

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

N°24-022

SEANCE DU 23 NOVEMBRE 2024

Présents : Yves DESHAYES, Président; Sylvain NAVIAUX, 1^{er} Vice-Président, Olivier HOMOLLE, Roland JOURNET, Jean-François MARIN, Philippe AUGIER, David POTTIER, François VANNIER, Vice-Présidents; Alain LAROUSSERIE, *suppléant de Géry PICODOT*, Patrick THIBOUT; Marie-Louise BESSON, Nadia BLIN ; Alexandre BOUILLON, Armand GOHIER ; Michel MARESCOT, Jacques MARIE, David MULLER, Jean-Michel BROGNIEZ; Jacques VALLÉE, Florence COTHIER, Martine MARTIN, Pierre CARREL ; Steve REYDELLET, Pierre AVOYNE, Pierre BOUGARD ; Michel BAILLEUL, Michèle LEVILLAIN, Christian MINOT, Jean-François BERNARD, Michel ROTROU ; Martine PATOUREL, délégués titulaires.

Absents excusés : Allain GUESDON, Vice-Président ; Marie-Laure MATHIEU ; Sophie GAUGAIN ayant donné pouvoir à Olivier HOMOLLE ; Denise DAVOUST ; Sylvie DE GAËTANO, ayant donné pouvoir à Michel MARESCOT ; Christophe CLIQUET, ayant donné pouvoir à François VANNIER, Joël COLSON, Alain GESBERT, Martine HOUSSAYE, Marie-France CHÂRON.

Absents : Gérard MARTIN, Denis LELOUP, Michel CHEVALLIER, François PEDRONO, Xavier MADELAINE, Olivier PAZ.

Secrétaire de séance : Alexandre BOUILLON.

COMMUNE D'HOULGATE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊT DU PROJET AVIS

Par courrier électronique en date du 25 septembre 2024, reçu le 27 suivant, Monsieur Olivier COLIN, Maire de la Ville d'HOULGATE, nous a transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2024.

La commission « SCot-suivi des dossiers » s'est réunie le 28 octobre 2024 afin de procéder à l'examen de ce dossier.

En s'appuyant sur un diaporama de synthèse illustré, Monsieur Olivier COLIN, accompagné de Madame Elisabeth LEGRAND, conseillère Déléguée à l'Urbanisme, a expliqué, dans son propos liminaire, que, lors de sa prise de fonctions en 2020, l'une de ses premières décisions a été de lancer la révision du PLU (délibération du 22 juillet 2021),

document stratégique destiné à doter son territoire d'une « feuille de route » pour les prochaines décennies. Cette révision doit se coupler à l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable.

HOULGATE fait partie des pôles d'irrigation du SCoT, en tant que station touristique du littoral. D'après le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), ces stations ont vocation à affirmer durablement leur rayonnement, à développer des fonctions métropolitaines, à poursuivre le développement d'une offre en équipements et services de gamme élargie ainsi que, bien entendu, à préserver leur dynamisme résidentiel et économique.

La suite de la note restitue les éléments le plus prégnants du projet, présentés lors de la commission :

En 2020, HOULGATE comptait 1689 habitants sur un territoire qui couvre 280 hectares. L'équipe municipale souhaite porter la population communale à plus de 2000 habitants, à l'horizon 2040, ce qui représente un besoin de création estimé à 365 logements, soit 6,5% environ des objectifs fixés par le DOO du SCoT sur les pôles de la Communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge. Pour ce faire, la municipalité s'appuie sur une politique très volontariste et ambitieuse d'accueil de jeunes actifs, lesquels rencontrent de grandes difficultés à se loger sur les pôles littoraux du fait de la cherté et de la rareté du foncier disponible. Outre la mixité sociale qui sera renforcée en privilégiant l'accession sociale à la propriété au sein des opérations en zones AU (*via* les Prêts Locatifs Sociaux et Prêts Sociaux Location-Accession), le PLU proposera des formes urbaines diversifiées répondant aux typologies des ménages et à leurs attentes : habitat collectif dans les zones centrales et de renouvellement urbain, habitat semi-collectif et individuel dans les zones de développement plus périphériques. Le but est également d'accompagner le parcours résidentiel des Houlgatais en proposant une offre d'habitat permettant aux seniors de se maintenir sur la commune dans de bonnes conditions d'habitabilité. Ainsi donc et afin d'encadrer l'essor des résidences secondaires, le projet de PLU travaille sur les tailles de logements en limitant fortement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation les petits logements (studios, F1 et F2) ainsi que sur les obligations en matière de stationnement incitant à limiter le nombre de logements au sein des opérations d'ensemble (2 places par logement minimum de moins de 150 m² de surface de plancher imposées par le règlement).

