

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Commune de Houlgate



3- Les orientations d'aménagement

Approbation du P.L.U.

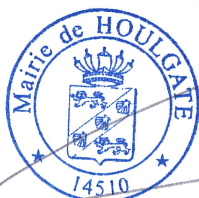
Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal n° D13-30.....

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



7-49, rue Kléber
B.P. 80416
5300 FOUGERES

tel : 02.99.99.99.49
fax: 02.99.99.38.11

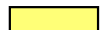
DOSSIER n°80101

Zone à urbaniser de « la Gendarmerie »

Schéma d'aménagement :



La zone à urbaniser située en limite Est de la Gendarmerie couvre au total une superficie de 2,42 hectares.

-  Périimètre de la zone d'étude
-  Fleuve du Drochon
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Liaison douce
-  Espace vert à préserver
-  Densité de construction moyenne



Fond de plan cadastre.gouv.fr

Zone à urbaniser de « la Gendarmerie »

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Une zone verte d'une largeur de 15 mètres environ depuis le fleuve du Dronchon, devra être ménagée. La végétation existante dans cette zone verte, notamment les arbres, devront être préservés. Cette zone verte représentera environ 7% de la superficie totale de la zone 1AU. L'ouvrage de régulation des eaux pluviales de la zone pourra prendre place, dans cette zone verte.

De plus, il est souhaité l'aménagement, ponctuellement, d'espaces verts - zones de rencontre: aire de jeux ou autres.

Ouvrage de régulation des eaux pluviales : Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AU. Les aménagements de régulation des eaux pluviales devront être intégrés dans des espaces verts paysagers ouverts aux habitants.

Habitat :

Densité de logement : La densité de logement ne devra pas être inférieure à 12 logements/l'hectare.

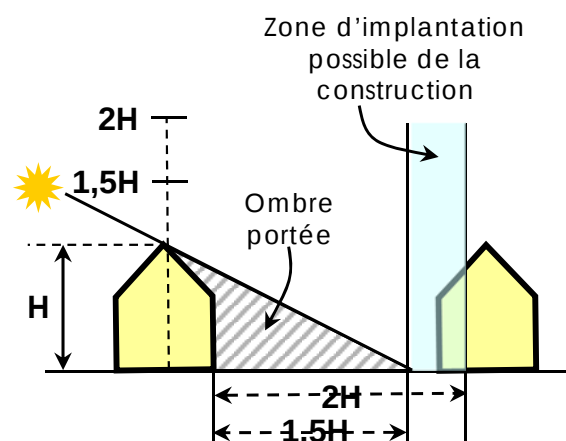
Objectif de production de logement à vocation sociale : il est demandé un minimum de 20% de logements à vocation sociale dans la zone, soit 6 logements minimum.

Implantation des constructions : Sur la voirie principale, il sera préférable d'assurer une continuité du bâti à l'alignement (constructions et murets). La trame du tissu de construction pourra être plus lâche sur la voirie secondaire.

Le terrain présentant une pente orientée plein sud, il est demandé à ce que les constructions s'intègrent dans la pente et que l'implantation de la construction limite au maximum les remblais-déblais.

Orientation des constructions : Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal, avec une surface totale des baies supérieure ou égale à 1/6ème de la surface habitable.

Dans le but d'éviter les masques solaires, lors de la réflexion sur l'implantation des constructions sur l'axe nord-sud, les constructions à usage d'habitation devront être implantées, si elles ne sont pas jointives, à une distance minimale de 1,5 fois la hauteur totale de la construction (voir schéma ci-contre).



Transports et déplacements :

La voirie : les voies principales présenteront une largeur minimale de 5,50 m, doublées d'au moins une liaison douce, d'une largeur minimum de 1,40m, accompagnée d'espaces verts. **Les voies secondaires** seront traitées en voirie mixte dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées.

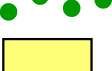
Les liaisons douces : outre le doublement des voies principales, des liaisons douces devront être aménagées au sein de la zone et organisées sous la forme d'un réseau, elles pourront prendre la forme de venelle, de chemin, ... De plus, une liaison douce longeant la vallée du Drochon devra être aménagée dans la zone verte.

