

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - ANNEXE
PRISE EN COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS

REVISION GENERALE



APPROBATION

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



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



Atelier de Paysage et d'Urbanisme
Hameau de la Rivière - 4 rue Panorama - 14390 PETITVILLE

Accusé de réception en préfecture
014-214403381-20250625-D25-87c-DE
Date de télétransmission : 25/06/2025
Date de réception préfecture : 25/06/2025

Avis de l'Etat	
Avis du 23 décembre 2024	
Remarques de l'Etat	Réponses apportées par La commune de HOULGATE
L'Etat émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations.	
<p>Observation 1 : L'Etat demande de mieux justifier l'évolution estimée du taux de renouvellement du parc de logements en expliquant les raisons pour lesquelles le projet est construit sur l'hypothèse d'une forte baisse de ce taux d'une décennie à l'autre.</p>	<p>Sur la décennie précédente, le taux de renouvellement du parc de logements a été très important (5.9% du parc total de logements s'est renouvelé au profit des logements : des bâtiments ou des locaux se sont donc transformés en logements (changements d'usages), des logements se sont divisés, des logements neufs ont remplacé des logements détruits... (en unités : 280 environ).</p> <p>Pour calculer les besoins en logements sur la période 2020-2040, les calculs se sont également basés sur un taux de renouvellement positif du parc mais légèrement moins important : un taux de renouvellement de 3% du parc a été retenu. Cette hypothèse repose donc sur le fait qu'au mieux 153 locaux / bâtiments seront renouvelés au profit des logements. Il est à noter qu'un taux de renouvellement de 3% d'un parc de logement est très important.</p> <p>Ce qui justifie cette hypothèse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bon état du parc de logements sur la commune et la protection patrimoniale mise en place sur un certain nombre de parcelles limitera dans les années à venir le renouvellement urbain ; - La mise en place de règles de stationnement dans le projet de PLU assurera d'une part, une densification douce des espaces urbanisés, et d'autre part, répondra aux besoins des ménages attendus (ménages d'actifs avec un usage de la voiture prédominant / souhait d'éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement résidentiel). - Une adéquation avec l'analyse des capacités de densification et de mutations des tissus urbains (qui repose sur environ 140 unités) (Cf page 179 de la pièce A1). <p>Le rapport de présentation expliquera davantage la construction de cette hypothèse.</p>
<p>Observation 2 : L'ensemble des données et perspectives concernant la consommation d'espace doivent être détaillées et étayées.</p>	<p>La période retenue sera ajustée. Le rapport de présentation sera complété pour détailler la consommation d'espace sur la décennie passée, sur les espaces prévus d'être consommés entre 2021 et 2030, puis entre 2031 et 2040. Il sera démontré que l'enveloppe dédiée au développement du CSN intègrera bien le quota régional de consommation d'espace.</p>

<p>Observation 3 : L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'apparaît pas adapté, les OAP étant toutes programmées à l'horizon 2031, alors que le document d'urbanisme se projette jusqu'à 2040.</p>	<p>Cette remarque est entendue par la commune. L'urbanisation du CSN (pour une surface de 2.4 ha) sera réalisée sur la période post-2031 : l'échéancier des OAP sera adapté en conséquence.</p>
<p>Observation 4 : La délimitation et le choix des STECAL doivent être ajustés afin de redéfinir finement les critères de constructibilité correspondant aux projets prévus sur ces secteurs (en particulier sur le camping Nc, le golf Ng et le secteur NI).</p>	<p>La commune a pris bonne note des remarques de l'Etat et de la CDPENAF sur les STECAL projetés. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le STECAL Ng sera ajusté : aucun besoin de constructibilité n'est recensé sur l'emprise du golf situé sur le territoire de Houlgate – le caractère constructible de la zone Ng sera donc supprimé ; - Les STECAL Nc seront intégrés à une nouvelle zone urbaine, UC. L'emprise du camping La Vallée sera ajustée pour répondre aux projets prévus sur ce site. - Les zones NI n'étaient quant à elles pas considérées comme des STECAL mais comme des espaces naturels pouvant accueillir des équipements collectifs ou à des services publics, de faibles emprises. Le document sera repris pour les considérer comme des STECAL, et des conditions de constructibilité seront ajoutés dans le règlement écrit. La zone NI qui s'étire de manière linéaire le long de la route de Trouville sera supprimée au profit d'une zone Np. Une nouvelle zone NI sera quant à elle créée pour le secteur du Casino : elle accueillera les aménagements paysagers, le parc verger, les cheminements et la nouvelle voirie d'accès.
<p>Observation 5 : Les critères de construction des annexes en dehors de la tâche urbaine apparaissent trop permissifs.</p>	<p>Le règlement sera ajusté pour répondre à cette observation de la DDTM : interdiction des annexes constitutives d'une extension de l'urbanisation en zone A et N du PLU – maintien des possibilités d'extensions des constructions existantes.</p>
<p>Observation 6 : En matière d'énergie renouvelables, le PLU doit être complété pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le SRADDET.</p>	<p>Les OAP9, 11 et 12 et le règlement écrit de la zone UE seront complétés pour imposer 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...).</p>
<p>Recommandation 1 Les objectifs démographiques, besoin de nouveaux logements, habitat : Un encadrement du nombre de logements secondaires est souhaitable pour garantir d'atteindre l'objectif de nouveaux résidents à l'année. Les outils proposés par la loi du 29 novembre</p>	<p>La commune prend bonne note de cette recommandation qui ne peut être traduite réglementairement dans le projet de PLU.</p>

<p>2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale pourraient être mobilisés à cette fin.</p>	
<p>Recommandation 2 : Eau potable – eaux usées – eaux pluviales : La réalisation des opérations d'aménagement des OAP 9 et 12 doit être conditionnée à la présence du réseau collectif d'assainissement et rappeler le caractère obligatoire du raccordement à celui-ci. L'Etat recommande d'imposer des obligations quant au dimensionnement des ouvrages pluviaux et au débit de fuite autorisé pour favoriser une gestion des eaux pluviales efficace.</p>	<p>Le règlement écrit des zones AU évoque déjà le caractère obligatoire du raccordement des constructions au réseau d'assainissement des eaux usées pour toutes constructions ou installations nouvelles. Cette obligation sera rappelée dans la pièce des OAP.</p> <p>Les recommandations relatives aux obligations quant au dimensionnement des ouvrages pluviaux et au débit de fuite seront intégrées au sein du règlement écrit.</p>
<p>Recommandation 3 Le Littoral : Le PLU ne mentionne pas l'érosion de son littoral, alors que cette problématique est récurrente pour la plage de la commune.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<p>Recommandation 4 la consommation d'espace : Il serait opportun d'évaluer le potentiel des terrains qu'il serait possible de re-naturer, en frange de la tâche urbaine ou en dehors de celle-ci, et de les cibler en mesure compensatoire pour mieux équilibrer la consommation d'espace.</p>	<p>La zone NI qui s'étire de manière linéaire le long de la route de Trouville sera transformée en zone Np. L'emprise du camping La Vallée et son projet d'extension seront strictement limités aux besoins identifiés : la zone dédiée à ce camping sera diminuée dans sa partie Sud. La zone 1AU du Casino peut être redéfinie à la marge pour démontrer par exemple le travail paysager qui sera mené entre le cimetière et le site de projet. Une nouvelle zone NI sera créée autour du secteur du Casino : elle accueillera les aménagements paysagers, le parc verger, les cheminements et la nouvelle voirie d'accès.</p>
<p>Recommandation 5 la protection de la biodiversité : Mares et zones humides : l'inventaire et la protection doivent être plus exhaustifs et la protection pourrait être étendue aux éléments repérés dans les OAP pour une meilleure lisibilité. Motifs de dérogation à l'interdiction de destruction d'un élément du paysage identifié (L151-23) : le motif « gestion de la mise en valeur des rives des cours d'eau » est peu précis et pourrait permettre la réalisation de travaux préjudiciables au maintien de la ripisylve. Condition de compensation de la destruction d'éléments végétaux : elles doivent être précisées notamment en fixant un taux de compensation minimal.</p>	<p>Mares et zones humides : le règlement graphique sera complété en intégrant les éléments repérés dans les OAP.</p> <p>Motifs de dérogation à l'interdiction de destruction d'un élément du paysage identifié (L151-23) : l'objectif général est bien la protection de la ripisylve. Le motif « gestion de la mise en valeur des cours d'eau » sera précisé (gestion pour lutter contre les inondations / gestion pour l'entretien courant des cours d'eau / gestion pour la restauration de la qualité des milieux).</p> <p>Condition de compensation de la destruction d'éléments végétaux : il sera demandé une compensation correspondant au linéaire détruit.</p>