Les membres de la commission jugent que cette politique pourrait être confortée en mettant en place, au sein des zones 1AU et, possiblement au sein d'une partie des zones Urbaines, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements à définir, conformément aux possibilités offertes par l'alinéa 4 de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Le règlement peut aussi délimiter, dans les zones Urbaines ou A Urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (article L.151-14 du Code de l'urbanisme) ainsi que, en cas de réalisation d'un programme de logements, dire qu'un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme). La combinaison de ces outils permettrait d'asseoir règlementairement l'objectif de mixité sociale et d'accueil d'actifs affiché dans le PADD et leur octroyer un caractère d'opposabilité plus fort que la simple relation de compatibilité imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

NOTA : LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a été promulguée le 20 novembre 2024. Cette Loi crée notamment, à son article 5, l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme qui permet de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale [...].* » Cette possibilité est notamment ouverte aux communes dont les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation. Il s'agit là d'une nouvelle possibilité très intéressante pour les pôles littoraux, dont pourrait se saisir HOULGATE dans le cadre de l'approbation de son PLU ou bien dans le cadre d'une modification simplifiée ultérieure.

Durant les décennies précédentes, HOULGATE a connu un développement urbain très consommateur d'espace avec de nouvelles urbanisations le long des axes majeurs et la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sans réelle connexion avec le centre-ville et situées à distance de celui-ci (lotissement de la Corniche, par exemple). Plus précisément, durant la dernière décennie, 12 hectares ont été consommés. Le projet de PLU limitera la consommation d'espaces pour les deux prochaines décennies à 9 ha pour le résidentiel et à 2,4 ha pour un équipement d'intérêt supra-communal : le Centre Sportif de Normandie (CSN). La très grande majorité de cette consommation s'effectuera au sein de l'enveloppe urbaine, en compatibilité avec les orientations du SCoT qui imposent 48% au moins des logements à réaliser au sein du tissu urbain existant. Toutefois, la programmation et le phasage prévus dans les OAP prévoit que l'essentiel de ces urbanisations (8,45 hectares) s'effectuera avant 2031, ce

qui représente un rythme de consommation qui demeure élevé sur la première décennie d'application du nouveau PLU. Dans ces conditions et s'agissant spécifiquement des 2,4 hectares dédiés au CSN, ceux-ci n'ont pas été identifiés par la Région dans son enveloppe dédiée aux projets d'envergure régionale à réaliser avant 2031. En l'absence de projet concret défini, les délégués demandent que l'urbanisation de ces 2,4 hectares soit reportée sur la période post 2031, permettant ainsi de limiter à 6,05 hectares la consommation d'espace sur la décennie actuelle, soit exactement moitié moins que la décennie précédente.

