

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HOULGATE



Réunion publique d'informations n°2
Traduction réglementaire du PADD



3 Allée du Green
14 520 PORT EN BESSIN HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Hameau de la Rivière
4 rue Panorama – 14390 PETITVILLE
atelier@zenobia.fr



Objets de la réunion



- Concertation avec les habitants
- Deuxième réunion publique (première le 27/10/2023)
- Dossier de PLU consultable en mairie
- Registre de concertation ouvert jusqu'à l'arrêt du PLU

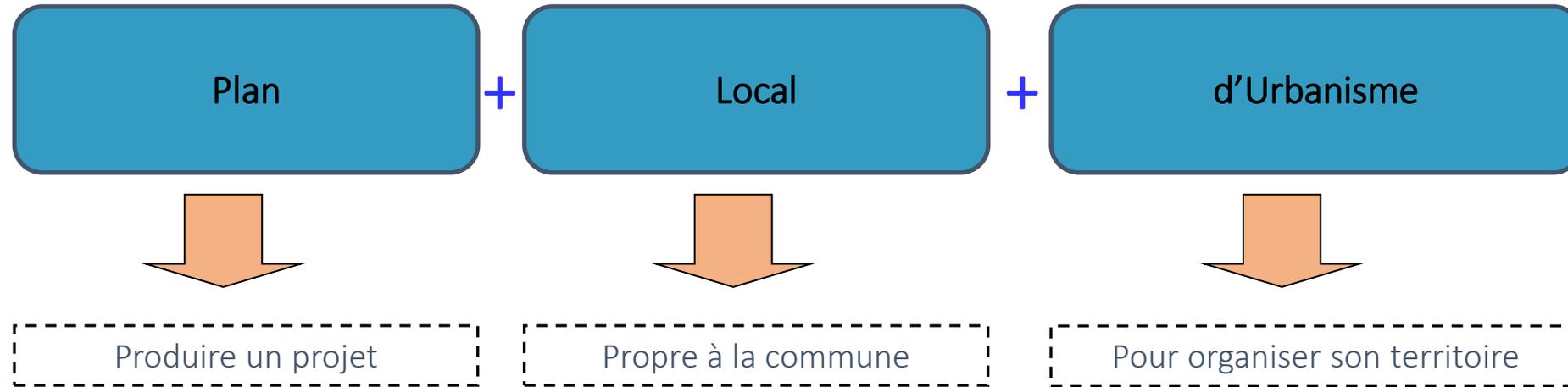
Une réunion en 4 temps



1. Quelques rappels sur la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
2. Le projet politique de la commune
3. La présentation des grands principes du règlement et des OAP
4. Un échange sur les questions d'ordre général

Qu'est ce qu'un PLU ?

Le PLU, qu'est-ce que c'est ?



En quelques mots :

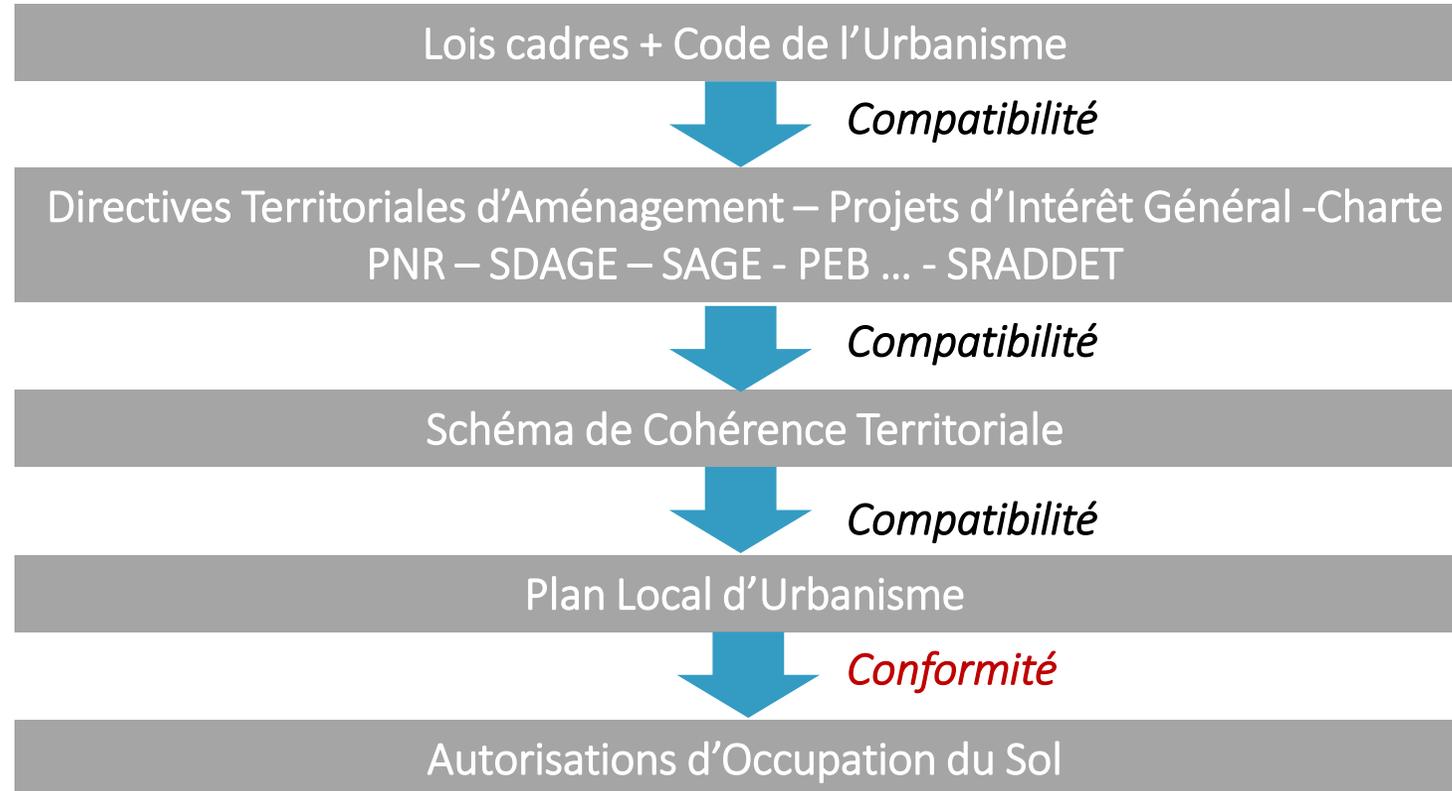
- Le PLU est le document « guide » à l'échelle communale. Il permet de prévoir l'aménagement de la commune et d'orienter son développement pour les années à venir.
- Le PLU doit intégrer les problématiques multiples de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, en passant par l'économie, la vie sociale et l'environnement.
- Au final, le PLU doit permettre de fixer les règles d'occupation et d'utilisation du sol et de répondre aux questions concrètes du quotidien :
 - Où ? Où peut-on construire ?
 - Quoi ? Quels bâtiments peut-on réaliser ?
 - Comment ? Quelles règles d'architecture doit-on respecter ?

