie d'accès du Casino).

La consommation d'espaces est donc sensiblement réduite par rapport à la période précédente, et la programmation de l'urbanisation communale permet de répondre à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette des Sol

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Biodiversité et continuités écologiques**

Le PLU de HOULGATE a pris en compte les milieux naturels par :

- L'implantation des zones de projet au sein ou en continuité immédiate de la ville de HOULGATE, dans des secteurs sans enjeux écologiques notables (un seul site à urbaniser présente un enjeu lié à la présence d'une zone humide, délimitée dans l'OAP sectorielle concernée) ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité (qu'ils soient institutionnels ou ordinaires) et des espaces de corridors (permettant aux espèces de se déplacer) par un classement dans des zones non constructibles ;
- La prise en compte des sous-trames écologiques dans le projet de PLU :
- Les milieux boisés sont pour l'essentiel protégés au titre de l'article L.113 du CU (Espaces Boisés Classés).
- Les milieux bocagers sont intégrés à la zone N ou A. Les haies sont protégées pour l'essentiel par un repérage au règlement graphique (article L.151-23 du CU). Le règlement écrit prévoit des compensations obligatoires, à fonctionnalité équivalente, en cas de coupes.
- Les milieux aquatiques, et notamment les vallées du territoire, sont inscrites au sein des zones naturelles. Le règlement prévoit des dispositions de recul des nouvelles constructions aux abords des cours d'eau.
- Les zones humides et les mares ont été identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement indique pour ces espaces que 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). Ces dispositions permettront de protéger les zones humides et les mares du territoire, et renforceront la trame bleue qui participe entre autres à la gestion des eaux pluviales.

Parallèlement à ces mesures de préservation des milieux naturels, les outils réglementaires du PLU concourent au maintien de la nature au sein de la ville :

- Les OAP imposent des principes de création de trame verte et bleue dans les futures opérations.
- Le règlement incite à végétaliser et à rendre plus perméables les espaces artificialisés ou en voie d'urbanisation.
- Le règlement écrit impose l'utilisation d'essences végétales régionales. Cette disposition doit permettre l'emploi d'essences locales, adaptées au territoire et au renforcement de la nature en ville.
- Le PLU indique également dans son règlement que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Ainsi, l'impact sur les milieux naturels peut être considéré comme étant globalement faible.

La commune ambitionne la mise en valeur d'un espace naturel humide en cœur de la zone agglomérée, permettant d'enrichir et de mettre en valeur le patrimoine naturel communal.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## Ressources naturelles

Concernant la ressource en eau potable :

- Le projet de PLU n'aura aucun impact sur le site de captage d'eau potable et ses abords ;
- Le projet de PLU aura un impact modéré sur la quantité d'eau potable disponible, puisque l'arrivée de nouvelles populations entraînera des besoins supérieurs. Néanmoins, le Service des Eaux de la commune d'HOULGATE atteste pouvoir alimenter les 365 logements projetés par le PLU.
- Le projet de PLU n'aura aucun impact sur l'exploitation du sous-sol puisqu'aucune carrière n'est recensée.

**Evitement :**

L'étoilage des bâtiments agricoles situés en zone A et à proximité du forage n'a pas été retenue pour d'éventuels changements de destination.

**Réduction :**

Le périmètre de la zone UBa (Ouest de la Corniche) a été délimité au plus près de l'enveloppe urbaine existante. De plus, l'article 2 du règlement rappelle la nécessité de se conformer à l'arrêté préfectoral du 8 septembre 2008.

## Risques, nuisances et pollutions

**Risques liés à l'eau :**

**Inondations (cours d'eau et remontée de nappes)**

**Mesures d'évitement :**

Le règlement graphique E3 fait apparaître ces données, ce qui permet de constater la cohérence du projet dans la protection des populations face à ces aléas.

Le règlement écrit encadre les urbanisations dans les secteurs inondables ou sujets aux remontées de nappes phréatiques.

L'ensemble des secteurs AU est situé en dehors des périphéries inondables.

**Mesures de réduction :**

Le règlement écrit encadre les urbanisations dans les secteurs inondables ou sujets aux remontées de nappes phréatiques.

**Submersion marine**

**Mesures d'évitement :**

Aucun secteur AU n'est localisé dans ces espaces de risques.

**Mesures de réduction :**

Le règlement interdit les nouvelles constructions dans les zones situées sous le niveau marin de référence

**Ruisseaulement**

**Mesures d'évitement :**

Les haies bocagères ont été repérées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du CU. Leur suppression est réglementée et doit faire l'objet de compensation.

En cas d'urbanisation, des aménagements à la charge des aménageurs/constructeurs devront permettre l'infiltration des eaux pluviales, de manière à limiter les ruisselements et leurs conséquences.