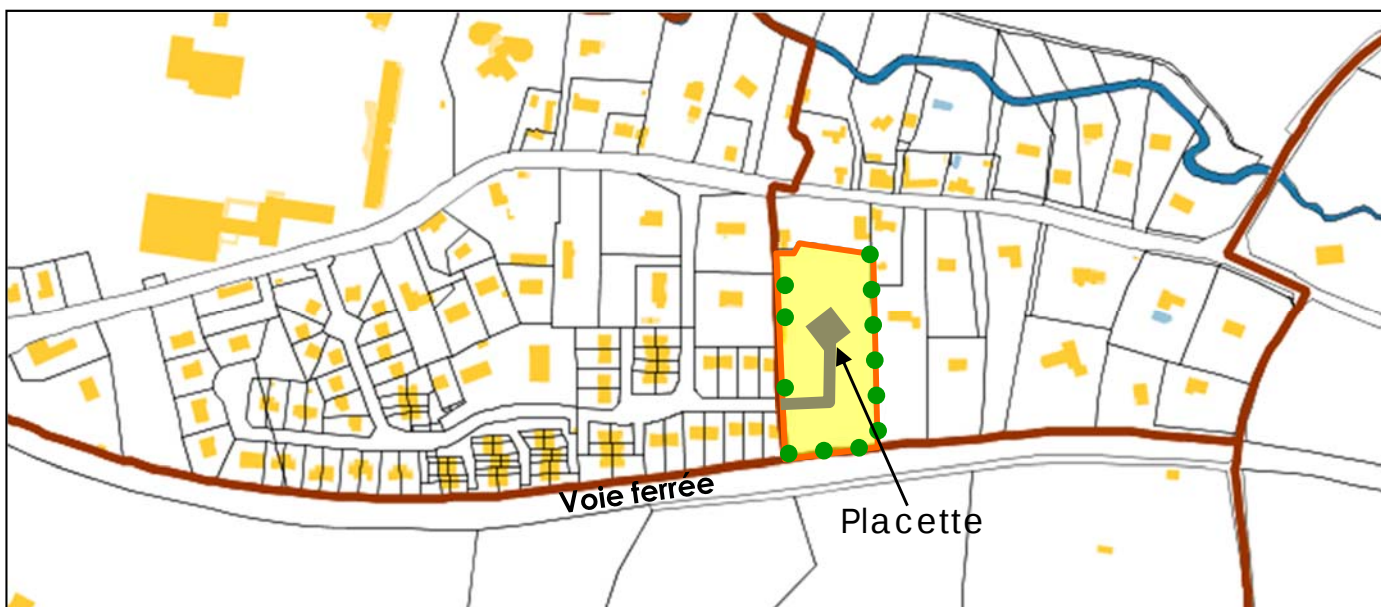
Zone à urbaniser de « Jamard »

Schéma d'aménagement :



La zone à urbaniser située à proximité de « l'impasse de Jamard » couvre une superficie de 0,65 hectares.

-  Périmètre de la zone d'étude
-  Fleuve du Drochon
-  Voie
-  Haie – arbres à préserver
-  Secteur constructible



Aménagement de la zone :

Espaces verts : le patrimoine naturel existant, notamment les arbres, devront être maintenus dans la mesure du possible. Les arbres repérés sur le schéma de principe sont à maintenir.

Ouvrage de régulation des eaux pluviales : il conviendra de réfléchir à une gestion des eaux pluviales à l'échelle des futurs lots, dans la mesure du possible (citerne de récupération d'eau de pluie, noue d'infiltration, puisard...)