<p>Le règlement applicable au sous-secteur Npr est censé être le plus protecteur contre l'urbanisation au sens large</p> <p>La commune de Houlgate pourrait mieux considérer la biodiversité et l'intégrer comme une composante d'importance à prendre en compte dans l'élaboration de son document d'urbanisme (réalisation d'études faune flore sur les 4 secteurs 1AU)</p> <p>Pour une meilleure prise en compte des déplacements de la faune, la réglementation des clôtures pourrait prévoir l'obligation de laisser des espaces de passage pour la petite faune dans toutes les clôtures ou au moins à proximité de la TVB.</p>	<p>Le règlement applicable au sous-secteur Npr permet uniquement les aménagements légers dans les conditions prévues par les articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Considération de la biodiversité : cette recommandation ne sera pas suivie. Les zones AU délimitées dans le projet de PLU appartiennent à l'aire urbanisée de Houlgate, et sont situées à l'écart des réservoirs ou corridors écologiques. Le règlement permet la protection des réservoirs institutionnels (ZNIEFF / ENS), la protection des réservoirs de biodiversité dits ordinaires (prairies, fourrés, boisements, zones humides), la protection des corridors écologiques (protection de la ripisylve et inconstructibilité le long des berges) et la prise en compte des sous-trames écologiques (EBC / identification du maillage bocager, des zones humides et des mares au titre de l'article L.151-23. Enfin, les OAP sectorielles imposent des principes de création de trame verte dans les futures opérations pour renforcer la place de la nature au sein de la ville de Houlgate, l'atténuation des nuisances sonores ou encore l'amélioration de la qualité de l'air.</p> <p>Pour le secteur du Casino, le défrichement de la parcelle doit laisser place dans sa partie Sud à l'aménagement d'un vaste verger dont les intérêts écologiques sont démontrés pour la faune (avifaune, chiroptères...).</p> <p>La réglementation des clôtures prévoit déjà l'obligation de laisser des espaces de passage pour la petite faune pour les clôtures situées en limites séparatives dans les zones UC, 1AU, A et N.</p>
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques</p> <p>Risques Inondations par débordement de cours d'eau :</p> <p>Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ; • un niveau du plancher bas situé : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus hautes eaux connues ou estimées (PHEE), 	<p>Le règlement écrit interdit les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil (en nombre de logements, d'activités, etc...) et les constructions sur sous-sols. Cette disposition n'interdit donc pas les extensions limitées ou les annexes qui sont sans effet sur le caractère inondable du site et sur l'exposition aux risques.</p> <p>Les prescriptions relatives au niveau du plancher bas et aux clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements peuvent être ajoutées au règlement écrit.</p> <p>Le règlement graphique et l'OAP de la Cour Ferray seront ajustés pour que l'emprise du projet ne soit plus concernée par la zone inondable.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN). • des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ; • l'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ; • l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés. 	
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques Submersion marine : La DDTM souhaite différencier les trois niveaux de secteurs (plus d'un mètre en dessous du niveau de référence / entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau de référence / entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau de référence) au sein de la pièce E3 et de compléter en conséquence le règlement écrit.</p>	<p>La prise en compte de ce risque a été réalisée en fusionnant les trois niveaux de secteurs au sein de la pièce E3, et d'interdire les nouvelles constructions au sein du règlement écrit. Il n'apparaît donc pas nécessaire de faire évoluer le document sur la prise en compte de ce risque. Seule la cartographie de ce risque sera mise à jour dans le rapport de présentation (pièce A1 – page 166).</p>
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques Risques Inondations par ruissellement : Il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par les phénomènes de ruissellement et de les intégrer soit dans une carte annexe au zonage réglementaire, soit dans une carte en annexe informative et mentionnée dans le règlement écrit.</p>	<p>Une carte en annexe informative intégrera les axes privilégiés d'écoulement des eaux pluviales.</p>
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques Mouvement de terrain / chutes de pierres et de blocs : Le rapport de présentation (pièce A1 – pages 162 et 163) doit être complété afin d'indiquer que, compte tenu des formations géologiques présentes et des pentes associées des secteurs du territoire sont soumis à ce risque. Il n'y a pas lieu de faire référence à l'atlas régional dans le PLU pour ces phénomènes (pièce A1 – pages 162 à 164).</p>	<p>Ces recommandations seront suivies.</p>
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques Cavités souterraines : Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte des cavités souterraines doivent également s'appliquer aux extensions des constructions existantes, et être ajoutées au sein du règlement de la zone UBb.</p>	<p>Ces recommandations seront suivies.</p>
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques</p>	<p>Le rapport de présentation sera ajusté pour répondre à cette recommandation.</p>

<p>Risque sismique : Les règles de construction parasismique du niveau 2 sont mentionnées dans le rapport de présentation (pièce A1 – page 170), alors que le territoire communal est concerné par un classement parasismique de niveau 1 (très faible).</p>	
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques Risques technologiques / canalisation de transport de matière dangereuse : Il convient d'indiquer dans le sommaire de la pièce F1A la SUP liée à la canalisation de transport de gaz, et d'annexer l'arrêté préfectoral au PLU.</p>	<p>Pièce F1A : La SUP I3 sera ajoutée dans le sommaire et l'arrêté préfectoral y sera annexé.</p>
<p>Recommandation 6 La prise en compte des risques Nuisances / Bruit lié à la présence d'infrastructures : Les annexes informatives du PLU (pièce F4) font bien référence à l'arrêté du 15 mai 2017 mais n'indiquent pas sa modification. Il convient de préciser que l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 a été modifié par l'arrêté du 11 septembre 2024. Le rapport de présentation (pièce A-partie 1-pages 155 et 174 et partie 3-page 18) mentionne bien la RD 513 mais pas la RD 24 qui a été classée en catégorie 4 sur l'arrêté modificatif du 11/09/24. Il convient d'y remédier. Les cartes (pièce A-partie 1-page 156, pièce E3 et pièce F4) doivent par conséquent être mises à jour.</p>	<p>Cette thématique sera mise à jour dans le dossier de PLU destiné à l'approbation (pièce A / pièce E3 / pièce F4) : nouvel arrêté du 11 septembre 2024, incluant la RD24 en infrastructure de catégorie 4.</p>
<p>Recommandation 7 Les mobilités La mobilité douce a bien été prise en compte notamment à travers les OAP ; la réflexion reste limitée avec les territoires voisins. L'inventaire des zones de stationnement automobile n'est pas réalisé. Le PLU n'aborde pas suffisamment la problématique liée aux bornes de recharge électrique par cohérence avec le PCAET. Le PLU pourrait utilement rappeler les obligations de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM du 26 décembre 2019) en la matière pour une meilleure prise en compte par les aménageurs.</p>	<p>Le rapport de présentation détaillera davantage les tranches de déploiement de la vélomaritime : tranche 1 réalisée entre Dives et Houlgate / tranche 2 en direction de Villers / tranche 3 en direction d'Auberville et de Villers.</p> <p>L'inventaire des zones de stationnement a été réalisé : il est présenté aux pages 74 et suivantes de la pièce A1.</p> <p>Les obligations de la loi LOM seront rappelées dans le rapport de présentation et dans les OAP.</p>
<p>Recommandation 8 Les énergies renouvelables Si la possibilité de réaliser des équipements de production d'énergie renouvelable est laissée, aucun élément ne traduit la</p>	<p>Les OAP9, 11 et 12 et le règlement écrit de la zone UE seront complétés pour imposer 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</p>

