

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Commune de Houlgate



2- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Approbation du P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal n° *D.13-30*.....
en date du *7 juin 2013*.....

Approuvant le projet d'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme de la commune
de HOULGATE,

Le Maire, *Jean-Claude PUPIN*



REÇU LE :

11 JUIN 2013

SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX



47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic.

Il exprime le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Houlgate, les conclusions du diagnostic et les textes règlementaires, ces objectifs se déclinent en quatre grands axes :

- ➔ Limiter l'étalement urbain,
- ➔ Assurer le maintien de la qualité patrimoniale et environnementale de Houlgate et améliorer sa qualité paysagère,
- ➔ Intégrer le développement de l'activité économique au tissu urbain,
- ➔ Définir un maillage du réseau viaire.

AXE 1 : LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

1.1- DEFINIR DES LIMITES FRANCHES A L'AGGLOMERATION ET PRIVILEGIER LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

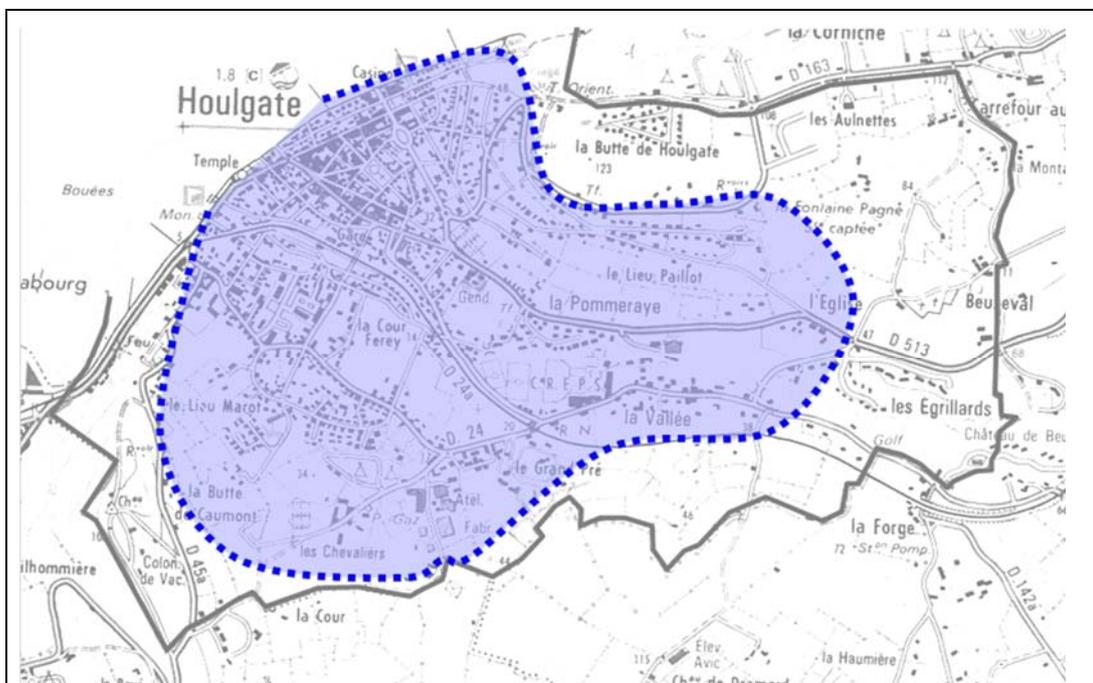
La commune a connu un développement urbain très consommateur d'espace avec une implantation des constructions longeant les axes majeurs et la réalisation d'opérations groupées sans liens avec le centre-ville et situées à distance de celui-ci. Il est aujourd'hui souhaité de limiter cette forme de développement urbain.

L'agglomération comportant des espaces libres, la commune souhaite accueillir prioritairement les nouveaux habitants en son sein, à proximité des commerces et services, tout en limitant la densité et la hauteur des nouvelles constructions, pour respecter le caractère du centre ancien.

De plus, dans le but d'assurer le maintien de son image de commune verte et sa qualité environnementale, la commune souhaite définir des limites au développement urbain, reposant sur l'élément physique que constitue le cirque de la vallée du Drochon.

Ces objectifs se déclinent ainsi :

- Limiter le développement urbain au cirque de la vallée du Drochon, en le bordant :
 - au Nord, au bois de la Butte d'Houlgate, travailler
 - à l'Est, à la vallée de la source de la Fontaine Pagné (chemin des Genêts),
 - à l'Ouest, à la RD45a, marquant aussi une rupture topographique,
 - au Sud-Est, à la voie ferrée.



Limite de l'enveloppe urbaine groupée au sein de laquelle sera contenu le développement urbain à venir.

▪ Orienter le développement urbain essentiellement à destination d'accueil de résidences principales.

