

<p>D 24-49</p> <p>RÉVISION DU PLU : DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.</p> <p>Votants : 18 Pour : - voix Contre : - voix Abstention : - voix</p>	<p>L'an deux mille vingt-quatre, le six mai à dix-huit heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle des fêtes sous la présidence de son Maire, Monsieur Olivier COLIN.</p> <p>Présents : Olivier COLIN, Maire, Laurent LAEMLÉ, Olivier HOMOLLE et Dominique FROT, Adjointes au Maire, Alain BERTAUD, Alain GOSSELIN, Catherine POULAIN, Élisabeth LEGRAND, Christian MASSON, Patrick BARBA, Sylvia FLEURY, Nathalie MAHIER, Fabien DUPONT, Céline VOISIN, Didier FRAGASSI, Antoine ARIF et Patrick BLOSSE, conseillers municipaux.</p> <p><u>Absentes excusées :</u> Annie DUBOS : pouvoir donné à Olivier COLIN Joanna DE KERGORLAY</p> <p>Laurent LAEMLÉ est désigné en qualité de secrétaire de séance et Nathalie VASSALIÈRE, en qualité de secrétaire auxiliaire.</p>
--	--

En introduction à la présente délibération, Olivier COLIN déclare que ce soir le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est essentiel pour l'avenir de HOULGATE. C'est la vision politique de l'avenir de HOULGATE pour les 20 ans à venir.

Ce PADD colle exactement à la définition que nous avons donnée ensemble à HOULGATE « le charme discret d'une commune patrimoniale et familiale résolument tournée vers l'avenir ».

Ce charme discret doit se faire en protégeant les jeunes et en leur permettant de venir s'installer à HOULGATE. C'est le logement en acquisition ou en location avec des loyers encadrés qui doit être primordial pour ce PLU.

Et derrière, c'est l'école avec toutes les infrastructures qui vont autour.

Le 2^{ème} plan, c'est l'accompagnement au vieillissement. C'est penser à ceux qui ont des maisons et qui veulent, avec l'âge, les quitter, quitter leurs jardins et s'installer dans de grands appartements.

C'est aussi favoriser la création de logements d'une superficie supérieure à 50 / 70 / 90 / 120 m².

Derrières ces orientations, c'est imaginer un poumon vert pour HOULGATE : c'est la création d'un espace naturel sensible (ENS) évident sur le grand pré et le pré Blandin.

Il faut aussi favoriser les installations pour accompagner le vieillissement, avec des infrastructures différentes de celles que l'on peut voir dans les autres communes avoisinantes.

Le PADD que nous avons voulu comprend aussi avec vraie vision environnementale en protégeant nos zones humides. Il faut protéger la flore maritime côté mer, qui rappelle la belle époque et de l'autre côté un peu plus loin protéger ce qui représente le Pays d'Auge, la flore bocagère.

Et enfin, il faut surtout protéger en permanence les cônes de vue.

C'est tout cela qui va vous être présenté tout à l'heure.

Le « mais résolument tourné vers l'avenir » nécessite des fonds. Il faut de l'argent mais sans lever des impôts supplémentaires comme nous nous étions engagés lors de la campagne électorale. Pour nous, la seule solution pour y parvenir est de déplacer les jeux du casino.

Ce déplacement permettra de remettre vraiment en valeur l'architecture du bâtiment historique du casino sur la digue, de créer une brasserie, une salle de cinéma supplémentaire, un lounge bar : tout cela créateur de nouveaux revenus pour la ville ; et le déplacement des jeux du casino en dehors du centre-ville permettra aux joueurs de venir tout le temps, même lorsque le stationnement en ville est saturé, et sera source d'augmentation du chiffre d'affaire du Casino.

On vous présentera aussi dans ce document :

- La décision phare est de favoriser les grands appartements, les maisons en imposant entre 0 et 100 m² : 2 places de parking. A partir de là, les studettes, petits appartements ne pourront plus voir le jour ;
- Mettre les contours d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) pour revenir sur le patrimoine et surtout protéger nos très belles maisons.

En résumé, l'idée derrière tout cela est de privilégier **la qualité** à la place de **la quantité**, et nous sommes unanimement d'accord sur cette base.

« Je laisse la parole à Elisabeth qui va vous présenter les orientations du PADD ».

Elisabeth LEGRAND rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme par délibération n° D21-64 en date du 22 Juillet 2021.

L'article L512-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Elisabeth LEGRAND rappelle qu'en application de l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal.

Ce débat est un débat sans vote. Il doit permettre à l'ensemble du Conseil Municipal de prendre connaissance et de débattre des orientations générales proposées pour le nouveau projet de territoire.

Elisabeth LEGRAND fait lecture de la synthèse du PADD, s'articulant autour de quatre objectifs principaux :

(document annexé à la présente délibération).

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

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

- Vu les articles L.153-33 et L.153-12 du code de l'urbanisme relatifs au débat sur les orientations du PADD,
- Vu l'article L.151-5 du code de l'urbanisme relatif au contenu du PADD,
- Vu la délibération n° D21-64 en date du 22 Juillet 2021 prescrivant le contenu du PADD d'Urbanisme de la ville de HOULGATE,

Accuse de réception en préfecture
014211403381-20240507-P24-49-DE
Date de télétransmission : 07/05/2024
Date de réception préfecture : 07/05/2024

Après avoir entendu l'exposé, Olivier COLIN déclare que le débat s'instaure.