<p>volonté de favoriser cette production. Des objectifs de production pourraient être fixés pour chaque nouvelle zone à aménager, ou à urbaniser, par typologie de bâtiment, avec des possibilités de dérogation (par exemple celles fixées dans la loi d'accélération des énergies renouvelables en son article 40) compte tenu du fort caractère patrimonial d'Houlgate notamment. Le PLU n'identifie pas de zone d'accélération pour le développement des énergies renouvelables</p>	<p>les conditions optimales pour l'implantation d'installations solaires thermiques et photovoltaïques...).</p>
<p>Recommandation 9 Les STECAL (Cf observation 4)</p>	<p>Cf réponse à l'observation 4</p>
<p>Recommandation 10 Le paysage et l'architecture La DDTM suggère des compléments aux prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer et à mettre en valeur. La DDTM suggère de compléter l'OAP 12 : afin d'assurer l'intégration des aménagements futurs, le plan doit intégrer la notion de préservation des vues en complément de la vue à révéler. Les arbres existants doivent être maintenus et renforcés jusqu'au carrefour entre la RD513 et le chemin des égrillards. L'aménagement futur de la zone du camping en site classé a fait l'objet de nombreux échanges avec les services de l'Etat, la mairie et le propriétaire pour en améliorer son intégration, et ne fait pas l'objet de remarque pour le PLU.</p>	<p>Le règlement écrit et l'OAP 12 seront ajustés pour répondre aux remarques de la DDTM. Une villa supplémentaire sera identifiée au sein du règlement graphique. La commune souhaite néanmoins maintenir l'interdiction des coffrets des systèmes d'occultation qu'ils soient visibles ou non.</p>

CDPENAF	
Commission du 7 novembre 2024 – courrier du 26 novembre 2024	
Remarques de la CDPENAF	Réponses apportées par la commune de HOULGATE
<p>Avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes de bâtiment d’habitation existants dans les zones A et N : La CDPENAF émet un avis favorable.</p>	La commune de HOULGATE prend note de l’avis favorable de la CDPENAF.
<p>Avis sur l’opportunité au regard de l’objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. La CDPENAF émet un avis favorable à la révision du PLU d’HOULGATE pour l’ouverture à l’urbanisation des zones 1AU.</p>	La commune de HOULGATE prend note de l’avis favorable de la CDPENAF.
<p>Avis sur la délimitation à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières d’un secteur de taille et de capacité d’accueil limitées : La CDPENAF émet un avis favorable sur la délimitation des STECAL sous réserve du respect des prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au niveau du golf (Ng) : distinguer deux secteurs avec des conditions de constructibilité différentes (constructible aux abords du club-house et inconstructible ailleurs) ; - pour les secteurs NI : ajouter des conditions sur la constructibilité ; - Concernant le camping, modifier le zonage pour le passe en U au lieu du NC, étant donné qu’il est accolé à la zone urbaine (sous zonage à la zone U) 	<p>La commune a pris bonne note des remarques de l’Etat et de la CDPENAF sur les STECAL projetés. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le STECAL Ng sera ajusté : aucun besoin de constructibilité n’est recensé sur l’emprise du golf situé sur le territoire de Houlgate – le caractère constructible de la zone Ng sera donc supprimé ; - Les STECAL Nc seront intégrés à une nouvelle zone urbaine, UC. L’emprise du camping La Vallée sera ajustée pour répondre aux projets prévus sur ce site. - Les zones NI n’étaient quant à elles pas considérées comme des STECAL mais comme des espaces naturels pouvant accueillir des équipements collectifs ou à des services publics, de faibles emprises. Le document sera repris pour les considérer comme des STECAL, et des conditions de constructibilité seront ajoutés dans le règlement écrit. La zone NI qui s’étire de manière linéaire le long de la route de Trouville sera supprimée au profit d’une zone Np. Une nouvelle zone NI sera quant à elle créée pour le secteur du Casino : elle accueillera les aménagements paysagers, le parc verger, les cheminements et la nouvelle voirie d’accès.

Avis du SCoT Nord Pays d'Auge	
Avis du bureau communautaire du 16 décembre 2024	
Remarques du SCoT NCPA	Réponses apportées par La commune de HOULGATE
Le bureau communautaire décide à l'unanimité d'émettre un avis favorable au projet de PLU de la commune d'HOULGATE en saluant notamment son approche volontariste de prévention du « surtourisme ». Cet avis favorable est assorti de quelques remarques.	La commune de HOULGATE prend note de l'avis favorable du SCoT Nord Pays d'Auge.
Remarque 1 du service Urbanisme : quelques éléments sont à modifier dans le règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> - Ajout de 4 définitions dans le glossaire : parc remarquable / hauteur hors tout / aménagement d'agrément et habitat léger. - Corriger l'incohérence dans les dispositions des bâtis et parcs remarquables : l'écriture actuelle ne permettrait aucune extension et/ou annexe. - Ajuster la réglementation des clôtures afin de favoriser le passage de la petite faune ; - Indiquer dans les dispositions générales qu'en cas de division foncière, les règles s'appliqueront à chaque nouveau lot. 	Les demandes d'ajouts ou de précisions seront effectuées dans le règlement écrit.
Remarque 2 de la direction de la maîtrise des déchets : Le règlement écrit doit être complété avec les éléments techniques fournis sur les aspects liés à la collecte des déchets et sur les caractéristiques des voies nouvelles.	Le règlement écrit sera ajusté pour répondre aux recommandations techniques du service de la direction de la maîtrise des déchets.
Remarque 3 : il est demandé de supprimer la référence au PCAET dans le rapport de présentation. Le PCAET de 2019 a été abrogé : un nouveau projet, débuté en 2023, est en cours de finalisation.	Cette demande sera traitée dans la version destinée à l'approbation.
Remarque 4 Mobilités : il est nécessaire que les pétitionnaires et porteurs de projets d'aménagement se rapprochent du service Mobilités de NCPA pour concevoir les connexions douces les plus efficaces.	Les OAP pourront être utilement complétées pour répondre à cette demande du service mobilités.

Avis du Conseil Départemental du Calvados	
Commission permanente du 9 décembre 2024	
Remarques du Conseil Départemental du Calvados	Réponses apportées par La commune de HOULGATE
Le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de PLU	La commune de HOULGATE prend note de l'avis favorable du Conseil Départemental.
Remarque 1 : les échanges techniques, déjà engagés entre la commune et le Département, visant à sécuriser les éléments de faisabilité sur l'axe des aménagements paysagers projetés sur l'OAP 12 « Entrée de Ville », ainsi que l'accroche viaire créée sur la RD513, devront être étendus à l'OAP « Route de Trouville ».	Les OAP pourraient être utilement complétées pour répondre à cette demande du Département.
Avis de la Chambre d'Agriculture du Calvados	
Courrier en date du 10 décembre 2024	
La Chambre d'Agriculture du Calvados émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans l'avis.	
La CA14 regrette que l'activité agricole qui occupe une grande partie du territoire ne soit pas explicitement mentionnée dans le PADD.	Le PADD sera complété dans le sens visé par la Chambre d'Agriculture, en évoquant l'angle économique de l'agriculture.
La CA14 demande de préciser dans le règlement écrit que sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ».	Cette précision sera ajoutée au sein du règlement écrit.
Il serait possible de reclasser certaines zones N en zones A, en particulier au Nord-Est de la commune, où plusieurs parcelles sont utilisées pour des activités agricoles (prairies déclarées à la PAC) et où il serait pertinent de les recouvrir d'un zonage agricole, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur ?	La commune répondra favorablement à cette demande.
La CA14 demande de réduire les EBC sur la zone agricole délimitée au Nord de la Corniche.	Les boisements significatifs doivent être classés en Espaces Boisés Classés comme le requiert l'article L.121-27 du code de l'urbanisme. La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