1.2-CONTROLLER L'EXPANSION ET LA FORME DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Toujours dans le but de limiter l'étalement urbain, la commune souhaite :

▪ Définir une densité moyenne de construction propre à chaque secteur d'urbanisation future, s'adaptant à l'environnement bâti et naturel, dans le but d'assurer une trame de construction :

- adéquate avec l'environnement bâti,
- qui s'insère harmonieusement dans le paysage,
- qui soit adaptée à la topographie plus ou moins accidentée en fonction des secteurs.

▪ Dessiner des orientations d'aménagement visant une organisation des constructions sous la forme de quartier, avec une hiérarchisation des voies.

▪ Dans les secteurs d'urbanisation future, privilégier une implantation, une typologie et une hauteur des constructions visant un ensoleillement maximum et réduisant les masques au rayonnement solaire (Rez-de-chaussée + un étage droit + combles aménageables).

1.3-ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE RESIDANT A L'ANNEE

L'un des enjeux pour la commune est d'assurer le maintien de la qualité des services disponibles sur la commune. Sa situation de commune balnéaire engendre un développement important du parc de résidences secondaires et le coût du foncier élevé participe à la tendance au vieillissement de la population.

La commune souhaite donc :

▪ Atteindre une population résidant à l'année de 2300 habitants maximum au terme du P.L.U., correspondant à la réalisation de 14 à 15 logements (résidences principales) neufs par an en moyenne sur une période de 10 ans.

▪ Faciliter l'installation des jeunes ménages sur le territoire communal, en prévoyant l'accueil de logements dit « sociaux » et « intermédiaires ». Utiliser les outils qu'offre la procédure de P.L.U. (les orientations d'aménagement et/ou les emplacements réservés) afin d'adapter l'objectif d'accueil de logements en fonction des secteurs d'urbanisation future (situation par rapport aux services, facilité de réalisation des travaux...).

▪ Favoriser le maintien de la population vieillissante sur le territoire communal, notamment par le développement de services et de structures adaptées.

AXE 2 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA QUALITE PATRIMONIALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE HOULGATE

2.1-PRESERVER LES SECTEURS NATURELS ET LES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX DE QUALITE :

Le caractère vert et bocager de Houlgate participe à la valorisation du patrimoine bâti et à sa la qualité de cité balnéaire. La commune souhaite :

- Préserver la vallée du Drochon et ses abords et la valoriser dans le cadre de l'aménagement d'une liaison piétonne. Celle-ci permettrait de traverser la commune d'Est en Ouest et de relier le golf à la mer en utilisant des modes de déplacements autre que la voiture.
- Garantir le maintien de la trame bocagère existante en la protégeant au titre de la loi paysage.
- Stopper le développement urbain diffus dans le but de conserver la surface d'espace naturel et agricole existant à ce jour.
- Repérer le patrimoine naturel sensible et le protéger, notamment les parcelles boisées et les zones humides de la vallée du Drochon.
- En zone urbaine, repérer les éléments naturels ponctuels méritant d'être préservés dans le but :
 - de conserver l'ambiance du centre ancien et les respirations vertes existantes,
 - de préserver les écrans verts valorisant les villas anciennes,
 - de maintenir les perspectives paysagères depuis les voies et les liaisons piétonnes.
- Affirmer les coupures d'urbanisation existantes.

2.2-PROTEGER LE PATRIMOINE BATI IDENTITAIRE DE LA COMMUNE ET DEFINIR DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Dans le centre ancien :

- Délimiter un secteur de protection stricte pour le centre-ville historique :
 - assurer le maintien du patrimoine bâti identitaire du caractère de cité balnéaire de Houlgate,
 - préserver l'environnement naturel et paysager de ces villas participant largement à l'attrait touristique de la commune,
 - en cas de réalisation de constructions nouvelles, limiter leur hauteur pour assurer le respect des gabarits des constructions voisines et une trame urbaine semblable (densité), afin d'assurer l'intégration de ces nouvelles constructions à l'ensemble bâti ancien.
- Inventorier des éléments du patrimoine bâti et les protéger au titre de la loi paysage (identification sur le plan de zonage du P.L.U.).
- Encadrer les travaux de rénovation, réhabilitation et extension des constructions anciennes, notamment grâce à la définition de prescriptions architecturales, sans pour autant bloquer leur évolution dans le temps.

Dans le reste du tissu urbain :

- Autoriser l'accueil de constructions de style traditionnel observé localement et faciliter la réalisation de construction bioclimatique.
- Assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles et des opérations groupées en définissant des prescriptions architecturales, notamment en interdisant certaines teintes, marquante dans le paysage.

