

REVISION GENERALE



ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2024,
Le Maire



NEAPOLIS Atelier d'Urbanisme
3 Allée du Green- 14520 PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
neapolis@orange.fr



Atelier de Paysage et d'Urbanisme
Hameau de la Rivière- 4 rue Panorama- 14390 PETITVILLE

atelier@zenobia.fr
Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20240925-D24-66b-DE
Date de télétransmission : 25/09/2024
Date de réception préfecture : 25/09/2024

Préambule

L'article L153-8 du code de l'urbanisme, octroie aux communes dont la compétence n'a pas été transférée à un EPCI, la faculté d'élaborer leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La commune de HOULGATE a, par délibération du 22 juillet 2021, engagé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur son territoire.

Le public a deux temps pour s'exprimer :

1. une première phase est réalisée durant l'élaboration du projet de PLU (rapport de présentation, PADD, règlement, annexes...) et fait l'objet d'un bilan qui doit être tiré par le Conseil Municipal en même temps ou avant l'arrêt du projet de PLU ; c'est le temps de la concertation défini à l'article L103-2 du code de l'urbanisme ;
2. une seconde phase s'effectue après l'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation de la phase d'élaboration du PLU. Cette seconde phase consiste d'une part en la mise à disposition du public du projet de PLU arrêté et des avis émis par les Personnes Publiques Associées sur celui-ci et d'autre part en une enquête publique d'un mois conduite par un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif et réalisée à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

L'action publique repose de plus en plus sur l'information et la mise en place d'un dialogue constructif avec les populations concernées.

L'article L153-11 du code de l'urbanisme précise que dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, "l'autorité compétente [...] prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation". Celle-ci doit, conformément à l'article L103-3 du code de l'urbanisme associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées.

Cette délibération précise les modalités de concertation prévues par la commune :

- Les études seront tenues à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de l'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Le dossier sera constitué et complété au fur et à mesure de l'avancement des études;
- Le public pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture, et faire connaître ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet ;
- Des réunions publiques seront organisées pour présenter le projet de révision.

Tout au long de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'une concertation avec la population ; celle-ci fait l'objet du bilan présenté ci-après.

Les outils de la concertation

• INFORMATION DE LA POPULATION

- La délibération prescrivant le PLU a été affichée, à l'extérieur de la mairie, pendant une durée d'un mois.
- Un avis mentionnant la décision communale de prescrire la révision du PLU a été inséré dans le journal local Ouest France, LE 28 juillet 2021.
- La rubrique PLU du site internet de la commune a été mise à jour au fur et à mesure des étapes de l'élaboration du dossier de PLU. Le dossier prêt à être arrêté est disponible depuis le 28 juillet 2021.
- La commune a réalisé pour signaler l'organisation des trois réunions publiques : un affichage sur les espaces dédiés – des avis sur le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux.

• MISE À DISPOSITION DES PIÈCES DU PLU

- Les pièces du PLU ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur validation par la commission d'urbanisme :
 - ✓ le diagnostic et le PADD à partir d'octobre 2022,
 - ✓ les pièces réglementaires à partir de mars 2024. Entre mars et septembre 2024, plusieurs versions de travail ont été mises à disposition.

• RÉUNIONS PUBLIQUES

- Une première réunion publique s'est tenue le 27 octobre 2023 et a permis :
 - ✓ De rappeler le contexte d'élaboration et le cadre réglementaire du PLU ;
 - ✓ De présenter les enjeux identifiés au sein du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement;
 - ✓ De présenter les orientations du projet communal – le PADD
 - ✓ De répondre aux questions d'ordre général.La réunion a concerné environ 150 personnes, et a fait l'objet d'un compte-rendu.
- Une deuxième réunion publique s'est tenue le 24 mai 2024 et a permis :
 - ✓ De rappeler les caractéristiques du PLU et la procédure;
 - ✓ De présenter le projet politique de la commune ;
 - ✓ D'expliquer les principes de la traduction réglementaire – le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement - pour permettre aux habitants de consulter les documents en mairie ;
 - ✓ De répondre aux questions d'ordre général.La réunion a concerné environ 62 personnes, et a fait l'objet d'un compte-rendu.
- Une troisième réunion publique s'est tenue le 29 juillet 2024 et a permis :
 - ✓ De rappeler les caractéristiques du PLU et la procédure;
 - ✓ De présenter le projet politique de la commune ;
 - ✓ D'expliquer les principes de la traduction réglementaire – le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement - pour permettre aux habitants de consulter les documents en mairie ;
 - ✓ De répondre aux questions d'ordre général.La réunion a concerné environ 110 personnes, et a fait l'objet d'un compte-rendu.