Avis délibéré de la MRAE	
Avis en date du 19 décembre 2024	
Qualité formelle du dossier : L'AE signale une incohérence entre les OAP 9 et 12 qui évoquent respectivement des zones 1AUa et 1AUb du plan de zonage, alors que celui-ci ne contient que des zones 1AU générales.	Ces erreurs matérielles seront levées au sein des OAP.
Qualité de la démarche itérative : L'autorité environnementale recommande de compléter la description de la démarche itérative menée pour la révision du plan local d'urbanisme en intégrant les éléments principaux du bilan de la concertation dans le descriptif de la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale.	Les principaux éléments du bilan de la concertation réalisé lors de l'arrêt du PLU en septembre 2024 seront intégrés au rapport de présentation afin de compléter la description de la démarche itérative menée pour la révision du PLU.
Etat Initial de l'Environnement : L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec les données les plus récentes en matière de changement climatique.	Cette recommandation sera suivie.
Justification des choix : L'autorité environnementale recommande de mieux justifier le scénario démographique et de production de logements retenu ; elle recommande également d'expliquer plus précisément les différents choix retenus en ce qui concerne les évolutions des zonages et des protections environnementales par rapport au PLU en vigueur.	Le rapport de présentation expliquera davantage le taux retenu de 3% relatif au renouvellement de logement (Cf réponse à la DDTM – observation 1). Le scénario démographique retenu sera argumenté et comparé à d'autres scénarios. Enfin, les différents choix retenus pour le zonage et les protections environnementales seront plus précisément expliqués par rapport au PLU en vigueur.
Analyse des incidences sur l'environnement et mesure d'ERC : L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences potentielles de la révision du PLU, notamment en ce qui concerne la biodiversité, le paysage, la ressource en eau potable et la gestion des eaux usées, la consommation d'espaces et le climat, et d'adapter les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, en conséquence.	L'analyse des incidences sur l'environnement sera complétée pour répondre aux recommandations de la MRAE.
Evaluation des incidences Natura 2000 : une carte aurait pu être utile.	L'évaluation des incidences Natura 2000 sera complétée par une cartographie.
Indicateurs et modalités de suivi : L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens prévus pour piloter le dispositif de suivi ainsi que de définir les mesures correctives envisagées en cas d'écart avec les objectifs.	L'évaluation environnementale sera complétée sur ces points : <ul style="list-style-type: none"> - Dispositif de suivi : via la commission d'urbanisme - Mesures correctives : via les procédures d'évolution du document d'urbanisme (modification, modification simplifiée, révision...)

<p>La consommation foncière et l'artificialisation des sols :</p> <p>L'autorité environnementale recommande de reconsidérer la consommation d'espaces prévue par le projet de PLU révisé, en étant plus explicite sur les modalités de calcul et en incluant les extensions de campings, afin de respecter les objectifs du « zéro artificialisation nette ».</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour détailler la consommation d'espace sur la décennie passée, et sur les espaces prévus d'être consommés entre 2021 et 2030, puis entre 2031 et 2040.</p>
<p>Biodiversité et paysage :</p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'identification et la protection, dans le PLU révisé, des petits boisements diffus de la zone urbaine au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que des vergers.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'identifier l'ensemble des zones humides et des mares existantes sur le plan de zonage réglementaire. Elle recommande également de définir des mesures adaptées pour préserver la zone humide de l'OAP de la Cour Ferray ainsi que la potentielle zone humide concernée par l'extension du camping de la Vallée.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de renforcer l'évaluation des impacts des zones à urbaniser et des extensions de camping sur la biodiversité et sur les fonctionnalités écologiques, y compris celles des sols, et de démontrer l'absence de perte, voire le gain de biodiversité dans les opérations d'aménagement.</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des potentielles incidences de la révision du PLU sur le paysage, notamment en rendant compte de l'impact des différentes zones à urbaniser et des extensions de campings, et en démontrant l'efficacité des dispositions prévues pour garantir la préservation du paysage actuel et l'intégration des projets futurs.</p>	<p>Les boisements de la zone urbaine ont été classés en EBC.</p> <p>Les mares et zones humides révélées par les études ZH fournies en annexe du dossier de PLU seront identifiées sur le plan de zonage réglementaire.</p> <p>L'emprise de la zone 1AU et l'OAP de la Cour Ferrey ont été ajustées pour éviter au maximum d'impacter les zones humides et zones inondables du secteur. Une zone humide résiduelle est présente au Nord-Est du projet, mais l'ensemble des outils réglementaires assure sa protection et sa préservation.</p> <p>La commune n'a pas connaissance à ce jour des études ZH réalisées par le camping La Vallée : si ces études sont portées à sa connaissance avant la fin de la procédure de révision du PLU, la ZH identifiée sera reportée dans le règlement graphique.</p> <p>Comme évoqué précédemment, les incidences du plan seront davantage détaillées.</p>
<p>Ressource en eau : L'autorité environnementale recommande de s'assurer de l'adéquation des besoins futurs en eau potable avec la disponibilité de la ressource, en tenant compte de la raréfaction de cette dernière ainsi que de la fréquentation touristique, et de présenter une estimation chiffrée des besoins futurs en eau potable du territoire communal.</p>	<p>Cette recommandation sera suivie.</p>
<p>Assainissement des eaux usées : L'autorité environnementale recommande de prendre en compte tous les rejets d'eaux usées actuels et à venir (habitations, activités touristiques) et de s'assurer de l'adéquation des besoins futurs avec les capacités du système d'assainissement.</p>	<p>Les données chiffrées ont déjà été demandées à l'autorité compétente. Les réponses ont été intégrées au sein du rapport de présentation.</p>

<p>Les risques et les nuisances : L'autorité environnementale recommande de compléter le plan de zonage des risques en prenant en compte d'une part les zones situées sous le niveau marin de référence, et d'autre part les risques liés au changement climatique, notamment le recul du trait de côte, en intégrant les données les plus récentes en la matière.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'OAP de la Cour Ferray par une trame mentionnant la zone inondable au sein de la zone 1AU.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLU révisé par des dispositions relatives au dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLU révisé par un rappel des dispositions réglementaires applicables en matière de prévention du risque de retrait-gonflement des argiles.</p>	<p>Le plan de zonage des risques intègre d'ores et déjà les trois types de zones concernés par la submersion marine.</p> <p>L'emprise de la zone 1AU et l'OAP de la Cour Ferray ont été ajustées pour éviter au maximum d'impacter les zones humides et zones inondables du secteur. Une zone humide résiduelle est présente au Nord-Est du projet, mais l'ensemble des outils réglementaires assure sa protection et sa préservation.</p> <p>Le règlement écrit du PLU sera ajusté pour intégrer les dispositions relatives au dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales.</p> <p>Le règlement écrit du PLU sera complété en rappelant les dispositions réglementaires applicables en matière de prévention du risque de retrait-gonflement des argiles.</p>
<p>Le climat : L'autorité environnementale recommande de renforcer l'ambition du projet de révision du PLU en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques en inscrivant notamment, dans les orientations d'aménagement, des prescriptions adaptées.</p>	<p>Les OAP9, 11 et 12 et le règlement écrit de la zone UE seront complétés pour imposer 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...).</p>

Les questions du Commissaire Enquêteur

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur invitait Monsieur le Maire de HOULGATE à produire, s'il le souhaitait, un mémoire en réponse aux observations et questions du public. Les réponses apportées furent les suivantes :

Timing et Permanences (référéncé paragraphe A)

Cette enquête publique a été organisée sur les périodes des vacances scolaires de la Normandie et de celles de la Région Parisienne, afin de permettre au plus grand nombre des résidents principaux comme des résidents secondaires, de participer au mieux à cette enquête, de faire leurs remarques, et de rencontrer le Commissaire Enquêteur, Monsieur Christian VIDEAU.

La durée était initialement prévue de 32 jours (du 29/01/2025 au 28/02/2025), avec 5 permanences du Commissaire Enquêteur d'une demi-journée, mais, au vu du nombre très important de visites et de souhaits d'entretiens avec le Commissaire Enquêteur, il a été décidé de proroger l'enquête publique de 14 jours (jusqu'au 14/03/2025) avec 2 permanences supplémentaires pendant cette période.

Pendant toute cette période, la Salle du Conseil à l'étage a été aménagée pour permettre une « exposition publique » (suivant procédure et modalités fixées par la DDTM) des principaux documents et plans, et une permanence a été tenue tous les jours par l'Elue en charge de l'urbanisme, afin de pouvoir répondre aux questions des administrés.

Pendant cette enquête publique, nous avons reçu de la population au total 83 messages (mails), et les personnes venues rencontrer le Commissaire Enquêteur ont porté 36 commentaires ou remarques dans le Cahier / Registre prévu à cet effet.