Les champs d'application de l'urbanisme réglementaire

Articles L101-2 du code de l'urbanisme



Le cadre réglementaire et l'ordonnancement juridique



UNE QUESTION FONDAMENTALE

Quelle ville voulons-nous habiter et
laisser à nos enfants?

ou encore

Que rêvons nous de transmettre aux générations futures?



Le contenu du PLU



Rapport de présentation

- Justifications du projet
- **Pièce explicative**
- **Non opposable**



Projet d'Aménagement et de développement durable

- Définition des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
- **Pièce politique**
- **Opposabilité indirecte**



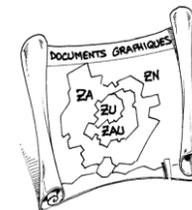
Orientations d'Aménagement

- Définition des actions et opérations d'aménagement
- **Pièce réglementaire**
- **Opposable**



Règlement écrit et graphique

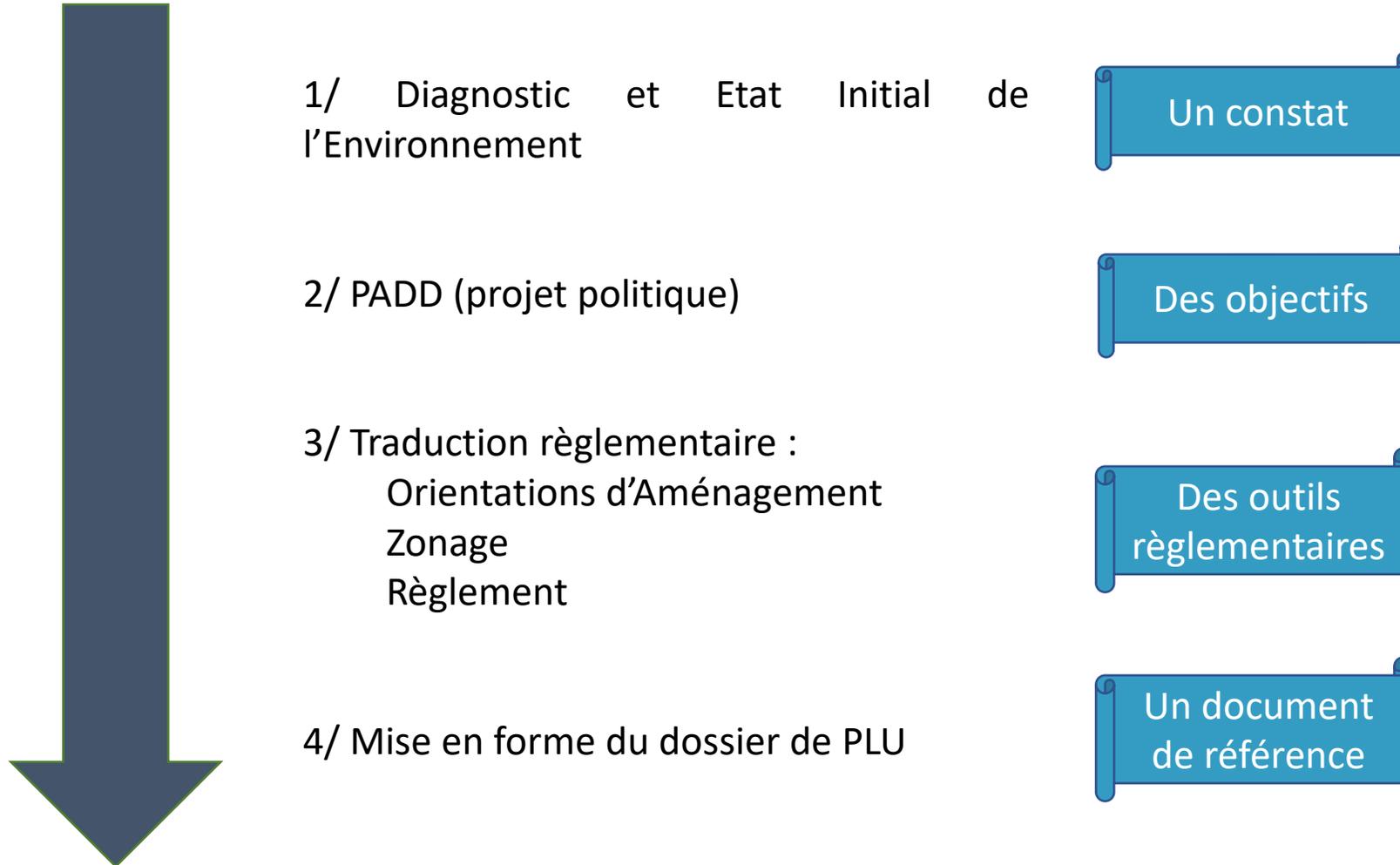
- Traduction réglementaire et graphique
- **Pièces réglementaires**
- **Opposable**