• **CONCERTATION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

- Le 26 juillet 2021, un courrier a été envoyé aux Personnes Publiques Associées, les informant de l'élaboration du PLU de HOULGATE.
- Une réunion a eu lieu avec ces personnes publiques le 7 novembre 2022, et elles leur ont permis, ainsi qu'aux services de l'Etat de formuler des remarques sur le projet avant la traduction réglementaire.
- Une réunion des personnes publiques associées s'est tenue le 17 avril 2024 et a permis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées de formuler des remarques sur le projet avant l'arrêt.
- Ces réunions ont fait l'objet d'un compte rendu.
- Des réunions thématiques ont également été organisées avec certaines Personnes Publiques Associées (DDTM, Conseil Départemental, DRAC, ...).

• **REGISTRE**

Le registre de concertation est disponible à la mairie depuis le 22 juillet 2021. Les remarques sont de plusieurs nature :

- Les demandes de constructibilités ;
- Les demandes de non constructibilité ;
- Les demandes de protection ;
- Les réajustements réglementaires
-

La prise en compte des remarques a été réalisée au fil des études PLU afin de réajuster le document lorsque cela était possible.

Le public a pu également envoyer ses remarques par courrier postal ou par mail à la mairie de HOULGATE : ces courriers ou courriels adressés par la population ont été annexés au registre de la concertation.

Les observations du public sont consignées dans les tableaux suivants.

▪ **AUTRES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR FORMULER SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS**

- Des envois d'information à toute personne en ayant fait la demande au cours de la procédure d'élaboration ont été effectués.
- Plusieurs rencontres ont eu lieu à la mairie de HOULGATE entre l'équipe municipale et des membres de l'association ADPH - sensible aux problématiques architecturales et urbanistiques, afin de recueillir leurs observations et leurs visions pour le devenir du territoire communal.
- D'autre part, des rendez-vous à la mairie sont organisés sur demande de la population pour échanger et expliquer les choix retenus, le futur zonage etc.

• **REUNIONS DE TRAVAIL AVEC LE CONSEIL MUNICIPAL/ COMMISSION**

- **18** réunions de travail ont eu lieu dans la phase d'études du PLU.

• **DEBATS SUR LE PADD**

- Le PADD a fait l'objet d'un débat lors du conseil municipal du 7 mai 2024.

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 27 octobre 2023	
Quelles seront les possibilités d'urbanisation pour le chemin de la Montagne ?	Les constructions d'habitations existantes pourront être étendues et des annexes pourront être créées, sous condition de respecter le règlement écrit de la zone. En revanche, les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.
Un lieu de restauration est-il prévu dans le Casino ?	Oui, il s'agit d'une obligation réglementaire.
L'aspect extérieur des constructions et notamment les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti houlgatais n'ont pas été évoqués dans la présentation.	Tous les items du rapport de présentation n'ont effectivement pas pu être exposés ce soir. Les habitants sont invités à venir consulter les documents de travail en mairie dès lundi, ou sur le site internet de la commune.
La présentation n'a pas évoqué les impacts sur le changement climatique.	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le rapport de présentation abordera ces incidences notamment en répondant aux questions suivantes : Le PLU permet-il de lutter contre la précarité énergétique des ménages de la commune ? Le PLU permet-t-il de lutter contre les îlots de chaleur urbains ? Le PLU favorise-t-il le développement des énergies renouvelables ?
Quels sont les projets pour la route de la Corniche ?	Cet axe devra être travaillé en tant qu'entrée de ville : sécurisation des piétons – développement des pistes cyclables – limitation de la vitesse automobile – travail sur le paysage.
Le PLU prévoit-il la protection des Espaces Boisés Classés ?	Oui, la loi littoral l'oblige. Pour rappel, le PLU doit classer en EBC les parcs et ensembles boisés les plus significatifs.
Le PLU prévoit-il de réglementer les panneaux solaires ?	Le règlement écrit du PLU peut édicter des règles en la matière. Le PADD traduit bien l'orientation communale de préservation du bâti et de son caractère.
Comment vont être financés les travaux de déplacement des jeux ?	Des casinotiers vont concourir pour candidater à la nouvelle Délégation de Service Public. Le montant des travaux devra être intégré à cette candidature.