Olivier COLIN précise que le développement de HOULGATE au niveau des constructions immobilières, se fera notamment grâce à des « institutionnels » spécialistes dans ce secteur d'activité. Grâce à leurs investissements, encadrés par l'Etat, ils pourront mettre des appartements à disposition des gens qui travaillent (PLS) avec des loyers moins encadrés de - 20 à -25 % à ce qui se pratique normalement.

L'autre idée est de favoriser les logements avec le dispositif PSLA (dispositif d'accession à la propriété) qui permet à de jeunes ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires de leur résidence principale.

Grâce à ce PADD et au zonage qui en découle, le 2^{ème} point est d'avoir une très belle école et donc il faut imaginer très rapidement déplacer le restaurant scolaire sur le site de l'école pour assurer la sécurité des enfants. Il n'est plus concevable de les voir se déplacer de l'école vers le restaurant scolaire en tenant une corde, comme ils le font depuis 25 ans.

Quand vous avez des jeunes, une équipe enseignante qui fait que l'on a une école fabuleuse, qu'on a mis en place des activités tel que l'orchestre à l'école, une classe de théâtre, des partenariats avec des festivals, nous avons alors une école qui attire.

La gestion des « eaux pluviales » est également très importante. Pour preuve, nous n'avons jamais eu autant d'eau à HOULGATE que sur les 3 derniers mois. Il est absolument nécessaire de gérer les eaux de pluie à la parcelle. Il faut une vraie vision, et c'est pour cela que notamment des jardins de pluie sont créés lors des derniers travaux de voirie (exemple Rue Abbé Anne et Abbé Agnez).

Dans ce nouveau PLU, tout ne va pas se faire tout de suite. Des grandes lignes sont définies et seront mises en place dans la prochaine mandature. Ce PADD, c'est l'avenir de HOULGATE pour les 20 ans à venir.

L'ilot autour de la mairie sera aménagé avec l'obligation d'un jury de concours et un phasage. C'est fondamental.

Dans les zones pavillonnaires, il n'est pas souhaitable d'augmenter les hauteurs des constructions, pour rester en cohérence avec l'environnement et conserver ce côté « quartier ».

Autre point essentiel, crucial pour HOULGATE sera le déplacement des jeux du casino. Une vraie opportunité pour permettre aux joueurs de venir au casino sans avoir de problème de stationnement, et assurer le devenir financier de HOULGATE et donc permettre la réalisation de ses ambitions.

Un point essentiel de ces orientations est la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). La décision est prise de sa création, mais sa mise en place fera l'objet d'un règlement écrit et prendra environ 2 ans avant sa mise en place. La zone géographique du SPR sera définie dans notre PLU.

Olivier COLIN précise que ce qui a été présenté ce soir, à savoir le PADD réalisé dans le cadre de la révision du PLU, l'a été auprès des Personnes Publiques Associées lors de la réunion du mercredi 17 avril 2024 en présence d'Emilie CHAUVIN, Cabinet NEAPOLIS. Chacun des représentants de la DDTM, du Conseil Départemental, de la Chambre d'Agriculture, du SCOT .. a pu faire part de ses observations, dont il a été tenu compte.

La présidente de l'ADPH avait également été invitée et a participé à cette réunion enrichissant le débat.

Les échanges ont été très constructifs.

Lors de cette réunion, il a été constaté que nous n'avons pas un PLU d'opportunité mais un PLU stratégique avec de vraies visions politiques.

Olivier COLIN précise aussi que ce PADD est le fruit d'un important travail réalisé par les membres de la commission « urbanisme », accompagnés d'Emilie CHAUVIN du cabinet NEAPOLIS et Benoit DUMOUCHEL du cabinet ZENOBIA.
Environ 6 réunions avec les élus ont été nécessaires.

L'ensemble du PADD a été présenté aux élus lors d'une réunion du conseil en commission jeudi dernier (2 mai) afin que chacun puisse s'exprimer.

Tous les documents seront en ligne sur le site de la mairie et disponibles à l'accueil de la mairie.
La délibération et ses annexes seront adressées au Préfet.

Antoine ARIF confirme que le PADD a nécessité beaucoup de travail lors des réunions préparatoires et qu'on l'on peut se satisfaire du résultat. Son contenu répond parfaitement aux visions partagées par les élus.

Sylvia FLEURY demande quels sont les bunkers protégés ?
Elisabeth LEGRAND répond qu'il s'agit de celui situé sur les actuels terrains des consorts MARCOZ (déjà répertorié par la DRAC) et celui de la table d'orientation.

Olivier COLIN informe que la prochaine réunion publique (2^{ème}) concernant la révision du PLU et la présentation du PADD notamment, aura lieu le vendredi 24 mai 2024 à 18 h 00, dans la salle des fêtes.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.
La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le PADD.
La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois.




Olivier COLIN,
Maire.