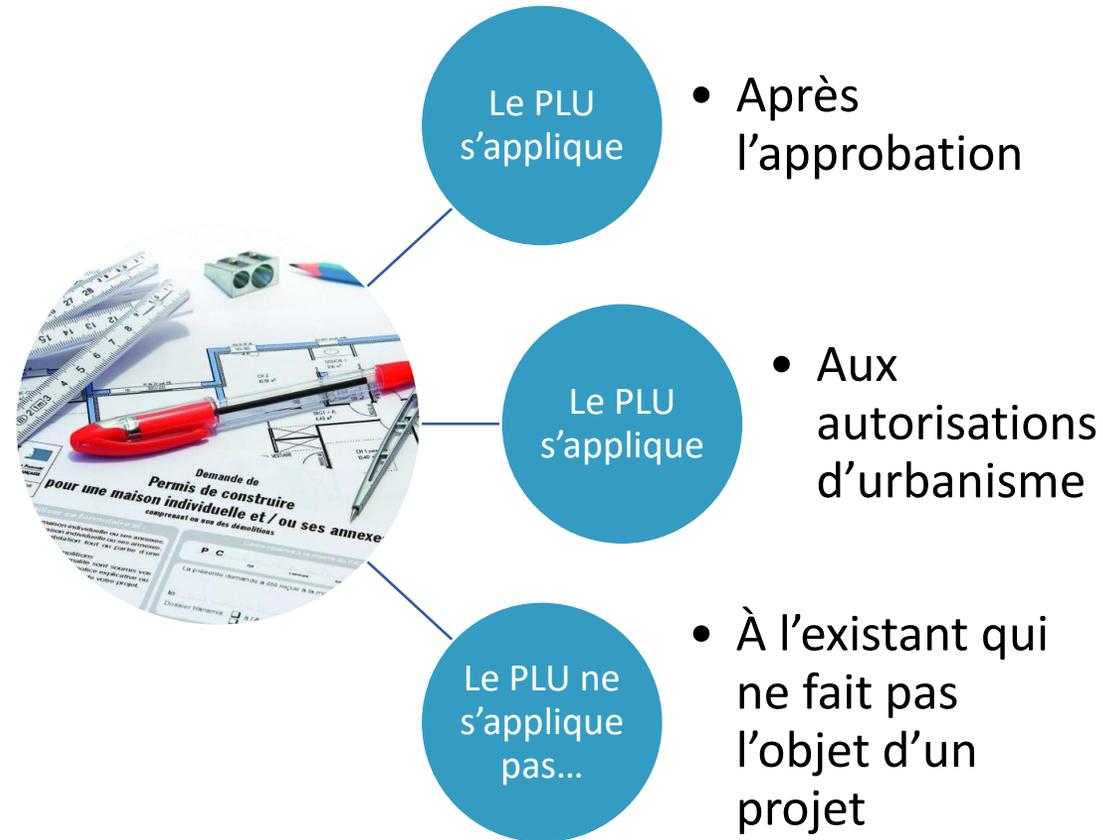
Annexes

- Informations sur les outils et les contraintes
- **Pièces informatives**
- **Opposabilité des servitudes**

Le contenu du PLU et la démarche



Le PLU s'applique...



Procédure de révision générale du PLU

CONCERTATION



Prescription (DCM)



Etudes



Débat au sein du Conseil Municipal sur le PADD



Ecriture du projet (zonage, règlement, OAP annexes)



Bilan de la concertation (DCM)
Arrêt du projet (DCM)



PHASE TECHNIQUE

Consultation des services (3 mois)



Enquête publique (3 mois)



Approbation (DCM)



PHASE ADMINISTRATIVE



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les objectifs du PADD



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

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

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

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



Ce premier axe se décline en trois engagements :

- La valorisation du patrimoine bâti,
- L'intégration du bâti dans le paysage,
- La protection du patrimoine naturel.

O r i e n t a t i o n 1 : U n e s t a t i o n b a l n é a i r e a u p a t r i m o i n e b â t i r a y o n n a n t

- ⇒ Identification du patrimoine au titre du L.151-19 du CU
- ⇒ Périmètres MH + sites classés
- ⇒ Mise en place future d'un SPR

O r i e n t a t i o n 2 : U n e m i s e e n s c è n e d e s p a y s a g e s h o u l g a t a i s

- ⇒ Limiter l'urbanisation des collines boisées et préserver la trame paysagère arborée
- ⇒ Protéger les perspectives vers la plage
- ⇒ Qualifier les entrées de ville

O r i e n t a t i o n 3 : U n p a t r i m o i n e n a t u r e l à v a l o r i s e r

- Bâti balnéaire à mettre en valeur, dont les propriétés remarquables
- Protection des abords des Monuments Historiques assurant une cohérence du bâti futur : Grand Hôtel Porche de l'ancienne église - château de Beuzeval
- Site classé : Le Moulin Landry
- Vers un futur Site Patrimonial Remarquable dont les limites sont à définir

- Coteaux à enjeux paysagers
- Vues remarquables à préserver
- Entrées de ville

- Zones naturelles à vocation de détente et de loisirs
- Éléments boisés à préserver

B

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

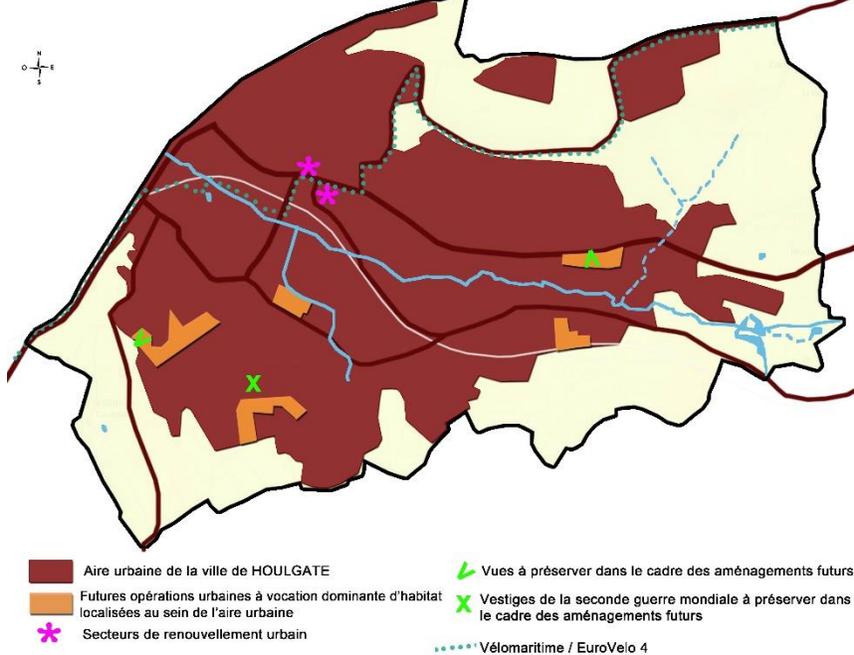
L'ambition de la ville de HOULGATE est de répondre aux besoins en logements pour une population résidente à l'année, en assurant :

- Une mixité et une diversité de l'habitat,
- Une structure paysagère forte dans les futurs quartiers
- Un équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine maîtrisée.