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 27 octobre 2023 (suite)	
<p>Les problématiques liées aux réseaux des eaux usées sont évoquées (réseau unitaire – débordement – surverse en période pluvieuse – pollutions des eaux de baignade, etc...). Quel calendrier est établi pour la mise en réseau séparatif des eaux usées et des eaux pluviales ?</p>	<p>La communauté de communes Normandie Cabourg Pays d’Auge a réalisé, en 2020, des études de diagnostic des réseaux d’assainissement, en particulier sur les communes littorales et en bordure de l’Orne, afin d’élaborer un schéma directeur d’assainissement permettant d’établir un programme de travaux visant à améliorer la collecte et le traitement des eaux usées. L’ambition de la communauté de communes est de supprimer les rejets diffus par temps sec et de réduire les rejets au milieu naturel provenant des mises en charge et des surverses, en temps de pluie, des trop-pleins du réseau d’assainissement des eaux usées. Ainsi, les actions prévues dans le schéma directeur d’assainissement doivent permettre d’améliorer la qualité du milieu récepteur d’eau douce et marin, de protéger la ressource en coquillages (coques) et la qualité des eaux de baignade.</p> <p>Les futurs projets d’urbanisation sur les communes du territoire intercommunal doivent intégrer cette question. Les autorisations d’urbanisme sont conditionnées à l’avis favorable de l’autorité compétente.</p>
<p>Quels sont les projets pour la route de la vallée ?</p>	<p>Cet axe devra être travaillé en tant qu’entrée de ville : sécurisation des piétons – développement des pistes cyclables – limitation de la vitesse automobile – travail sur le paysage. Au préalable, la mise en séparatif des réseaux eaux usées et eaux pluviales doit être réalisé sur ce linéaire de voie.</p>
<p>Le parking provisoire du Pré-Blandin sera-t-il pérenniser ?</p>	<p>Ce parking est nécessaire pour la commune de HOULGATE. Il ne sera donc pas supprimé.</p>
<p>Le projet du déplacement des jeux intègre-t-il un hotel ?</p>	<p>L’idée d’un hôtel, reprenant les caractéristiques architecturales du Pays d’Auge (longère) n’a pas été retenues par les services de l’Etat.</p>
<p>Une question est posée sur la fibre optique, et notamment sur les pratiques catastrophiques des opérateurs.</p>	<p>Monsieur COLIN partage ce constat.</p>
<p>Une question est posée sur les sites pollués : 7 sites étaient identifiés dans le rapport de présentation du PLU de 2013. Cette situation a-t-elle évoluée ?</p>	<p>Une personne de l’assemblée préciser que 5 sites sont encore pollués. La base de données BASIAS fait état des sites pollués sur les territoires.</p>
<p>Avis du vice-président de l’Association pour le Développement et la Protection du Patrimoine d’Houlgate (ADPH) :</p>	<p>Au sujet du casino, l’association n’a pas d’avis défavorable mais souhaite être tenu informée du projet architectural et connaître la gestion des espaces végétalisés.</p> <p>La prise en compte des cônes de vue est effectivement un enjeu pour le territoire houlgatais : les vues sur mer mais aussi les vues sur les ensembles panoramiques de la commune sont à considérer. Une attention particulière devra notamment être portée sur l’extension du camping de la vallée : le règlement écrit de cette zone devra assurer son intégration dans le paysage.</p> <p>Enfin, le PLU devra assurer l’intégration paysagère des constructions.</p>
<p>Une question est posée sur la rue des Bains pour savoir quand seront enlevés les derniers fils aériens ?</p>	<p>Une intervention prochaine est programmée.</p>