Outre le développement du CSN, HOULGATE souhaite poursuivre le renforcement d'une offre en équipements et services, associée à sa vocation touristique mais aussi à celle, plus globale, de pôle résidentiel et économique fort contribuant au rayonnement du Nord Pays d'Auge. Parmi les projets, Monsieur COLIN a cité la maison médicale, prévue pour 12 praticiens et un budget de 1,7 million. L'autre projet phare porté par l'équipe municipale actuelle est le déplacement des jeux du casino en front de mer vers l'entrée Est de la commune, par la Route de Trouville, à côté du cimetière communal : une nouvelle entrée de ville sera ainsi aménagée. Les délégués attirent l'attention sur la nécessité de prévoir un bâtiment qui épouse au mieux le relief, s'inscrive dans un espace largement paysager et, surtout, s'implante dans le respect des contraintes liées à la Loi LITTORAL dont les modalités d'application ont été définies au DOO du SCoT, à savoir en continuité immédiate de l'Agglomération d'Houlgate, tracée jusqu'au Chemin des Egrillards. Monsieur COLIN rassure sur la création d'un vaste parc paysager constitué de fruitiers hautes tiges qui accompagnera la réalisation du casino et sur l'extrême vigilance avec laquelle il surveillera l'implantation du bâtiment ainsi que son architecture.

Sur le volet environnemental et la prise en compte des paysages, la commission a apprécié le travail tout à fait considérable mené avec un cabinet dédié à la question : ZENOBIA : cette démarche a abouti :

- à la préservation du Pré Blandin et du Grand Pré comme « poumon vert » au sein de la Ville
- à la réalisation d'OAP thématiques :
 - o 1) sanctuarisant des cônes de vues et panoramas emblématiques de la commune, préservant des points de vue historiques (vestiges de la Seconde Guerre Mondiale, ...), imposant des percées visuelles lors des projets d'urbanisation (notamment depuis la route de Trouville), ... ;
 - o 2) définissant deux palettes végétales, exigées aux projets de construction ou d'aménagement en fonction de leur localisation au sein du territoire communal : palette végétale balnéaire/palette végétale du Bocage.
- à la réalisation d'une cartographie spécifique de prescriptions réglementaires au sein de laquelle sont notamment identifiés les espaces boisés classés, tout un ensemble d'éléments du paysage et du patrimoine à protéger, les mares et zones humides, l'ensemble s'inscrivant dans la Trame Verte et Bleue définie par le SCoT mais aussi, de manière plus singulière, les parcs privés symptomatiques de l'urbanisme balnéaire au sein desquels les nouvelles constructions, hormis quelques rares exceptions, sont interdites, empêchant ainsi une densification qui aurait pu conduire à les dénaturer
- au respect des coupures d'urbanisation et à la prise en compte des espaces remarquables de la Loi LITTORAL (en particulier le cordon dunaire et l'amorce des falaises des Vaches noires), tels que définis par le DOO du SCoT ; en outre, le DOO du SCoT identifie le hameau du Domaine de la Corniche comme secteur densément urbanisé (SDU) : celui-ci est intégré à une zone Urbaine (UBa – zone de développement urbain pavillonnaire) circonscrite à la tâche urbaine actuelle.

En outre, pour toutes les zones à urbaniser, Monsieur COLIN précise que, dans les zones prédisposées aux zones humides repérées par l'Atlas de la DREAL, une étude de délimitation sera réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, avec mise en œuvre de la démarche Eviter – Réduire – Compenser.

Enfin, interrogé sur les sujets de la ressource en eau potable et de la gestion des eaux usées, Monsieur COLIN rassure sur la capacité, à la fois à assurer les besoins en eau potable des développements envisagés (la commune est maître d'ouvrage en matière d'adduction et de distribution de l'eau potable) et à traiter les eaux usées. La station d'épuration de Cabourg à laquelle sera raccordée l'intégralité des futurs logements a été récemment mise aux normes par la Communauté de communes et présente la capacité suffisante.

Compte tenu de ces éléments, la commission « SCoT-suivi des dossiers » propose l'avis suivant :

« Le Comité Syndical,

APPRECIÉ la place accordée à la prise en compte des paysages, des milieux naturels et du bâti patrimonial de la commune dans son projet de PLU et ENCOURAGE le Conseil municipal à coupler son document à l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable, document approprié pour garantir cette protection,

COMMUNIQUE son ENTHOUSIASME et son SOUTIEN à la politique ambitieuse de mixité sociale visant à faciliter l'accueil de jeunes actifs et à accompagner le parcours résidentiel des Houlgatais,