**O r i e n t a t i o n 1 : V e r s
u n e m i x i t é
i n t e r g é n é r a t i o n n e l l e e t
u n e d i v e r s i t é d e
l ' h a b i t a t**

- ⇒ Mixité sociale renforcée ;
- ⇒ formes urbaines diversifiées
- ⇒ Dépasser le seuil des 2000 habitants à l'horizon 2040
- ⇒ Des besoins globaux en logements de 365 logements

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



**O r i e n t a t i o n 2 : R e n f o r c e r
l a s t r u c t u r e p a y s a g è r e d e s
q u a r t i e r s**

- ⇒ Trame végétale pour les futures opérations urbaines
- ⇒ Mesures de protection et de valorisation des espaces verts et parcs existants

**O r i e n t a t i o n 3 : U n
é q u i l i b r e e n t r e l e
r e n o u v e l l e m e n t u r b a i n e t
l e s e x t e n s i o n s u r b a i n e s ,
g a r a n t d e s o b j e c t i f s
p a t r i m o n i a u x e t f a m i l i a u x**

- ⇒ Le projet de PLU limitera la consommation d'espaces pour les deux prochaines décennies à 9 ha pour la ville de HOULGATE et à 2,4 ha pour la Région.
- ⇒ Près de la moitié des besoins en logements seront produits dans l'enveloppe urbaine existante – l'autre moitié en extension de l'urbanisation communale.
- ⇒ Les espaces libres seront investis – des opérations de renouvellement urbain seront entreprises (îlot bâti autour de la mairie et de l'Office de Tourisme)
- ⇒ Des densités propres à chaque secteur ;
- ⇒ Intégration des opérations futures dans le tissu existant (liens avec l'environnement pour le maillage des voies, des cheminements, des gabarits et des densités).



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



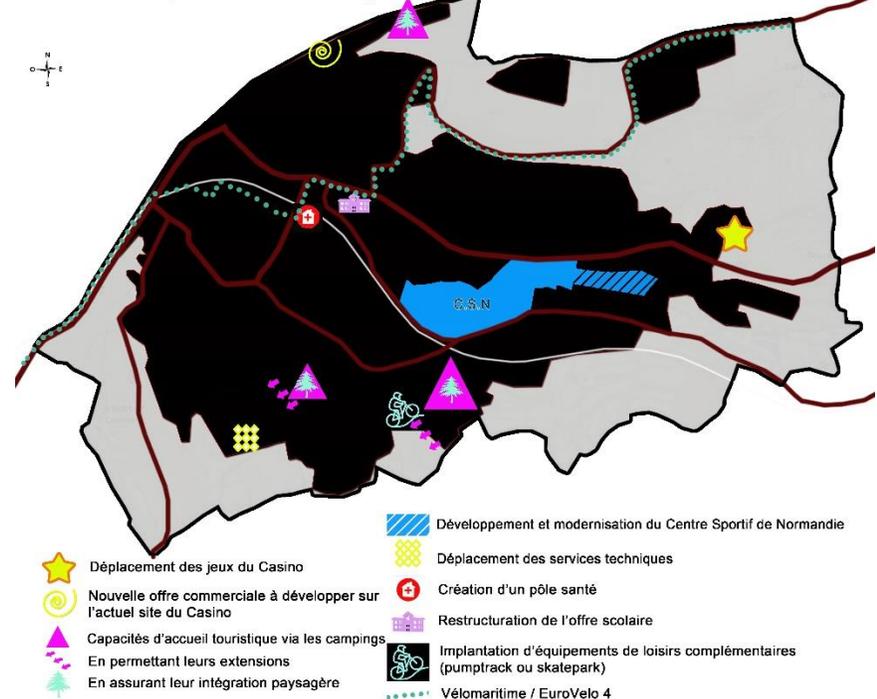
O r i e n t a t i o n 1 : U n e p r i o r i t é à l ' a t t r a c t i v i t é , a u d y n a m i s m e e t à l ' e m p l o i

- ⇒ Rôle de station familiale, touristique et sportive à conforter et à dynamiser – mettre en place les actions permettant de faire « briller la perle de la côte fleurie » encore davantage
- ⇒ Un projet majeur : le déplacement des jeux du Casino.
- ⇒ conforter et renforcer les infrastructures d'accueil (extension du camping La Vallée ou encore le réaménagement du Camping de la Plage) pour renforcer l'offre touristique communale.
- ⇒ conforter l'offre commerciale. La poursuite des aménagements urbains et des axes structurants va dans ce sens, tout comme la mise en œuvre de l'étude de circulation et de stationnement réalisée en 2021.

O r i e n t a t i o n 2 : D e s é q u i p e m e n t s m o d e r n e s p o u r u n e a t t r a c t i v i t é r é s i d e n t i e l l e r e n f o r c é e

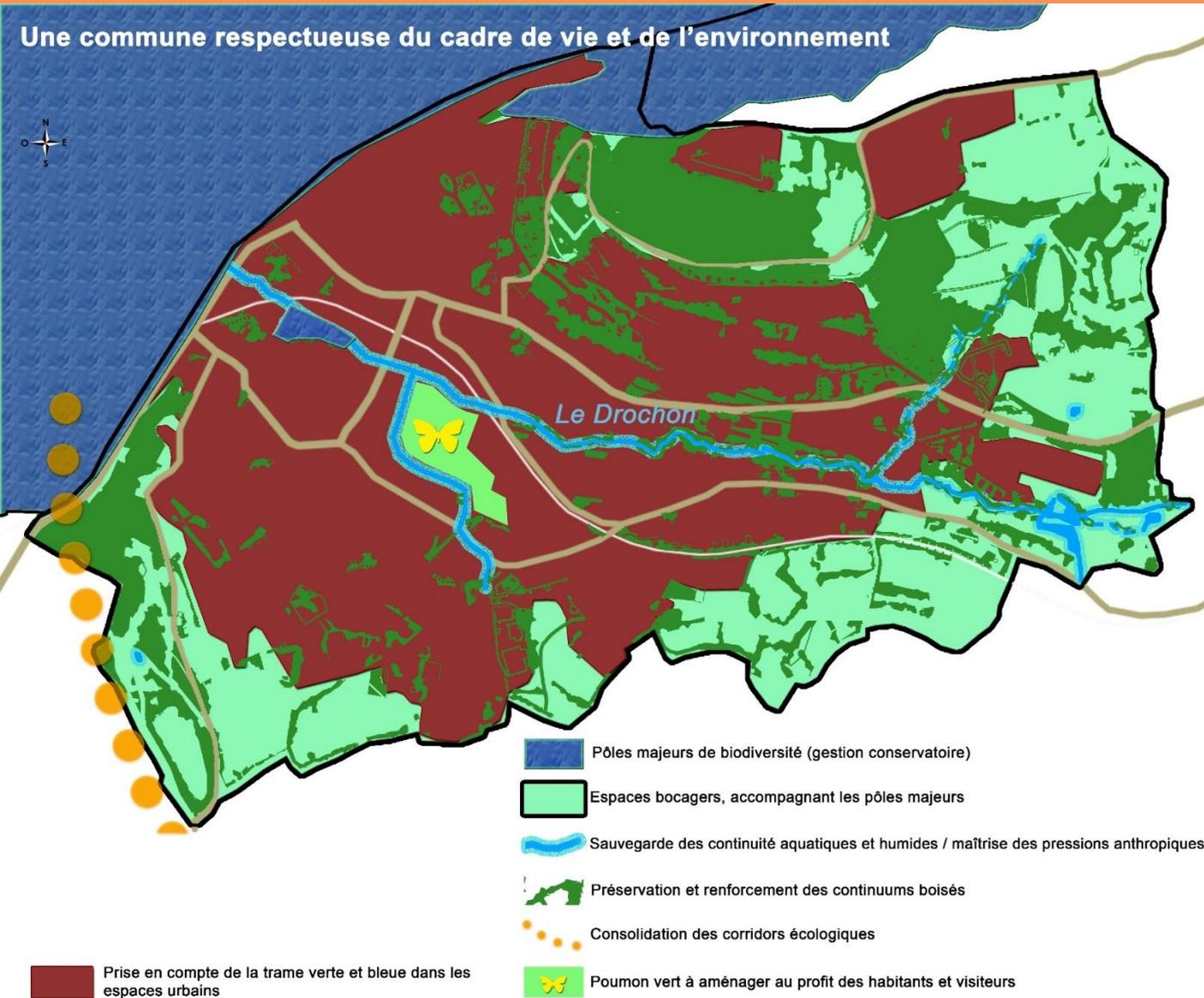
- ⇒ conforter son équipement sportif structurant, qu'est le Centre Sportif de Normandie. Le PLU devra assurer à cet équipement régional la possibilité d'évoluer et de se moderniser
- ⇒ La commune projette également :
 - L'implantation d'un pôle santé en lieu et place du terrain de pétanque,
 - La réfection programmée du réseau viaire,
 - La rénovation des postes de secours et des sanitaires de la plage,
 - L'implantation d'équipements de loisirs complémentaires comme un pumtracks ou un skatepark,
 - Le déplacement des jeux du casino,
 - La restructuration du pôle scolaire (avec le transfert de la cantine sur le site principal),
 - Le regroupement des services municipaux (via le déplacement des services techniques),
 - L'implantation d'une maison des services, etc...