Commentaires Généraux (référéncé paragraphe B)

Sur les 36 contributions apportées dans le registre, certaines sont très brèves et d'autres beaucoup plus complètes, certaines sont assez générales et d'autres plus spécifiques sur un point précis, et certaines sont critiques et d'autres plutôt positives.

Globalement, on peut tenter de classer ces 36 contributions de la façon suivante :

- 3 contributions (*nb : de l'ADPH, de Mme CORNU et de M. VIMARD*) assez générales et globalement plutôt critiques, abordant plusieurs sujets de façon générale ainsi que certains de façon plus spécifique,
- 10 contributions assez générales et globalement assez positives, saluant la qualité du PLU proposé et les objectifs poursuivis,
- 13 contributions très spécifiques (et assez critiques) de riverains sur l'OAP 8 de la Cour Ferrey,
- 4 contributions très spécifiques (et assez inquiètes) de riverains sur l'OAP 10 du Hameau de la Vallée,
- 2 contributions spécifiques (et négatives) sur le Déplacement des Jeux du Casino,
- 4 contributions sur des sujets très spécifiques chacune : 1 sur le Terrain AL 161, 1 sur l'OAP 9, 1 sur l'Assainissement et la STEP de CABOURG, et 1 sur le cas particulier d'une piscine.

De même, on peut globalement tenter de classer les 84 messages / mails reçus de la façon suivante :

- 1 très général et plutôt assez critique, abordant de nombreux sujets (provenance l'ADPH)
- 62 très spécifiques (et plutôt assez critiques) provenant de riverains, relatifs à l'OAP 8 de la Cour Ferrey
- 7 sur le sujet du Déplacement des Jeux du Casino,
- 4 très spécifiques provenant de riverains et relatifs à l'OAP 10 Hameau de la Vallée
- 3 très spécifiques relatifs au Camping de la Vallée et au projet de Pump Track
- 1 très spécifique relatif à la question des hauteurs des clôtures et des haies
- 6 assez généraux et plutôt assez favorables

Soit au Total :

Thème/objet	Nombre de contributions			
	Registre	Mail	Total	Pourcentage
OAP n° 8	13	62	75	62.50 %
Générales positives	10	6	16	13.34 %
Jeux du casino	2	7	9	7.50 %
OAP n° 10	4	4	8	6.67 %
Camping / pump track	0	3	3	2.51 %
OAP n° 9	1	0	1	0.83 %
Parcelle AL 161	1	0	1	0.83 %
Assainissement	1	0	1	0.83 %
Piscine	1	0	1	0.83 %
Hauteur clôtures	0	1	1	0.83 %
SOUS TOTAL	33	82	115	96.67
Contributions générales multi sujets	3	1	4	3.33 %
	36	84	120	100 %

On notera donc que, en moyenne, environ 63 % des contributions concernent uniquement l'OAP 8 de la Cour Ferrey, et proviennent de riverains suite à une campagne anxio-gène de désinformation orchestrée par 2 ou 3 personnes (voir analyse plus détaillée ci-dessous.

On notera également que, face à cette campagne de dénigrement et de désinformation, un certain nombre de personnes (environ 13%) ont pris la peine de venir exprimer leur satisfaction par rapport au projet de PLU proposé.

Il n'en reste pas moins que certaines observations ont attiré notre attention, et vous trouverez ci-dessous nos commentaires ou remarques par rapport aux différents points abordés.

Analyse des points spécifiques et des commentaires (référéncé paragraphe C)

Parcelle AL 161 (référéncé paragraphe C1)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « Un point spécifique concerne les propriétaires du terrain AL 161 : il y a eu en effet une erreur dans notre projet qui l'a inscrit en espace boisé classé. Bien entendu ce terrain était constructible et reste constructible, l'erreur sera rectifiée. »

OAP 8 Cour Ferrey (référéncé paragraphe C2)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « Dans la mesure où beaucoup de Houlgatais n'ont sûrement que peu regardé le PLU de 2013, quelques incompréhensions ont surgi, notamment dues à de nombreuses désinformations, en particulier sur l'OAP 8 de la cour Ferrey.

Il est à noter que ce terrain était déjà constructible dans notre PLU de 2013, mais il semble malheureusement que peu de personnes s'en soient aperçu !

La majorité des houlgatais qui sont venus pendant ces permanences du commissaire enquêteur, se sont focalisés sur cette OAP 8 ou même ne sont venus que sur ce sujet et par anxiété au vu de certains tracts.

Il y a eu de nombreuses confusions entre la cour Ferrey et le Grand Pré, dues à un envoi massif de tracts incomplets ou erronés dans les boites aux lettres (et même relayés par un envoi de mails aux co-propriétaires des Frégates par leur syndic). Le tract d'origine de Monsieur Bouchet laissait en effet imaginer une construction sur le Grand Pré, alors qu'il y a la présence d'une zone humide sur le Grand Pré (zone par conséquent totalement inconstructible dans notre futur PLU), et alors que l'OAP 8 ne prévoit des constructions que sur une partie privée et non-humide de la Cour Ferrey.

L'OAP 8 organise la surface totale constructible sur ce terrain (qui l'était déjà au PLU de 2013), et ne pourra à l'avenir concerner qu'un projet pour le vieillissement et la possibilité de construire un immeuble de logements PSLA pour une population désireuse d'habiter Houlgate à l'année à un prix raisonnable (en utilisant une petite partie de terrain appartenant à la ville pour faciliter l'implantation de ce projet et rendre les accès possibles sur la route Départementale).

La hauteur qui nous est reprochée R+1+ C ou R+2+C n'est pas recevable, nous sommes en centre-ville près d'immeubles en R+4+C ... et de plus nous n'accepterons cette hauteur R + 2 + C que si le projet correspond bien aux attentes de la ville.

Nous avons réalisé sur ce terrain comme sur tous les autres terrains constructibles, les études d'impact, faune, flore, et zone humide comme demandé par la DDTM. Quant au risque d'inondation, en particulier venant de la Bérézina, un recul de 10 m sera inscrit dans l'OAP ainsi que pour toutes zones ayant un risque inondable, suivant la préconisation de la DDTM.

Par ailleurs, le parking provisoire actuel du Grand Pré sera reconduit et définitif dans son pourtour actuel, cette zone n'étant pas humide. Il sera végétalisé et arboré avec l'installation des sanitaires nécessaires. »

Les évolutions apportées au PLU après l'enquête publique :

L'emprise de la zone 1AU et l'OAP de la Cour Ferrey ont été ajustées pour éviter au maximum d'impacter les zones humides et zones inondables du secteur. Une zone humide résiduelle est présente au Nord-Est du projet, mais l'ensemble des outils réglementaires assure sa protection et sa préservation.

Les haies en limites Est et Ouest du secteur ont été identifiées et protégées au sein du règlement graphique et de l'OAP n°8.

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

Quelques réactions sur le déplacement des jeux du casino en dessous du cimetière (référéncé paragraphe C3)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « Nous rappelons que la construction se fera dans la pente du terrain, et que ni le bâtiment ni les parkings ne seront visibles depuis le cimetière, d'autant plus que le porche de l'ancienne Eglise du Cimetière étant classé, l'Architecte des Bâtiments de France sera très vigilant sur ce point. D'autre part ce terrain a fait l'objet d'une étude faune, flore, zone humide, ainsi que d'une première campagne de sondages préparatoires, et aucune impossibilité de construire ni aucun problème particulier n'est à attendre, contrairement à ce que certains affirment. Il résulte aussi de cette étude qu'il n'y a aucun impact, et surtout pas de marnières référencées.

Le déplacement des jeux du casino est essentiel pour les finances de HOULGATE, l'emplacement actuel des jeux du casino ne permet pas aux visiteurs de pouvoir se garer en particulier pendant les périodes touristiques, et le nouveau casino de CABOURG qui devrait voir le jour en 2026 changera la donne économique.

Notre nouveau casino aura environ 150 places de parkings spécifiques, et il est à noter qu'il y aura un autre parking réservé pour le cimetière. De plus, un verger important sera créé pour assurer un poumon vert supplémentaire ainsi qu'un lieu de promenade pour tous les Houlgatais.

Ce projet permettra également de libérer le bâtiment du casino actuel, et nous y prévoyons une brasserie et un lounge bar, qui apporteront des loyers importants pour la Commune, ainsi que la création d'une salle de cinéma complémentaire de 40 places.