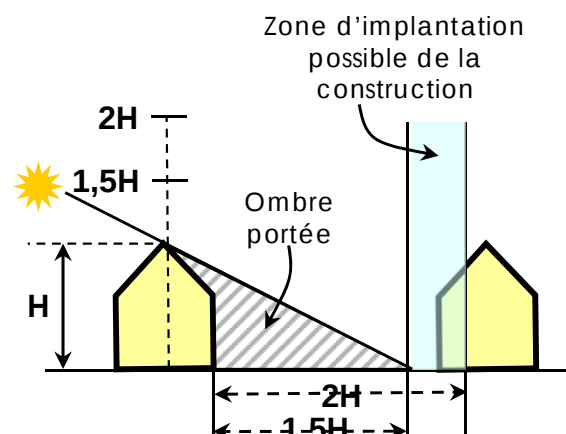
Habitat :

Densité de logement : La densité de logement devra être comprise entre **10 et 15** logements/l'hectare.

Zone à urbaniser de « Jamard »

Orientation des constructions : Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal, avec une surface totale des baies supérieure ou égale à 1/6ème de la surface habitable.

Dans le but d'éviter les masques solaires, lors de la réflexion sur l'implantation des constructions sur l'axe nord-sud, les constructions à usage d'habitation devront être implantées, si elle ne sont pas jointives, à une distance minimale de 1,5 fois la hauteur totale de la construction (voir schéma ci-contre).



Transports et déplacements :

La voirie : La desserte de la zone sera assurée par une voie à double sens, débouchant allée Elsa Triolet et aboutissant sur une placette de retournement dont l'aménagement devra apporter une valeur qualitative à l'opération (espace vert, places de stationnement,...).

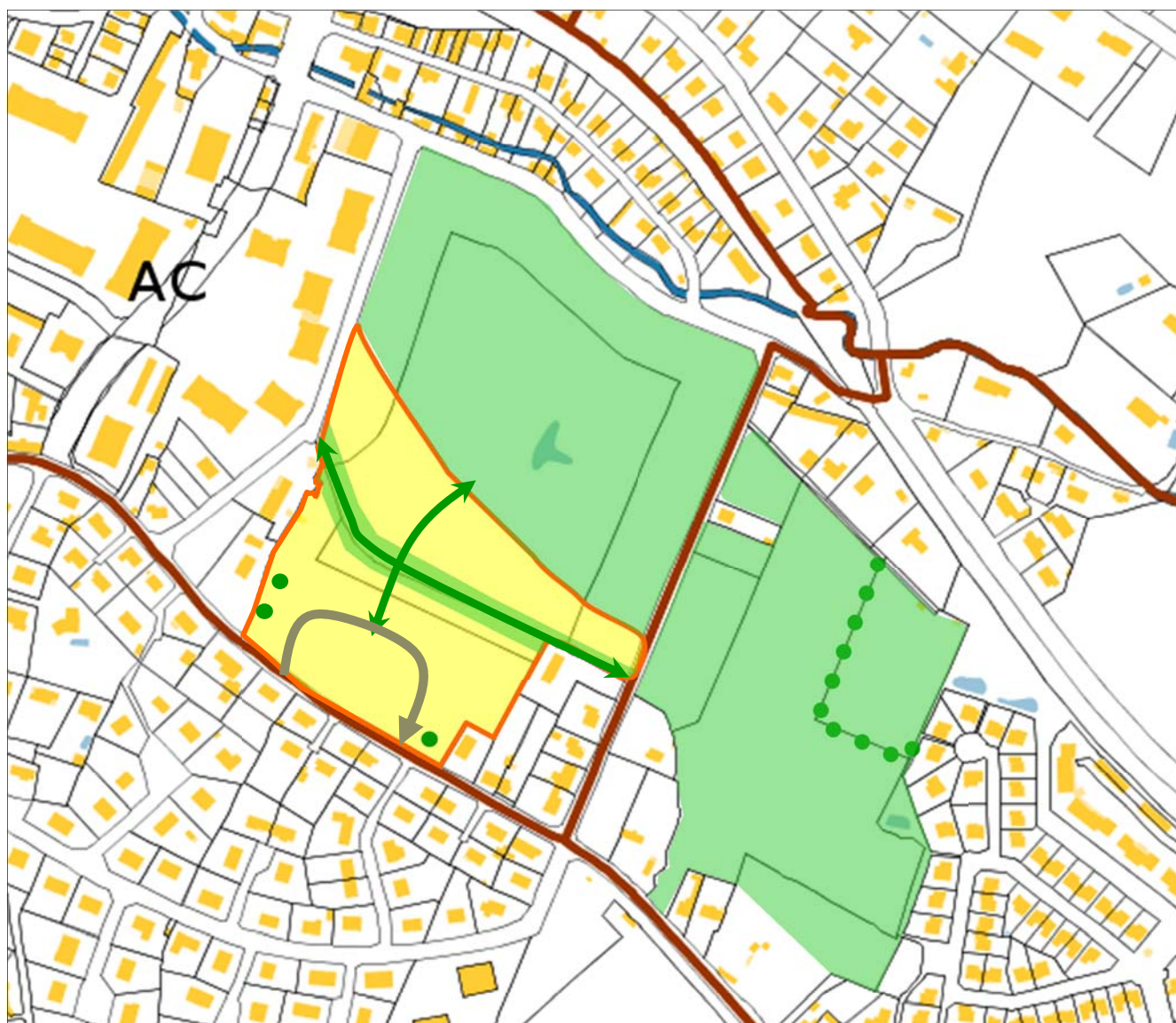
Zone à urbaniser du « Pré Blandin »