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



D

Une commune respectueuse du cadre de vie et de l'environnement



Orientation 1 : Vers une économie et une valorisation des ressources

Dans l'optique de répondre à l'objectif d'économie et de valorisation des ressources, le PLU aborde les thématiques relatives à la gestion de l'eau, de l'air, la lutte contre le bruit, une politique durable de gestion des déchets et une gestion économe de l'énergie.

Orientation 2 : Identification, caractérisation et préservation de la trame verte et bleue, avec notamment la mise en place d'un futur Espace Naturel Sensible

La commune de HOULGATE souhaite protéger durablement les espaces naturels et garantir le maintien de leur richesse biologique, à long terme:

- En préservant les cœurs de nature (cours d'eau, ripisylve, boisements, haies bocagères de qualité, zones humides identifiées, etc...);
- En permettant la circulation de la faune par le maintien des corridors biologiques.

La trame verte et bleue doit également être intégrée à l'échelle du projet urbain ou de l'espace urbanisé.

L'objectif est de promouvoir un aménagement qui favorise :

- une insertion paysagère de qualité : coupures d'urbanisation et cônes de vue en articulation avec la trame verte et bleue globale ;
- une bonne gestion de l'eau : un cours d'eau peut être inséré dans un projet, dès lors que la gestion de ses abords et la maîtrise des intrants est assurée, de même qu'une bonne gestion des eaux pluviales (infiltrations etc..) ;
- une trame verte urbaine qui se déploie sur les espaces publics et/ou privés avec une gestion des espèces appropriées.

Ces objectifs de préservation et de conservation de la biodiversité communale seront mis en œuvre tout en répondant aux besoins de développement socioéconomique du territoire.