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 24 mai 2024	
<p>Un habitant souligne que de nombreuses constructions remarquables disposent de performances énergétiques très défavorables</p>	<p>La rénovation d'un bien immobilier aux normes actuelles dans un secteur protégé peut effectivement paraître complexe. Le PLU en projet met en place un certain nombre de prescriptions permettant la valorisation de l'architecture et du patrimoine. Le SPR envisagé constituera un outil de gestion avec un règlement pour l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.</p> <p>Une personne de l'assemblée précise que le SPR permettra d'obtenir des aides de l'Etat sur les projets de rénovation thermique.</p> <p>Monsieur COLIN précise également que pour les logements collectifs : les démarches vers une transition énergétique doivent être menées par les syndicats de copropriétés, et votées en assemblée générale.</p>
<p>Une habitante souligne que le projet de PLU permettra l'accueil de personnes supplémentaires sur le territoire communal ; les emplois sont-ils suffisants dans la zone pour répondre à leurs besoins.</p>	<p>Monsieur COLIN rappelle la principale problématique du bassin de vie, à savoir l'impossibilité pour la population active de se loger à proximité de l'offre d'emplois. Cette problématique implique consécutivement des difficultés de recrutement pour les établissements employeurs.</p> <p>Monsieur COLIN cite les unités employeuses du territoire communal (comme l'entreprise Patrelle, évoque la ZA de DIVES-SUR-MER et l'économie résidentielle.</p> <p>Les emplois sont aussi créés selon les projets territoriaux. La création du pôle Santé permet l'étoffement de l'offre santé avec l'arrivée de deux sage-femmes, d'une orthophoniste, etc...</p>
<p>Une habitante évoque le projet d'extension du camping de la Vallée – cette entité peut être aujourd'hui considérée comme une verrue paysagère, des prescriptions sont-elles prévues pour favoriser leur intégration ?</p>	<p>Le règlement du PLU met en place des prescriptions pour les zones Nc. Il est ainsi demandé de choisir des matériaux naturels qui participent à l'esprit des lieux ou géosourcés – de se servir de la couleur comme outil d'intégration (couleur du sol et/ou de la végétation).</p> <p>Monsieur COLIN expose notamment le projet de réaménagement du camping de la Plage, qui permettra une insertion plus respectueuse du site et du front de mer.</p>
<p>Un habitant souhaite savoir ce qu'est un pumtrack.</p>	<p>Il s'agit d'une piste en boucle, constituée de bosses et de virages qui peut être utilisée avec différents équipements sportifs : VTT, BMX, trottinettes, skateboard...</p>
<p>Pour une attractivité encore plus grande, quelque chose est-il prévu au niveau commercial ?</p>	<p>Monsieur COLIN souligne que les commerces de proximité sont bien présents à HOULGATE, et c'est une chance. Une collectivité n'a que peu de leviers pour peser sur l'installation de commerçants, sans être propriétaire de murs commerciaux.</p> <p>Le PLU met en place des linéaires de protection commerciale.</p> <p>L'attractivité sera bien renforcée sur la ligne des services à la personne, avec le projet de pôle médical : arrivées de dentiste, kinésithérapeute, ostéopathes, orthophoniste, sage-femmes, etc...</p>
<p>Une habitante souhaite obtenir des précisions sur la localisation de la future cantine.</p>	<p>Monsieur COLIN lui conforme la localisation pressentie, en bordure de la RD513, à proximité de l'école.</p> <p>Monsieur COLIN indique qu'une attention particulière sera portée sur ce futur édifice en bordure de la RD513. Le futur projet architectural sera présenté.</p>

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 24 mai 2024 (suite)	
Une personne demande des précisions sur le calendrier lié à la procédure de révision du PLU ?	Monsieur COLIN souhaite encore laisser le temps à la concertation. Les documents seront mis en ligne sur le site internet de la commune, et disponible en version papier à la mairie. Une troisième réunion publique (certainement programmée au mois d'août) permettra une dernière présentation du projet à la population avant d'initier la phase administrative au mois de septembre.
Une habitante félicite l'équipe municipale sur les actions menées et projetées en faveur d'une circulation apaisée le long de la RD513.	
Un représentant de l'ADPH rappelle les observations qu'appellent le projet de PLU pour l'association : Une offre d'emploi insuffisante pour répondre à l'objectif de croissance démographique ; Fixer des résidents à l'année est une mission quasi impossible Comment lutter contre la pollution sonore en période estivale – provenant notamment des secteurs de campings ? Importance de préserver les cônes de vues et la végétalisation des coteaux Sept sites pollués sont recensés sur le territoire communal. Demande un calendrier précis sur la réhabilitation des réseaux d'eaux usées, via la mise en place de réseaux séparatifs.	Monsieur COLIN rappelle que ces sujets ont déjà été évoqués avec l'ADPH lors de réunions de travail spécifiques sur le projet de PLU. Si les PSLA peuvent être revendus au bout de 7 ans par leurs propriétaires, ce ne sera pas le cas pour les logements PLS. Ces derniers seront mis en œuvre par des institutionnels qui ne les revendront pas. Monsieur COLIN rappelle la grande orientation du PLU : 2000 habitants : un objectif démographique mesuré, respectueux des équilibres du territoire et qui doit permettre à la municipalité de HOULGATE de bénéficier des contrats de territoire de la Région et du Département. Monsieur COLIN rappelle que le projet de PLU est essentiel pour permettre réglementairement la mise en œuvre des projets structurants du territoire communal. Ces projets structurants contribueront à fournir à la commune les ressources financières nécessaires au bon fonctionnement de la commune et à ses investissements à venir dans les diverses infrastructures (réseaux – voiries – bâtiments et équipements publics, etc...). Il ne faut pas rater cette fenêtre de tir. Concernant les sites pollués : comme pour de nombreuses collectivités, ces sites sont le résultat d'une exploitation industrielle ou agricole. Le futur usage retenu pour ces sites déterminera les modalités de suppression des pollutions au cas par cas. Il s'agira pour l'essentiel des sites inventoriés dans le PLU de propriétés privées.
Un habitant demande comment l'OAP thématique sur les vues s'appliquera sur le territoire communal.	Madame CHAUVIN précise que les OAP s'appliquent aux futures autorisations d'urbanisme (Permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager). L'existant ne faisant pas l'objet d'un projet ne sera pas concerné. Néanmoins, si des hauteurs de haies semblent excessive, il est tout à fait possible que Monsieur COLIN exerce son pouvoir de police. Monsieur DUMOUCHEL rappelle le fondement de cette OAP Vues, et l'intérêt général qu'elle représente pour préserver des cônes de vues remarquables sur le territoire communal.