Schéma d'aménagement :



La zone à urbaniser au cœur de l'agglomération couvre au total une superficie de plus de 2,7 hectares.

-  Périmètre de la zone d'étude
-  Fleuve du Drochon
-  Voie à sens unique
-  Liaison douce
-  Haie – arbres à préserver
-  Espace vert à préserver
-  Secteur constructible



Zone à urbaniser du « Pré Blandin »

Aménagement de la zone :

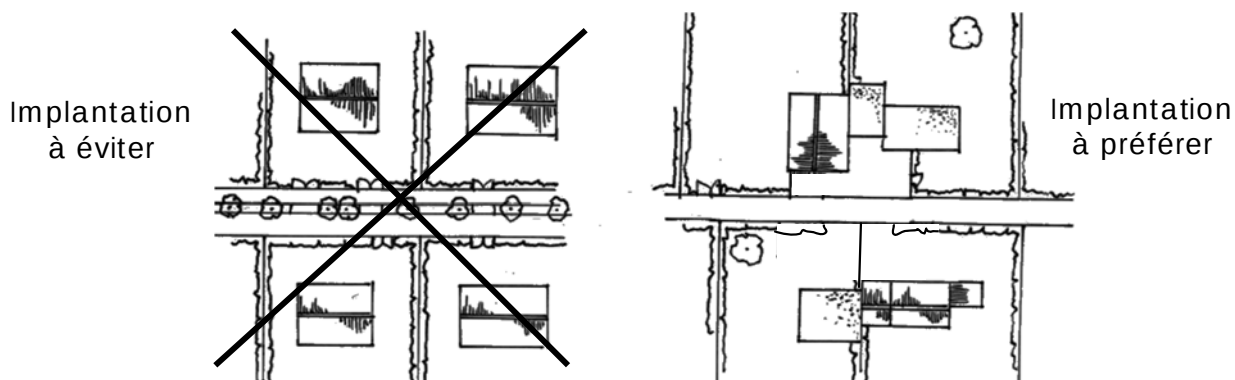
Le secteur du pré Blandin est longé en limite Nord par le ruisseau de la Bérésina et par une large zone naturelle à vocation de loisir, comprise aussi en zone inondable.

Habitat :

Densité de logement : La densité de logement ne devra pas être inférieure à **16** logements/l'hectare. Le COS* est fixé à 0,4 sur la zone constructible.

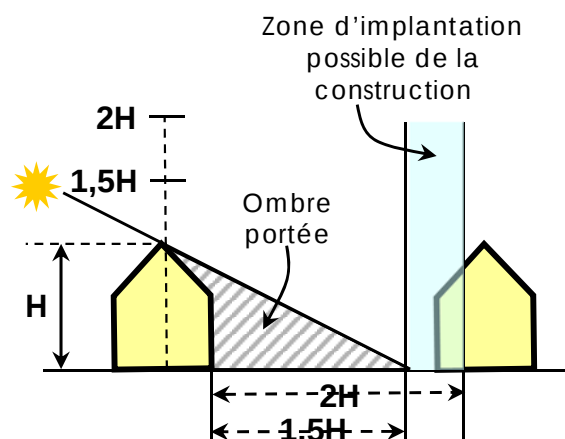
Objectif de production de logement à vocation sociale : il est demandé un minimum de 20% de logements à vocation sociale dans la zone, soit 7 logements minimum.