Traduction réglementaire

REVISION GENERALE



Document de travail - avril 2024

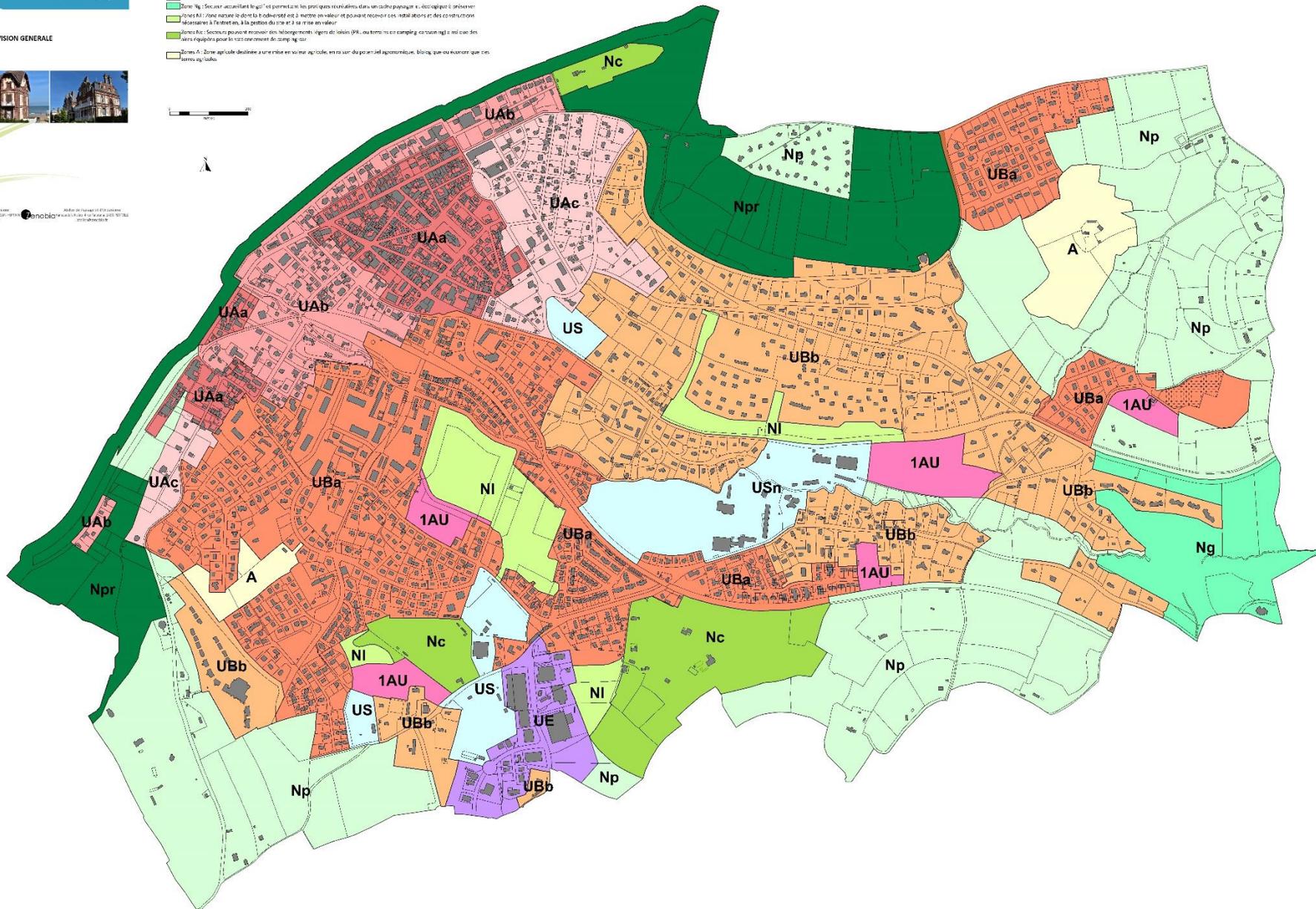


MAIRIE DE HOULGATE
1 Boulevard de la République - 59120 HOULGATE
03 20 83 40 00



MAIRIE DE HOULGATE
1 Boulevard de la République - 59120 HOULGATE
03 20 83 40 00

- Zone UAa : zone urbaine centrale et patrimoniale
- Zone UAb : zone urbaine centrale et patrimoniale
- Zone UAc : zone urbaine centrale et patrimoniale
- Zone UBa : zone urbaine d'habitat qui s'est développée en respectant les prescriptions extérieures de l'urbanisme communal
- Zone UBb : zone urbaine d'habitat qui s'est développée en respectant les prescriptions extérieures de l'urbanisme communal
- Zone US : zone urbaine à vocation d'équipements publics
- Zone UE : zone urbaine à vocation économique
- Zone 1AU : zone destinée à l'extension de l'urbanisme communal
- Zone Np : zone naturelle à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la rareté de leurs paysages ou de leur caractère d'espaces remarquables
- Zone Nc : zone naturelle à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la rareté de leurs paysages ou de leur caractère d'espaces remarquables
- Zone Ng : secteurs accueillant le golf et permettant les pratiques récréatives dans un cadre paysager, écologique et préservé
- Zone NI : zone nature dont la biodiversité est à mettre en valeur et pourrait recevoir des installations et des constructions nécessaires à l'intérieur, à la gestion du site et à sa mise en valeur
- Zone Npr : secteurs pouvant recevoir des hébergements, régers de séjour (RS), ou terrains de camping, en tenant compte des plans d'occupation des sols (POS) ou des plans de zonage (PZ) en vigueur
- Zone A : zone agricole destinée à une mise en valeur agricole, en tenant compte de l'apport économique, biologique ou éducatif que ces terres agricoles

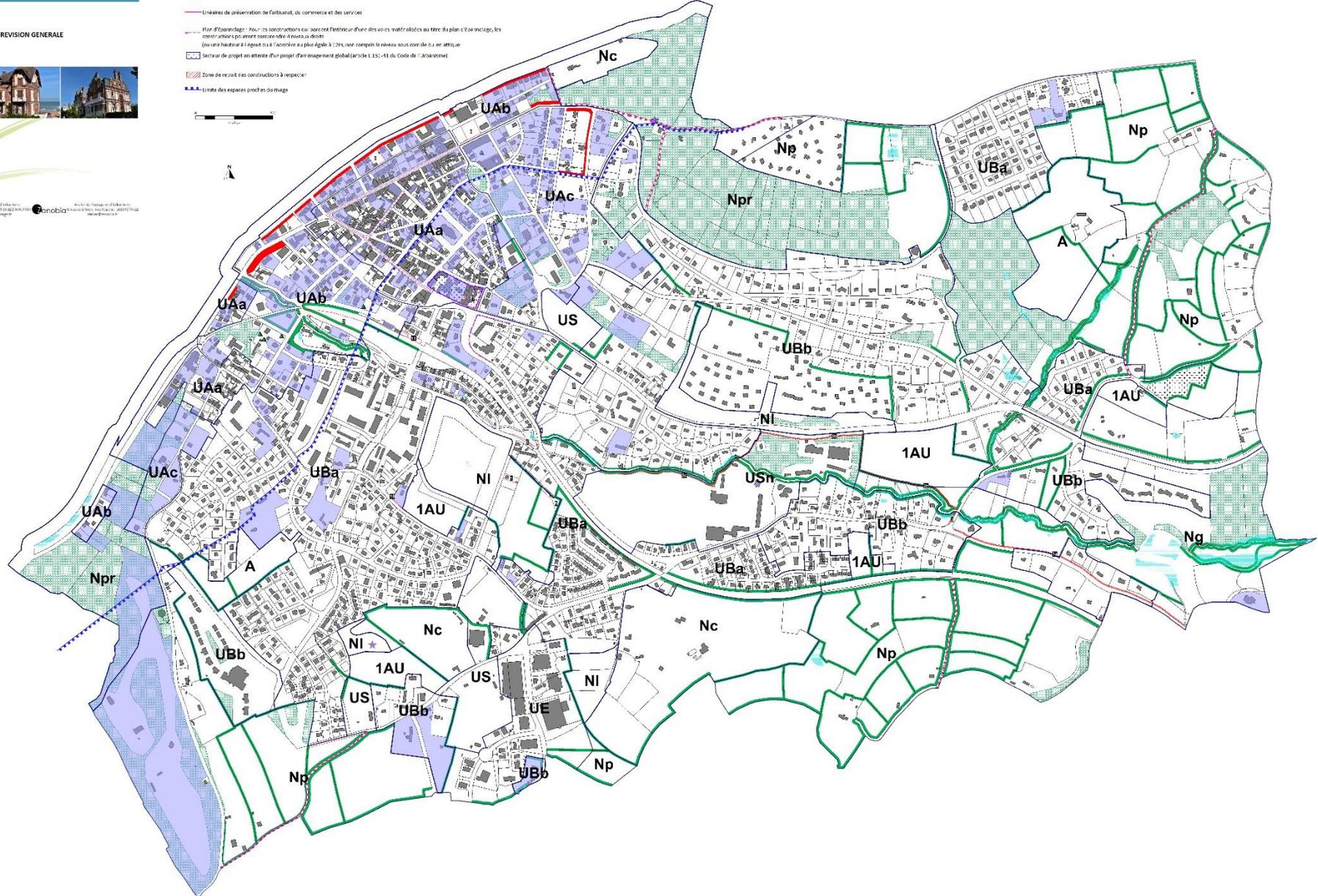


REVISION GENERALE



Document de travail - avril 2024

- LEGENDE**
- Emplacement - Réseau
 - Espaces Boisés Classés (articles L.113-2 et L.113-29 du Code de l'Urbanisme)
 - Éléments ou ensemble d'éléments paysagers ou écopaysagers repris (articles L.151-19 et L.151-29 du Code de l'Urbanisme)
 - Adresses locales
 - Rues / Alignements d'arbres / parcs arborés
 - Zones humides à préserver
 - Chemins à protéger
 - Patrimoine bâti et/ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
 - Patrimoine bâti et/ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural
 - Vestiges de la seconde guerre mondiale à protéger
 - Limites de préservation de l'artisanat, de commerce et des services
 - Plan d'alignement: Pour les constructions qui seraient l'élément d'une des voies matérialisées au titre du plan d'alignement, les hauteurs sont mesurées à niveau de droit (ou une hauteur d'équivalent au plus égale à 1,10m, non compris le niveau sous-croisé ou en affûtage)
 - Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (article L.151-43 du Code de l'Urbanisme)
 - Zone de réalisation des constructions à respecter
 - Limite des espaces proches du ruage