Sur la digue, nous assurerons ainsi la mise en valeur de ce site, l'un des plus beaux de la côte, avec la restauration de ce bâtiment et l'aménagement de sa terrasse. «

OAP 9 (RD 513) et OAP 10 (Hameau de la Vallée). Logements principaux et Parkings (référéncé paragraphe C4)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « Dans notre révision de PLU, seule l'OAP 9 sur la route de Trouville (la D513) a été ouverte à l'urbanisation pour des logements pour la plus grande part en PLS et en PSLA (à plus de 80% de résidences principales).

Tous les autres terrains constructibles l'étaient déjà dans le PLU de 2013, comme l'OAP 10 qui fixe seulement quelques règles pour cette zone.

Nous avons systématiquement limité nos nouvelles zones de construction, avec un objectif de logement principal. L'obligation d'avoir au minimum 2 places de parking même pour un petit logement, devrait permettre de limiter fortement les petits logements que certains voudraient avoir en résidence secondaire ou pour location type AirBnB. »

Les évolutions apportées au PLU après l'enquête publique :

L'enjeu d'offrir du stationnement à proximité des futurs logements créés est essentiel pour la collectivité. Ainsi, elle a souhaité être associé à tout projet intégrant des logements sociaux en ajoutant au sein de son règlement écrit le paragraphe suivant : « Pour tout projet intégrant du logement social, le pétitionnaire devra se rapprocher de la collectivité en amont de l'autorisation d'urbanisme pour définir conjointement le nombre de places de stationnement à réaliser. L'autorisation d'urbanisme sera ainsi conditionnée à l'accord de la collectivité en matière de nombre de places à réaliser. »

Assainissement, Pluvial, et Qualité des Eaux (référéncé paragraphe C5)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « En ce qui concerne la station d'épuration de CABOURG, cette dernière a bénéficié de nombreux travaux déjà réalisés, avec de nombreux autres engagés pour 2025 et 2026. Elle est désormais en capacité d'absorber de nouveaux logements. De plus, un travail important de la Communauté de Communes NCPA sur les réseaux d'assainissement, conjointement avec des travaux de la commune de HOULGATE

pour séparer les eaux pluviales et les eaux d'assainissement, ont déjà été réalisés ou sont programmés pour 2025 et 2026. La commune de HOULGATE travaille intensément sur ces sujets depuis le début de la mandature actuelle en mettant en conformité plusieurs rues.

La qualité des eaux de baignade est passée de « passable » en 2020 à « correcte » aujourd'hui, et pour 2025 nous l'espérons « excellente ».

Zéro artificialisation (référéncé paragraphe C6)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « La commune de HOULGATE a consommé 12 hectares entre 2011 et 2020 : pour la décennie 2021/2030, nous prévoyons dans notre PLU de n'en utiliser que la moitié, c'est-à-dire 6 hectares conformément à la loi ZAN.

Pour la décennie 2030/2040 il restera à la commune de HOULGATE au moins 3 hectares disponibles. »

Caractère Patrimonial et Familial (référéncé paragraphe C7)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « Nous avons eu à cœur dans notre projet de PLU de préserver le coté patrimonial et familial de HOULGATE.

La mise en place d'un contour SPR (Site Patrimonial Remarquable) défini dans le PLU valide un engagement de lancer le règlement une fois le PLU approuvé.

Le renforcement des biens protégés (« villas remarquables » en mauve) est encore renforcé : nous avons ajouté à ces villas leurs terrains, afin d'éviter l'apparition de constructions beaucoup trop importantes qui impacteraient inévitablement le regard que l'on porte sur ces villas, qui sont un patrimoine architectural remarquable de la fin du XIX^{ème} et du début XX^{ème} que tous les Houlgatais souhaitent préserver. »

Sites de la Mairie et de l'Ecole (référéncé paragraphe C8)

Extrait du mémoire en réponse de la commune de Houlgate : « Dans notre projet de PLU, seuls deux pôles en centre-ville (le site de la mairie et celui de l'école) pourront bénéficier à l'avenir d'une hauteur plus importante, en fonction des projets nécessaires pour la ville.

Le site de la mairie sur une superficie d'environ 5500m² fera l'objet d'un concours obligatoire d'architecte, ce futur projet sera opposable pour son devenir. «

En conclusion (référéncé paragraphe D)

L'objectif de ce nouveau PLU a été de préserver HOULGATE tout en accompagnant une population jeune désireuse de vivre à HOULGATE. Nos futures OAP sont destinées à recevoir des PLS et des PSLA, logements en résidence principale et en limitant le surtourisme.

Il est à noter que, comme détaillé en pièces jointes, les cartes comparées du PLU de 2013 et de notre projet de PLU actuel montrent clairement que nous avons au global davantage d'espaces « verts » ou naturels dans notre nouveau PLU que précédemment, et que nous avons, entre autres, renoncé à une zone de 1,5 hectares (environ) qui était constructible dans le PLU de 2013.

Nous avons également donné la priorité à un poumon vert d'environ 7 hectares en plein centre-ville, qui devra être aménagé en ENS (Espace Naturel Sensible) ou équivalent dans les années qui viennent, afin que tous les Houlgatais puissent pleinement en profiter.

Notre priorité est et restera la qualité de vie des Houlgatais.

Les conclusions du Commissaire Enquêteur

« **Le projet de révision n'aura pas de conséquences sur l'actuel zonage**, exception faite de l'OAP 9 identifiée « Route de Trouville » : deux divisions sont envisagées, la première en une zone AUb (directement liée au projet urbain), la seconde en zone NP qui est une sous-section de zone naturelle et qui, à terme, devrait permettre l'extension des structures de l'actuel Centre Sportif Régional.

Dans son projet de révision, le Conseil municipal compte sur une augmentation de sa population à un niveau minimum de 2000 habitants. Cette perspective passera naturellement par un accroissement raisonné du parc immobilier de la commune.

Cinq OAP sont définies, l'OAP n° 8 (Cour Ferray), l'OAP n° 9 (Route de Trouville), l'OAP n°10 (La Vallée), l'OAP n°11 (Les Chevaliers) et enfin l'OAP n° 12 (Entrée de la ville).

Il est indéniable que le projet de révision du PLU a suscité un très grand nombre de réactions de la part du public dans le temps de l'enquête ce qui a nécessité une prorogation de deux semaines, prorogation également justifiée par quelques opposants « systématiques » au projet et -in fine- plus largement à l'ensemble du Conseil Municipal.

Soucieux d'avoir un regard objectif et faisant abstraction de tout manque d'équité sur le projet, il est cependant nécessaire de rappeler qu'une majorité d'habitants (à hauteur d'environ 60 %) a manifesté son opposition principalement sur l'OAP n° 8 (Cour Ferrey) et dans une infime proportion sur l'OAP n° 12 (Route de Trouville), s'agissant du déplacement du casino à distance respectable du cimetière.

Concernant l'OAP n°8 (Cour Ferrey), il est cependant bien indiqué dans le dossier de présentation que le terrain en cause était constructible depuis plus de 12 ans et que le PLU de 2013 prévoyait déjà 90 logements ; il n'était d'ailleurs nullement tenu compte ni de la zone humide ni d'un retrait de la zone inondable le long du ruisseau « La Bérézina ».

Dans le projet de révision, aucune sortie ne se fera sur la route de la Vallée qui est une route départementale très passante, ce qui n'est pas le cas dans le PLU actuel. Concernant les futures constructions (R/1 ou R/2) – centre-ville – elles devront répondre aux attentes et besoins de la ville. **Rien n'autorise à dire que des immeubles de plusieurs étages seront édifiés à cet endroit et qui plus est en zone humide.**

Concernant l'OAP n° 12 (Entrée de la ville), le problème porte principalement sur le site retenu pour le nouveau casino. La construction du casino sur un terrain en pente avec parking ne sera pas visible ni du cimetière et ni de l'ancienne église d'ailleurs répertoriée aux Bâtiments de France. De plus, le terrain a fait l'objet d'une étude inhérente à la faune, à la flore et autres. Les futurs accès à partir de la RD513 tant pour le Casino que pour le cimetière seront

financés par moitié par la mairie et par l'exploitant du Casino. A préciser qu'enfin le site retenu ne générera aucune « nuisance sonore, voire mémorielle » pour les usagers du cimetière communal.