Implantation des constructions : Il est préconisé une organisation sous la forme de « hameau », soit une implantation en limite séparative sur au moins un côté.



Orientation des constructions : Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal, avec une surface totale des baies supérieure ou égale à 1/6ème de la surface habitable.

Dans le but d'éviter les masques solaires, lors de la réflexion sur l'implantation des constructions sur l'axe nord-sud, les constructions à usage d'habitation devront être implantées, si elles ne sont pas jointives, à une distance minimale de 1,5 fois la hauteur totale de la construction (voir schéma ci-contre).



Transports et déplacements :

La voirie : Il sera préférable que les constructions ne débouchent pas directement sur la voie existante, mais sur une voie interne, mixte (piéton-véhicules). Ce choix permet de limiter la consommation de l'espace et les surfaces imperméabilisées, Il conviendra d'éviter le stationnement longitudinale des véhicules sur les espaces communs et de prévoir des « poches » de stationnement.

Les liaisons douces : des liaisons douces en site propre devront assurer le lien entre les zones constructibles et les zones « verte s ».

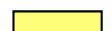


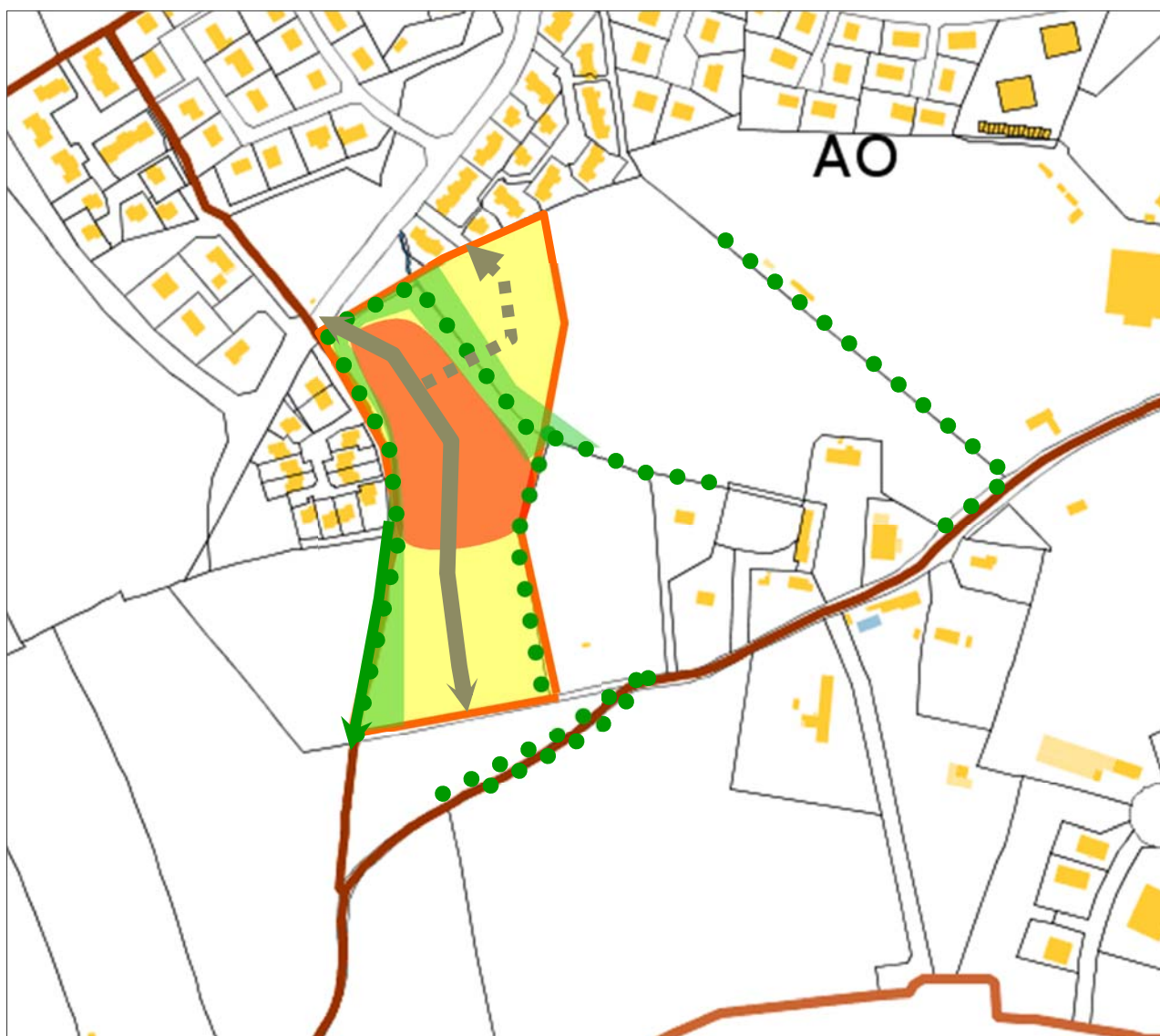
Zone à urbaniser du « Chemin des Chevaliers»