2.3-INTERVENIR SUR LE GRAND PAYSAGE EN AMELIORANT L'INTEGRATION PAYSAGERE DES OPERATIONS EXISTANTES ET A VENIR

- Travailler sur les espaces publics pour la réalisation de plantations visant à recréer la trame bocagère disparue.
- Imposer la réalisation de plantation dans le cadre des opérations futures d'aménagement, que ce soit au sein des opérations d'aménagements groupés, notamment le long des voies structurantes, toujours dans le but :
 - de redessiner la trame bocagère disparue,
 - d'assurer l'intégration paysagère des constructions à venir.
- Maintenir les plantations existantes, dans la mesure du possible, au sein des secteurs à urbaniser.
- Appuyer les secteurs d'urbanisation projetés sur des limites paysagères existantes (talwegs, haies bocagères...), à recomposer ou à créer pour affirmer les limites du développement et assurer l'intégration paysagère des futurs secteurs urbains.

AXE 3 : INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE AU TISSU URBAIN

3.1-PRESERVER L'ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-VILLE

▪ Utiliser les outils qu'offre le P.L.U. (Article L.123-1-5 7bis, du Code de l'urbanisme) pour assurer le maintien de l'activité commerciale :

-rue des Bains,

-rue du Général Leclerc,

-rue Henri Fouchard,

-rue de l'Eglise,

▪ Spécifier des règles visant à faciliter l'évolution de ces commerces, notamment en cas de changement d'activité ou d'extension du local (stationnement).

▪ Dans le centre ancien, assurer, en cas de rénovation ou de modification des façades et vitrines, le maintien du caractère des constructions.

3.2-FACILITER L'INSTALLATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES NOUVELLES

▪ Autoriser une mixité habitat – activités et faciliter l'installation de commerce, de service et d'activités artisanales, compatibles avec la proximité d'habitation.

▪ Assurer l'intégration de ses commerces et services dans le tissu urbain en règlementant les enseignes, l'aménagement des espaces de stationnement...

▪ Prévoir l'évolution des activités artisanales présentes sur le territoire communal,

▪ Renseigner les artisans, dont l'activité est incompatible avec la proximité d'habitations, sur les espaces d'accueil disponibles à l'échelle intercommunale,

▪ Requalifier la zone d'activités existante, dans le but de la valoriser et de rendre plus attrayant l'accès au camping municipal par :

- la réhabilitation et un traitement approprié de la voirie,

- l'aménagement des espaces libres, que ce soit sur le domaine privé ou public (espaces verts, plantations),

- la définition de prescriptions architecturales à respecter dans le cas d'extension de bâtiment existant et de ravalement de façade.

3.3-CONTROLLER LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE

▪ Limiter l'accroissement du développement du parc de résidences secondaires, notamment en contrôlant les dépôts de permis de construire et l'évolution des constructions existantes (division de villas en appartements...)

Le SCoT du Nord Pays d'Auge préconise une répartition du développement du parc de logement : 1/3 résidences secondaires, 2/3 résidences principales ; soit une augmentation du parc de résidences secondaires inférieur à huit logements par an.

▪ Faciliter le développement de l'offre hébergement touristique (hôtel, extension de camping...), et veiller à leur insertion dans le paysage.

▪ Prévoir l'évolution des équipements et services en lien avec l'activité touristique, notamment par la délimitation d'emplacements réservés.

AXE 4 : DEFINIR UN MAILLAGE DU RESEAU VIAIRE

4.1-ORGANISER LA VOIRIE SOUS LA FORME D'UN RESEAU A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

- Définir le maillage viaire nécessaire au bon fonctionnement du territoire communal.
- Hiérarchiser les voies en définissant un maillage routier cohérent avec la réalisation de liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.
- la cohérence du maillage routier devra être développée en assurant le développement de liaisons transversales des artères principales vers les zones d'extension projetées, ainsi qu'avec les voies communales et les chemins existants.
- Mettre à l'étude un programme de rétrocession des voies privées d'intérêt communal.
- Compléter le réseau viaire grâce à l'aménagement des voies de desserte des zones d'urbanisation futures,
- Aménager les voies en fonction des usages et limiter les surfaces imperméabilisées dans le cadre de ces aménagements notamment par la limitation de l'emprise de la voirie.

4.2-FACILITER L'UTILISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

- Poursuivre le projet de définition d'un réseau de liaisons de promenades « découverte de la commune ».
- Connecter les liaisons piétonnes isolées et définir un réseau à l'échelle du territoire communal, visant à desservir les équipements, services et les espaces verts aménagés.
- Prévoir l'aménagement de liaisons douces visant à compléter le réseau existant dans les opérations futures.
- Aménager une liaison douce, en site propre, permettant de traverser la commune d'Est en Ouest, au niveau de la Vallée du Drochon.
- Faciliter la mise en œuvre des projets de développement des modes de déplacement alternatif définis à l'échelle départementale et régionale (le plan de déplacement vélo et la gare ferroviaire).