Les autres OAP n'appellent, du point de vue du Commissaire enquêteur, aucune remarque particulière, si ce n'est le prolongement (sur la RD. 513) de la limite d'agglomération sur environ 1 800 mètres avec des incidences sur la limitation de vitesse des usagers se dirigeant vers le centre-ville (OAP n°9 Route de Trouville).

En conséquence et en tenant compte des éléments d'appréciation développés dans le rapport d'enquête **et en soulignant le souci majeur d'information du public** de la part des élus (3 réunions publiques en amont) et réponses individuelles aux habitants, le Commissaire Enquêteur a-t-il l'honneur d'émettre :

« un avis FAVORABLE sans réserve ni recommandation »

quant au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HOULGATE, initié par le Maire et le Conseil municipal.

Les observations du public

Référence de la remarque	Nom du demandeur	Réponse de la commune de HOULGATE
Observations écrites sur le registre d'enquête		
N°1	M. et Mme Jérémy MORIN	La commune corrigera les limites de l'Espace Boisé Classé pour confirmer le caractère constructible des dites parcelles situées au sein du lotissement La Corniche.
N°2	M. Jacques YVIS Mme Marilys VASNIER	Voir réponses au paragraphe référencé C2
N°3	M. Christophe BOUCHET	<u>1/ Incohérences et insuffisances</u> a/ Les dispositions en faveur de la diversité de la mixité sociale pour les zones urbaines et les zones 1AU sont traitées à l'article 3 du règlement écrit. Ces prescriptions ont été édictées afin de contribuer à la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD : <ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins en logements pour une population résidente à l'année - Proposer des formes urbaines diversifiées répondant aux typologies des ménages et à leurs attentes ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur la commune ; - Développer les logements sociaux / abordables ; - Développer une offre de logements adaptée aux besoins des personnes âgées ; <p>Elles doivent être appréhendées en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.</p> <p>b/ L'évaluation environnementale a comme principe cardinal, la proportionnalité : ce principe inscrit dans le Code de l'Environnement consiste à adapter le contenu du rapport environnemental à l'ampleur du plan et programme et aux enjeux. Il est utile de rappeler que l'essentiel des zones à urbaniser existait dans le PLU actuellement opposable et que les études ZH ont été réalisées pour chaque site visé par une OAP sectorielle.</p> <p><u>2/ Cour Ferray</u> Voir réponses au paragraphe référencé C2</p>
N°4	Mme Anne CORNU	<p><u>1/ Observations sur la construction de nouveaux logements</u> Le diagnostic communal a mis en évidence que la croissance du parc de logements a été constante sur la commune et a bénéficié aux résidences secondaires et occasionnelles. Cette évolution positive du parc de logements n'a pas permis 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. Le projet de PLU permet donc de programmer dans les futures opérations urbaines la création de parcs locatifs à loyer abordable pour les ménages locaux, jeunes ou actifs et la création d'une résidence pour les seniors. Il s'agit plus globalement 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 ou d'une population active.</p> <p><u>2/ Observations sur le déplacement des jeux</u> Voir réponses au paragraphe référencé C3</p> <p><u>3/ Observations sur la vélomaritime</u> Les modalités d'aménagement de la vélomaritime sont de la compétence du Conseil Départemental du Calvados.</p> <p><u>4/ Observation sur la composition de la commission du SCoT</u> Sans rapport avec l'objet de la présente enquête. La compatibilité du PLU d'HOULGATE avec le SCoT Nord Pays d'Auge est en revanche assurée.</p>
N°5	M. Marc LEPOIVRE	<p>Voir réponses au paragraphe référencé C2</p>

N°6	Signature non lisible	Voir réponses au paragraphe référencé C5
N°7	M. Michel GIGOU	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°8	Mme Noémie MAILLOTTE	1/ Le PLU ne régleme nte pas l'occupation végétale des sols, et donc l'activité agricole. Comme le précise l'article L.101-3 du Code de l'Urbanisme : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. » 2/ Comme le démontre le rapport de présentation, le projet de PLU de HOULGATE est compatible avec la trajectoire ZAN qui demande aux collectivités de diviser au moins par 2 le rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030, et encore par 2 à l'horizon 2040. Le ZAN devra être effectif sur les territoires en terme de consommation et d'artificialisation en 2050. Dans le projet, la trajectoire ZAN est bien respectée. La désartificialisation n'est pas encore à l'ordre du jour. 3/ Les réponses apportées sur la thématique du logement ont été abordées au sein des réponses 3 et 4 du présent tableau.
N°9	Mme Laurence EGRETAUD	<u>1/ Observation sur la thématique logement</u> Voir réponses apportées aux observations 3 et 4 du présent tableau <u>2/ Observation sur déplacement des jeux</u> Voir réponses au paragraphe référencé C3
N°10	M. Michel MARACHE	Voir réponses au paragraphe référencé C2
N°11	Mme BOITEL et M. YVONNE	Voir réponses au paragraphe référencé C2
N°12	Mme Marie-Christine QUESNOT	Voir réponses au paragraphe référencé C2
N°13	M. Xavier DEBRIL	La zone 1AU concernée par l'OAP 9 est concernée par les aléas naturels suivants : retrait/gonflement des argiles / remontée de la nappe en période de fortes pluies. Les dispositions réglementaires prennent en compte ces aléas physiques. Les risques évoqués liés aux sols (mouvements de terrain, chutes de blocs) n'existent pas pour ce secteur du territoire communal.
N°14	M. GERVAIS	Pour être constructible, le secteur de l'OAP 10 dit de la Vallée devra effectivement obtenir l'accord de la copropriété voisine ou de la propriété située au Nord du secteur (pour une accroche rue de la Vallée). Sans ces accords, l'urbanisation ne pourra pas se réaliser. Les propriétaires de la Vallée 2 ou le propriétaire de la parcelle AK41 détiennent donc les clés de cette urbanisation future.
N°15	M. J.C NEZONDEL	Voir réponse à l'observation n°14 du présent tableau. Quant à la densité, elle respecte les orientations du SCoT Nord Pays d'Auge.
N°16	M. J.L SOETEMONDT	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°17	M. J.J PIREZ	La commune prend note de cet avis favorable au projet.

N°18	Mme V. CHAPERON	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°19	Mme M. ESHET	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°20	M. J.P LEMAITRE et Mme Muriel LEMAITRE	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°21	Mme Anne Sophie LEVY-SIMON	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°22	M. J.P. DELVALLEE	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°23	Fédération des associations pour la protection et l'environnement	<p><u>1/ Atteinte à la zone naturelle actuelle</u> L'emprise du camping La Vallée et son projet d'extension seront strictement limités aux besoins identifiés par l'acteur économique. Le projet de pumtrack, quant à lui, sera mutualisé pour répondre aux besoins des touristes, d'une part, et des habitants, d'autre part. Cette mutualisation de l'espace permet d'assurer une consommation moindre de l'espace naturel. Les pièces réglementaires du PLU permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'intégration paysagère des projets. Le porteur de projet devra lever l'existence des zones humides par une étude spécifique, ou si elles sont avérées : les limiter et mettre en place les mesures Eviter, réduire, Compenser dans l'aménagement de l'extension.</p> <p><u>2/ Assainissement des eaux usées</u> Voir réponses au paragraphe référencé C5</p> <p><u>3/ Avis de la MRAe</u> Voir réponses à la MRAe dans le tableau d'analyse des avis PPA et de l'avis de la MRAE</p>
N°24	M. Laurent CHASTAIN	Pour répondre à une observation de la DDTM, la commune doit ajuster le règlement écrit pour assurer le respect des dispositions de la loi littoral : interdiction des annexes constitutives d'une extension de l'urbanisation en zone A et N du PLU – maintien des possibilités d'extensions des constructions existantes. Ainsi, une piscine trop éloignée de l'habitation ou d'une taille trop importante sera vue comme une extension de l'urbanisation et devra alors respecter le principe de continuité de la loi Littoral.
N°25	Mme Nicole PRODHOMME	Voir réponse à l'observation n°14 du présent tableau.
N°26	M. et Mme Carlos ESCALDA	Voir réponses au paragraphe référencé C2
N°27	M. et Mme LAFURY	La commune prend note de cet avis favorable au projet et des recommandations émises.
N°28	M. T. CARPENTIER	La commune prend note des recommandations émises. Elles seront prises en compte dans l'aménagement du parc paysager projeté sur le Pré Blandin et le Grand Pré et dans l'aménagement d'un futur quartier sur l'emprise de la zone 1AU.
N°29	M. B. LECANU	Voir réponses au paragraphe référencé C2