OAP Thématique : Le végétal



Cette OAP thématique a pour but de maintenir sur le territoire deux ambiances paysagères typiques de la commune :

- Le paysage balnéaire ;
- Le paysage bocager.

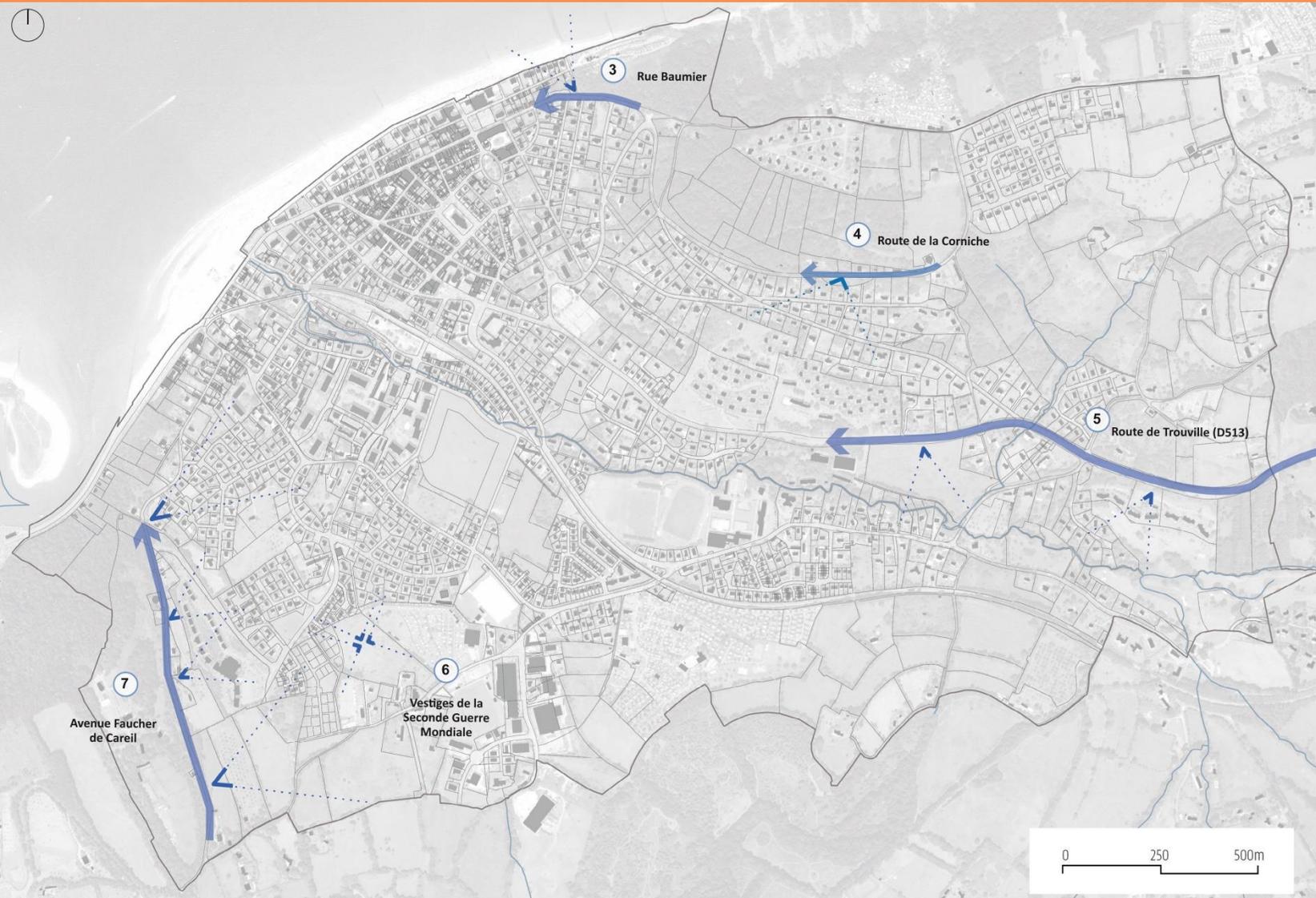
Deux palettes végétales, balnéaire et bocagère, sont proposées dans l'OAP, et se répartissent de part et d'autre de la limite des Espaces Proches du Rivage.

Il est indiqué que chaque projet de construction ou d'aménagement, dans le cadre de sa notice paysagère, devra justifier de la bonne prise en compte de ces palettes.

Dans le secteur 1 dit « balnéaire » : la notice paysagère démontrera une conformité à 60% minimum avec la palette végétale.

Dans le secteur 2 dit « bocager » : la notice paysagère démontrera une conformité à 50% minimum avec la palette végétale.

OAP Thématique : Les vues



L'analyse paysagère du territoire communal a identifié plusieurs points de vue qui offrent des paysages ou des éléments paysagers emblématiques du territoire, depuis les routes et les hauteurs de la commune.

L'OAP thématique en question a pour objectif de préserver et de mettre en valeur :

- Les panoramas sur la mer ou le littoral ;
- Les paysages de la vallée du Drochon ;
- Le patrimoine de la commune.

Cette OAP précise que chaque projet d'aménagement et de construction, dans le cadre de sa notice paysagère, devra préciser la bonne prise en compte des points de vue remarquables identifiés dans les OAP 3, 4, 5 6 et 7, les mesures prises pour les préserver et/ou les mettre en valeur.