Le règlement impose des règles pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâties : les aménagements des parcs et jardins doivent être soignés pour limiter

Accusé de réception en préfecture  
Date de télétransmission : 25/06/2025  
Date de réception préfecture : 25/06/2025

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale, et les parkings pour les véhicules légers doivent être traités avec des matériaux perméables.

**Risques liés aux sols**

Le territoire de HOULGATE est concerné par les aléas suivants :

- Mouvements de terrain (pris en compte par le PPR des Falaises des Vaches Noires),
- Cavités souterraines,
- Retrait/gonflement des argiles
- Séismes.

**Mesures d'évitement**

Le règlement écrit de chaque zone rappelle que les dispositions des SUP, et en particulier du PPR Mouvements de terrain seront opposées aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du règlement écrit.

Le règlement écrit fait appel à la vigilance des constructeurs pour le risque sismique et retrait/gonflement des argiles ;

Le règlement écrit de la zone A et N indique : « 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. »

**Nuisances**

Les secteurs subissant des nuisances ou pouvant être soumis à des risques technologiques sont assez limitée sur le territoire communal. Il s'agit en particulier des abords des routes départementales 513 et 24.

Quand cela était possible, ces secteurs ont globalement été classés en zones non constructibles sauf dans les cas suivants :

- Secteurs déjà urbanisés (zones agglomérées d'HOULGATE) ;
- Secteurs situés à l'entrée de ville où la route n'est actuellement pas aménagée comme avenue urbaine mais pourrait l'être à l'avenir (cas des secteurs de la Route de Trouville et de l'entrée de ville).

**Mesures de réduction :**

- Le règlement écrit précise : « Dans les secteurs situés au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants et délimités sur les plans de zonage, les constructions devront respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- De manière à réduire les nuisances sonores en particulier, les OAP sur les secteurs concernés prévoient le réaménagement de la route départementale pour y favoriser une conduite apaisée.

**Risques technologiques**

Les risques technologiques sont recensés au niveau du tracé de la canalisation de gaz. Une zone tampon autour de cette canalisation est indiquée sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique, et concernent principalement les zones UE, UB et US.

**Mesures d'évitement :**

Le règlement écrit rappelle les obligations à adopter quand un projet est localisé dans un secteur concerné par une SUP.

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE****Pollutions**

Concernant la pollution, le PLU engendrera davantage de pollutions liées à

- La production d'eaux usées : la création de 365 logements sera à l'origine d'une quantité plus importante d'eaux usées à traiter. Toutefois, l'intégralité de ces logements bénéficieront d'un raccordement à la station d'épuration de Cabourg ;
- La production de déchets
- La pollution de l'air (voir le paragraphe sur la lutte contre le changement climatique)

Le PLU aura un impact positif sur les sites pollués.

Les sites pollués sont détaillés dans le rapport de présentation du PLU.

Trois d'entre eux sont reportés sur le règlement graphique en tant que Secteur d'information sur les Sols, avec une règle spécifique évoquée dans le règlement écrit.

**Mesures de réduction**

Le règlement écrit demande aux pétitionnaires une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction.

## **Energie et changement climatique**

**Le changement climatique**

Globalement, les dispositions réglementaires en matière d'obligation de végétalisation, de perméabilité ou de gestion intégrée des eaux pluviales ainsi que les recommandations en matière d'approche bioclimatique devraient concourir à rendre le territoire de HOULGATE plus résilient face aux effets du changement climatique.

**Mesures de réduction :**

Les OAP intègrent la création de nouvelles voies douces dans les zones de projets pour garantir les continuités piétonnes et cycles.

Le règlement graphique définit des emplacements réservés dédiés aux cheminements doux (ER3 et ER6)

Le règlement écrit impose la création d'aire de stationnement pour les cycles.

**Les dispositifs de performances énergétiques**

La hausse de la population entraînera des besoins énergétiques qui pourront générer une hausse des consommations énergétiques sur le territoire communal.

**Mesures d'évitement :**

Les règles de hauteur et la limitation des masques créés par des bâtiments et/ou des végétaux de grande hauteur sont établies afin d'optimiser l'ensoleillement des constructions.

**Les énergies renouvelables**

La promotion des énergies renouvelables est recherchée sans pour autant être prescriptive limitant dès lors son effet positif. Aucune règle ne contraint le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

Le règlement écrit autorise la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les OAP9, 11 et 12 et le règlement écrit de la zone UE imposent l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables dans les projets, tout en veillant à une insertion qualitative (orientation et pente des toitures garantissant les conditions optimales pour l'implantation d'installations solaires thermiques et photovoltaïques...).

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

**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

## **LES MODALITES D'EVALUATION**

La mise en œuvre du PLU fera l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans. Cette démarche permettra de mettre en évidence les projets réalisés et de faire un bilan des objectifs énoncés en termes démographiques, de production de logements, de consommation de terres, de cheminements créés, etc... Cela permettra d'évaluer concrètement les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

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