ÉMET UN AVIS TRÈS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'HOULGATE :
avec les RÉSERVES suivantes :

- reporter après 2031 l'ouverture à l'urbanisation de la portion de zone 1AU concernée par l'OAP n°9 (Route de Trouville) pour 2,4 hectares et dédiée à l'extension du Centre Sportif de Normandie et la conditionner à la présentation par la Région d'un projet concret de développement ;
- implanter le futur casino prévu en entrée de Ville par la rue de Trouville en continuité de l'Agglomération existante au sens de la Loi LITTORAL et de ses modalités d'application définies par le DOO du SCoT ;

avec la RECOMMANDATION SUIVANTE :

- renforcer l'orientation visant, d'une part à accompagner le parcours résidentiel des Houlgatais, d'autre part à favoriser l'accueil des jeunes actifs, en utilisant tout ou partie des outils réglementaires mis à la disposition par les articles L.151-14, L.151-15 et L.151-41 alinéa 4 du Code de l'urbanisme ainsi que par le tout nouvel article L.151-14-1 du même code.

Je vous demande de bien vouloir en délibérer.

Le Comité Syndical,
VU les articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
VU la délibération prise par le Conseil municipal d'Houlgate en date du 24 septembre 2024 ayant prononcé l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,
VU le dossier arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme,
ENTENDU l'exposé du rapporteur, Monsieur Michel ROTROU, délégué suppléant désigné pour suivre le dossier, en l'absence de Monsieur Joël COLSON, délégué titulaire

Sur proposition de sa commission « SCoT-suivi des dossiers » réunie le 28 octobre 2024 et de sa commission plénière réunie ce jour,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

APPRECIÉ la place accordée à la prise en compte des paysages, des milieux naturels et du bâti patrimonial de la commune dans son projet de PLU et ENCOURAGE le Conseil municipal à coupler son document à l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable, document approprié pour garantir cette protection,

COMMUNIQUE son ENTHOUSIASME et son SOUTIEN à la politique ambitieuse de mixité sociale visant à faciliter l'accueil de jeunes actifs et à accompagner le parcours résidentiel des Houlgatais,

ÉMET UN AVIS TRÈS FAVORABLE sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'HOULGATE :

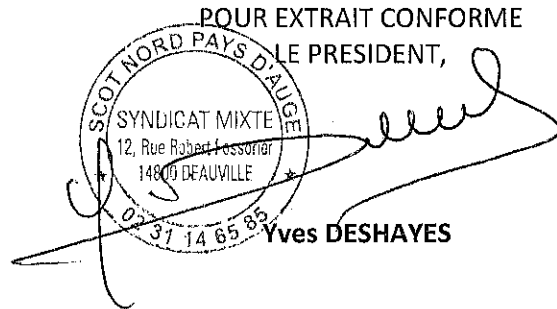
avec les RÉSERVES suivantes :

- reporter après 2031 l'ouverture à l'urbanisation de la portion de zone 1AU concernée par l'OAP n°9 (Route de Trouville) pour 2,4 hectares et dédiée à l'extension du Centre Sportif de Normandie et la conditionner à la présentation par la Région d'un projet concret de développement ;
- implanter le futur casino prévu en entrée de Ville par la rue de Trouville en continuité de l'Agglomération existante au sens de la Loi LITTORAL et de ses modalités d'application définies par le DOO du SCoT ;

avec la RECOMMANDATION SUIVANTE :

renforcer l'orientation visant, d'une part à accompagner le parcours résidentiel des Houlgatais, d'autre part à favoriser l'accueil des jeunes actifs, en utilisant tout ou partie des outils réglementaires mis à la disposition par les articles L.151-14, L.151-15 et L.151-41 alinéa 4 du Code de l'urbanisme ainsi que par le tout nouvel article L.151-14-1 du même code.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,



Yves DESHAYES

Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération qui sera affichée au siège du Syndicat Mixte
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du Président du Syndicat Mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. L'absence de réponse vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, fait naître un nouveau délai de deux mois au cours duquel peut être saisi le Tribunal Administratif.