N°30	M. et Mme VARON	Voir réponses au paragraphe référencé C2
N°31	Signature non lisible	Voir réponse à l'observation n°14 du présent tableau.
N°32	P. BRUGEAUD et P. CAMUS	Voir réponses au paragraphe référencé C2
N°33	Mme BELLENGER-SAVOURE	<p><u>1/ Aspect extérieur des futures constructions</u></p> <p>Le PADD accorde une large place au repérage et à la valorisation du patrimoine. Ainsi, les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurent sur le règlement graphique (pièce E1). Cette identification graphique permet de protéger le patrimoine bâti et les parcs remarquables : il s'agit de préserver un patrimoine exceptionnel pour la ville de Houlgate, présentant des qualités esthétiques et techniques indéniables. Plusieurs zones sont concernées par la présence de ce patrimoine : la zone UA, UB et N.</p> <p>Pour le bâti non repéré, les règles relatives à l'architecture permettent d'encadrer un grand nombre d'éléments constitutifs des bâtiments : la volumétrie, l'aspect des matériaux, les façades, les toitures, les éléments de décor d'origine et l'isolation des bâtiments. Il est par exemple apparu important de bien cadrer l'aspect des toitures, car elles représentent la 5^e façade vue depuis les hauteurs et qui émerge par-dessus les clôtures. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergies renouvelables.</p>
N°34	M. LEPOIVRE	Voir réponses au paragraphe référencé C3
N°35	M. D. FRABOULET	<p>La commune prend note de cet avis favorable au projet.</p> <p>Pour les recommandations liées à l'aspect extérieur des futures constructions : voir réponse à l'observation n°33</p>
N°36	M. Marc SIMONEAU	<p>En zone UAc, le règlement écrit impose un pourcentage de surfaces végétalisées ou perméables selon la taille des parcelles. L'emprise au sol n'est pas réglementée. La prise en compte des risques est traitée dans le projet de PLU.</p> <p>Le règle de retrait des constructions s'appliquera bien aux terrasses, si ces dernières ne sont pas de plain-pied.</p> <p>Avec l'OAP relative aux vues, le projet de PLU tente de sensibiliser les propriétaires à cette problématique. Dans le cadre de projet, cette OAP s'appliquera.</p>
N°37	Mme Véronique de CASTEJA	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°38	M. Vincent LAXENAIRE	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°39	Mme Florence CHAPERON	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
N°40	M. J.C. VIMARD	Voir réponses aux paragraphes référencés C2 et C4

Courriers reçus pendant l'enquête		
C1	M. Christophe BOUCHET	<p><u>1/ Incohérences et insuffisances</u> a/Objectif démographique Voir réponses apportées aux observations N°3 et 4 b/ Objectif « Zéro artificialisation Nette » Conformément à la recommandation de l'autorité environnementale, le projet de PLU révisé reconsidèrera la consommation d'espaces, en étant plus explicite sur les modalités de calcul et en incluant les extensions de campings, afin de respecter les objectifs du « zéro artificialisation nette ». c/ Objectif « Protection de la biodiversité et du paysage » Voir réponses apportées à l'observation n°3 d/ Risque d'inondation Voir réponse apportée à la recommandation n°6 de la DDTM</p> <p><u>2/ Cour Ferray</u> Voir réponses au paragraphe référencé C2 et les réponses apportées aux avis et recommandations de la DDTM et de la MRAe sur le sujet</p>
C2	M. Michel LEROSIGNOL	La commune prend note de cet avis favorable au projet.
C3	Centre Sportif de Normandie	La commune confirme avoir intégré au sein de son projet un potentiel de développement dédié au CSN, sur une surface de 2.4 ha en zone 1AU.
C4	Région Normandie	La commune confirme avoir intégré au sein de son projet un potentiel de développement dédié au CSN, sur une surface de 2.4 ha en zone 1AU.
C5	M. Christian HOMOLLE	<p>1/ La hauteur des haies Les règles relatives aux clôtures s'appliquent à tout projet de construction ou d'aménagement réalisé sur le territoire, concerné par une autorisation d'urbanisme. L'existant qui ne fait pas l'objet d'un projet n'est pas concerné par les règles du PLU. Néanmoins, pour l'existant, il est nécessaire de rappeler que le Code Civil s'applique. L'équipe municipale sera particulièrement attentive à ce que les haies qui longent le domaine public respectent notamment le déplacement des piétons. La demande de Monsieur HOMOLLE de ne pas limiter la hauteur des haies est contraire à l'orientation liée au maintien des vues et des perspectives, traitée dans les OAP thématiques. Il est convenu d'ajuster le projet en permettant les clôtures végétales jusqu'à 1.8 m de haut.</p> <p>2/ Les modalités d'application du calcul des hauteurs des clôtures (et des haies) La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du niveau du terrain du projet, et non du trottoir. Le PLU précise que lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de</p>

		<p>soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture (la référence est donc bien le niveau naturel du terrain sur lequel repose la clôture).</p> <p>3/ Des protections (EBC) sont d'ores et déjà établies de part et d'autre des 100 marches.</p> <p>L'OAP 3 a été approfondie pour démontrer l'importance de préserver certains points de vue, tout en préservant le végétal garant de la stabilité des sols.</p>
C6	Mme Véronique LENFANT	<p>1/ Construction de logement et compatibilité avec le SCoT La commune invite la requérante à lire l'avis du SCoT pour constater la compatibilité du projet avec les orientations et objectifs du SCoT Nord Pays D'auge. Le bureau communautaire a décidé à l'unanimité d'émettre un avis favorable au projet de PLU de la commune d'HOULGATE en saluant notamment son approche volontariste de prévention du « surtourisme ».</p> <p>2/ Hauteurs des constructions Le bilan de la concertation souligne que la question des hauteurs était prégnante pour une partie de la population, l'équipe municipale a donc intégré cette requête.</p> <p>3/ La Cour Ferray Voir réponses au paragraphe référencé C2</p> <p>4/ Aménagement du Pré Blandin Comme l'indique le PLU, un projet de parc paysager pour le Pré Blandin et le Grand Pré est à l'étude. Seuls les enjeux et objectifs sont définis à ce stade de la réflexion. Le PLU est compatible avec la réalisation d'un tel projet.</p> <p>5/ Extensions des campings Le PADD indique : « Le PLU doit aussi s'attacher à répondre aux besoins futurs en confortant voire en renforçant les infrastructures d'accueil. L'extension du camping La Vallée ou encore le réaménagement du Camping de la Plage (au profit d'un espace beaucoup plus arboré où les voitures et les hébergements seront moins visibles depuis la plage) sont des exemples de projets renforçant l'offre touristique communale. »</p> <p>6/ Label Site Patrimonial Remarquable Voir réponses au paragraphe référencé C7</p> <p>7/ Déplacement des jeux du Casino Voir réponses au paragraphe référencé C3</p>
C7	M. Fabrice DORIN	Voir réponses au paragraphe référencé C2 et les réponses apportées aux avis et recommandations de la DDTM et de la MRAe sur le sujet
C8	ADPH	Voir réponses apportées aux avis et recommandations de la DDTM et de la MRAe
C9	M. Patrick TURCOTTE	Voir réponses au paragraphe référencé C3

C10	Mme Colette POINTEL	L'autorisation d'urbanisme évoquée est compatible avec le document d'urbanisme en vigueur.
C11	Mme Hélène GAGET	Voir réponses au paragraphe référencé C2

Observations orales		
O1	M. Philippe QUIDOR	Voir réponses au paragraphe référencé C3
O2	M. François ANDRE	Voir réponse à l'observation N°14 du présent tableau.
O3	Mme Armelle EDELIN	La commune prend note de cet avis favorable au projet.