OAP sectorielle : La Cour Ferray



- Emprise de l'OAP
- Frange arborée structurante & Noue à créer
- Bande de 3 m à préserver pour le traitement des trottoirs et du cadre de vie (massifs, noues...)
- Structure viarie existante
- Structure viarie et connexions principales à établir
- Structure viarie et connexions secondaires à établir
- Ouverture visuelle à préserver (50% de porosité à obtenir avec au moins 3 ouvertures visuelles pouvant accueillir des jardins, parkings, allées, ...)
- Trame verte et bleue et liaison douce, largeur 10 m (mise en valeur hydraulique et paysagère)
- Présence d'une zone humide au sens de la législation (code de l'environnement) sur le terrain limitrophe. Le porteur du projet devra faire réaliser une étude de recherche et/ou de délimitation de zone humide en amont des démarches d'urbanisme.

OAP	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 8	Phase 1 2025-2031	1.6 ha	35 à 55 log/ha	70	Logements collectifs avec une très forte ambition de programme en lien avec les seniors et le « bien-vieillir » et/ou PLS (Prêt Locatif Social) avec exclusion T1

Insertion paysagère / cônes de vue

Les vues figurant sur le schéma de principe des OAP sont à conserver ;

Les futurs logements et les franges arborées ne devront pas boucher la vue et rester dans leurs continuités ;

Un minimum de deux à trois couloirs de vues à conserver.

Trame Verte et Bleue

Les vues seront accompagnées de trames vertes et bleues perpendiculaires à la rue de la Vallée

Maillage viarie

Deux voies principales seront créées, une transversale est/ouest qui reliera le projet à la rue du Pré Blandin ou à la rue du Grand Pré et une traversante nord/sud pour connecter les logements à la rue de la Vallée.

Gabarit et architecture

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

OAP sectorielle : Route de Trouville



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

Insertion paysagère / cônes de vue

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

Trame Verte et Bleue

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

Maillage viaire

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

Gabarit et architecture

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

Une dérogation est possible si le projet d'ensemble prévoit de conserver des vues ouvertes et de qualités sur les versants Sud de la commune depuis la RD 513.

OAP sectorielle : La Vallée



OAP	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 10	Phase 2 2031-2040	0.9 ha	20 log/ha	18	Maisons de ville

Insertion paysagère / cônes de vue / Trame verte et Bleue

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

Trame Verte et Bleue

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

Maillage viaire

Les futures zones de logements seront connectées à la route de la Vallée par un bouclage passant par la rue du Lieu Jamard et une autre connexion à créer à l'est; Une desserte principale sera créée en descente de la route de la vallée pour intégrer directement le cœur de zone.

Gabarit et architecture

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

Emprise de l'OAP : 1,05 ha, dont 0,15 ha déjà aménagé (zone 1AU de 0.9 ha)

Phase I : 0,8 ha

Phase II : 0.25 ha

Placette urbaine végétalisée centrale à aménager

Structure viaire existante

Structure viaire et connexions principales à établir

Structure viaire et connexions secondaires à établir

① Connexion viaire avec bouclage

② Connexion créée lors de la deuxième phase

OAP sectorielle : Les Chevaliers



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

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

Insertion paysagère / cônes de vue

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

Maillage viaire

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

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

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

Gabarit et architecture

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

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

① Coeur d'îlot végétalisé sur la butte superficie minimale 2000 m² avec la mise en valeur des vestiges de la Seconde Guerre Mondiale

② Création d'un espace vert ouvert pouvant accueillir des équipements ludiques et de loisirs

③ Création d'une maison des associations, de stationnements et d'équipements publics

④ Extension du camping

OAP sectorielle : L'entrée de ville

OAP	Echéancier	Surfaces	Densités brutes	Potentiel de logements	Programmation
OAP 12	Phase 1 2025-2031	1.1 ha	Non concerné	Non concerné	L'aménagement de l'entrée de ville (route de Trouville), permet de venir qualifier urbainement et paysagèrement l'espace public comme l'espace privé. Une transformation des gabarits de la voie et des accès est nécessaire afin d'accueillir les liaisons cyclables. La partie sommitale de la parcelle accueillera l'offre de stationnement et la construction d'un équipement structurant.



Insertion paysagère / cônes de vue / Trame verte et bleue

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

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

Le verger historique sera reconstitué.

Le stationnement sera paysagé et intégré dans la topographie.

Maillage viaire

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

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

Gabarit et architecture

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



LEGENDE

-  Périètre du site
-  Connexion piétonne
-  Connexion cyclable
-  Voirie routière
-  Zone humide
-  Verger
-  Arbres
-  Talus végétal
-  Cheminement doux reliant le parc au reste du tissu urbain
-  Placette à activer
-  Accès viaire
-  Îlot central végétalisé
-  Panorama à révéler
-  Organisation du casino et du parking



LEGENDE

-  Périmètre du site
-  Connexion cyclo-piétonne
-  Voirie routière
-  Giratoire
-  Zone humide
-  Verger
-  Arbres
-  Talus végétal
-  stationnement
-  Espaces partagés
-  Placette à activer
-  Entrée de ville
-  Connexion
-  Arrêt de bus
-  Stationnement casino (150 places)
-  Stationnement cimetière

50 m

Règlement écrit



- **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité** *Que puis-je faire ? Que puis-je construire?*
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale
- **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** *Comment prendre en compte mon environnement ?*
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement
- **III- Équipement et réseaux** *Comment je m'y raccorde ?*
- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Le règlement du PLU :

- Est opposable au tiers ;
- Fixe les règles et les servitudes applicables à chacune des zones ;
- S'appliquera à toutes les nouvelles autorisations administratives (permis de construire, permis d'aménager, etc...)

Les projets devront après l'approbation du PLU être conformes aux dispositions du règlement.

Production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique



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

Logements à créer pour accueillir 380 habitants de plus :

Sur la base d'un nombre de personnes par logements de 1.75

380 / 1.7

217 logements à créer

Production totale de logements :

Nombre de logements à créer

Pour répondre aux besoins du point mort	151
Pour répondre à la croissance démographique projetée	217
Total	368

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

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

Il est à noter que parmi les surfaces relevant de la consommation d'espaces, seuls 2.9 ha impliqueront un accroissement de l'enveloppe urbaine de la ville de HOULGATE.

Pour rappel, entre 2011 et 2021, la commune a consommé 12 ha d'espaces agricoles.

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



Echanges et débats

Les prochaines étapes



Le dossier est à disposition du public en mairie



Le registre de concertation est ouvert jusqu'à l'arrêt pour que vous puissiez y poser vos questions et suggestions



Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet seront les dernières étapes de la phase technique.



La phase administrative débutera par la consultation officielle des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat et se poursuivra via l'enquête publique



Le projet de PLU pourra être modifié le cas échéant suite aux avis des PPA et du commissaire enquêteur



Le Conseil Municipal approuvera le PLU de HOULGATE par délibération.



Merci pour votre participation