Schéma d'aménagement :



La zone à urbaniser située en limite Sud-ouest de la commune.

-  Périimètre de la zone d'étude
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Haie – arbres à préserver
-  Espace vert à préserver
-  Densité de construction moyenne
-  Densité de construction forte



Zone à urbaniser du « Chemin des Chevaliers »

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Ce secteur est « divisé » en son milieu par un ruisseau englobé dans une zone verte sur le schéma de principe. Il comprend des haies, situées en limite, ainsi qu'un chemin creux à préserver. De plus, il est souhaité l'aménagement, ponctuellement, d'espaces verts - zones de rencontre: aire de jeux ou autres.

L'ensemble des espaces verts communs, devront représenter 10% au minimum de la surface de la zone.

Ouvrage de régulation des eaux pluviales : Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de la zone 1AU et 2AU. Les aménagements de régulation des eaux pluviales devront être intégrés dans des espaces verts paysagers ouverts aux habitants.

Habitat :

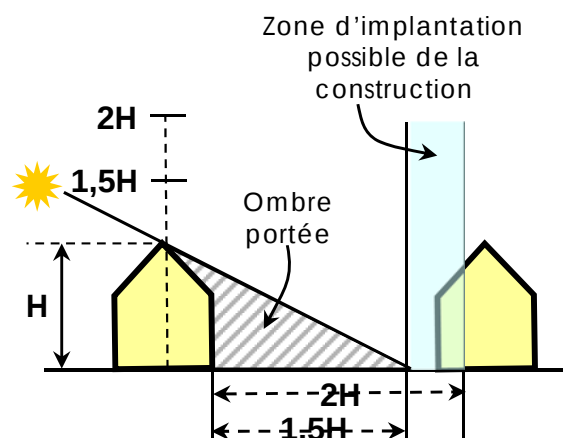
Densité de logement : La densité de logement ne devra pas être inférieure à 16 log./l'hectare en zone jaune et 23 log./ha en zone orange.

Objectif de production de logement à vocation sociale : il est demandé un minimum de 20% de logements à vocation sociale dans la zone, soit 15 logements minimum.

Implantation des constructions : Dans le but de faciliter l'évolution des constructions dans le temps, il est préconisé une implantation de celles-ci sur l'une des limites séparatives.

Orientation des constructions : Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal, avec une surface totale des baies supérieures ou égale à 1/6ème de la surface habitable.

Dans le but d'éviter les masques solaires, lors de la réflexion sur l'implantation des constructions sur l'axe nord-sud, les constructions à usage d'habitation devront être implantées, si elles ne sont pas jointives, à une distance minimale de 1,5 fois la hauteur totale de la construction (voir schéma ci-contre).



Transports et déplacements :

La voirie : les voies principales présenteront une largeur minimale de 5,50 m, doublées d'au moins une liaison douce, d'une largeur minimum de 1,40m, accompagnée d'espaces verts. **Les voies secondaires** seront traitées en voirie mixte dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées.

Les liaisons douces : outre le doublement des voies principales, des liaisons douces devront être aménagées au sein de la zone et organisées sous la forme d'un réseau, elles pourront prendre la forme de venelle, de chemin, ...

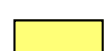
**COS = Coefficient d'occupation du sol, qui fixe le nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur un terrain donné pour 1 m² de terrain.*

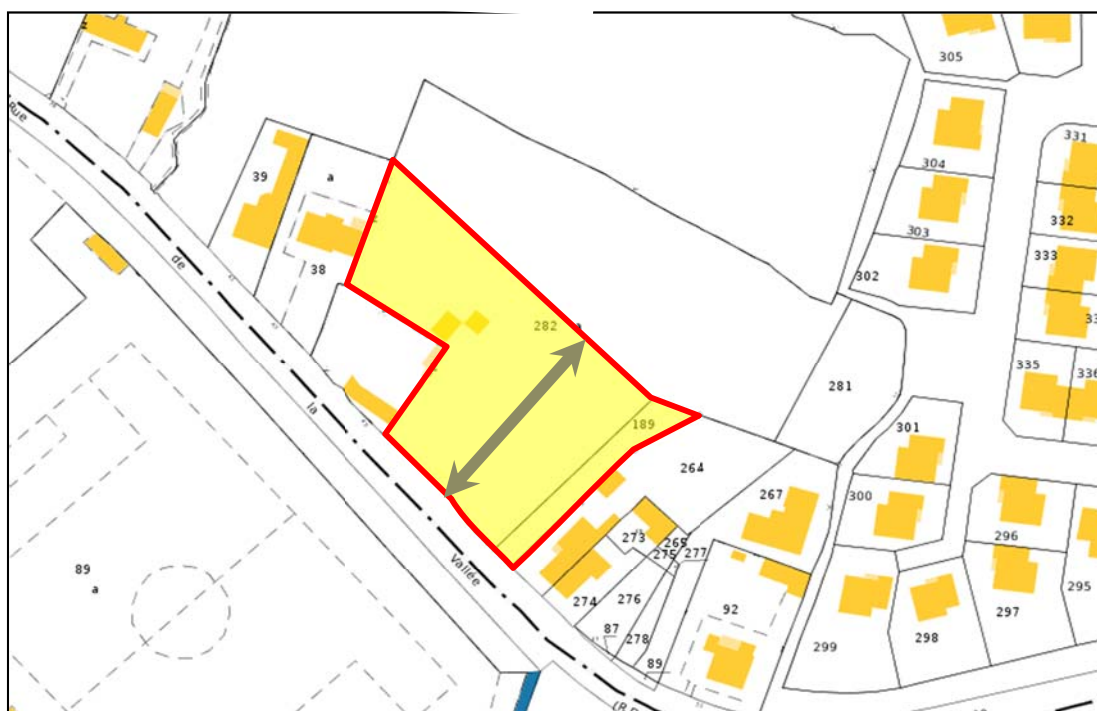
Zone à urbaniser de « la ferme de Beuzeval »

Schéma d'aménagement :



La zone à urbaniser au cœur de l'agglomération, située à proximité de la zone à urbaniser du Pré Blandin, couvre au total une superficie de 2770m², environ.

-  Périimètre de la zone d'étude
-  Voie principale
-  Densité de construction moyenne



Habitat :

Densité de logement : La zone devra accueillir 4 logements au minimum.

Orientation des constructions : Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal, avec une surface totale des baies supérieures ou égale à 1/6ème de la surface habitable.

Dans le but d'éviter les masques solaires, lors de la réflexion sur l'implantation des constructions sur l'axe nord-sud, les constructions à usage d'habitation devront être implantées, si elles ne sont pas jointives, à une distance minimale de 1,5 fois la hauteur totale de la construction (voir schéma ci-contre).