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 29 juillet 2024	
<p>Un habitant met en évidence la présence de sources dans le secteur des Jardins de la Côte Fleurie, et alerte sur les conséquences potentielles d'une urbanisation future (secteur dit Les Chevaliers)</p>	<p>Monsieur COLIN indique que dans l'ensemble des secteurs du territoire communal prédisposés aux zones humides (selon l'inventaire réalisé par la DREAL Normandie), une délimitation de zone humide devra être réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, et les dispositions prévues par le Code de l'Environnement seront prises.</p>
<p>Un habitant semblant défavorable à l'urbanisation du secteur du Cour Ferray souhaite connaître l'état d'avancement de la réflexion sur ce projet, mettre en évidence la présence d'oiseaux nicheurs protégés et de zones humides, et souhaite savoir si les règles de hauteur sont plus permissives que dans le PLU actuellement opposable :</p>	<p>Il est précisé que le secteur de la Cour Ferray est déjà ouvert à l'urbanisation dans l'actuel PLU. Concernant l'état d'avancement du projet, le terrain n'est pas vendu à ce jour. Une mésentente existe entre les trois propriétaires du terrain.</p> <p>Concernant les enjeux écologiques du secteur, Monsieur COLIN réaffirme que dans l'ensemble des secteurs du territoire communal prédisposés aux zones humides (selon l'inventaire réalisé par la DREAL Normandie), une délimitation de zone humide devra être réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, et les dispositions prévues par le Code de l'Environnement seront prises. Si une nidification d'oiseaux protégés est effectivement constatée, des mesures seront prises pour préserver leur habitat. Monsieur COLIN rappelle les actions menées pour la protection des gravelots sur la plage de HOULGATE.</p> <p>Les hauteurs des futures constructions sont indiquées dans les OAP à savoir : R+1, R+2+C ou R+2+A. Néanmoins, Monsieur COLIN souligne que les règles relatives au stationnement et les ratios d'espaces végétalisés ou perméables permettent de garantir une densification raisonnée des futurs espaces de projet.</p>
<p>Un habitant expose le cas concret d'une parcelle concernée par un permis de construire, délivrée depuis de nombreuses années : un bosquet de chênes y a été supprimé, est-ce normal ? Le PC est-il toujours valable ? Cet habitant encourage l'équipe municipale à désimperméabiliser, quand cela est possible, les espaces publics. Pourquoi l'îlot de la mairie n'est-il pas concerné par une OAP sectorielle ?</p>	<p>Les arbres n'étaient pas protégés par le document d'urbanisme, ils ont donc pu être supprimés. Le PC, quant à lui, n'est plus valable : l'équipe municipale est en veille sur cette parcelle.</p> <p>Monsieur COLIN partage l'enjeu lié à la désimperméabilisation des sols. Le projet de vélomaritime, dans sa partie agglomérée, ne pouvait répondre à cette orientation. Dans le projet de PLU, des règles imposent des ratios de pleine terre et d'espaces végétalisés ou perméables pour les futurs projets d'urbanisation, mais aussi le traitement avec des matériaux perméables des parkings pour les véhicules légers.</p>
<p>Une habitante souligne le caractère dangereux de la Route de la Vallée</p>	<p>Monsieur COLIN précise que le ou les futurs accès sur cette voie départementale seront conditionnés à l'avis du Conseil Départemental : ce dernier pourra imposer la localisation d'un accès et les modalités d'aménagement à mettre en place pour assurer la sécurité des usagers.</p> <p>Monsieur COLIN affirme l'ambition communale de sécuriser cette voie. Le projet de PLU permettra la mise en œuvre opérationnelle de projets structurants pour la collectivité, sources de recettes non négligeables pour financer les projets au service des habitants d'HOULGATE.</p>

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 29 juillet 2024 (suite)	
Un habitant souhaite savoir si une urbanisation est envisagée sur l'espace libre du Clos Guillaume ?	Monsieur COLIN indique qu'aucun projet n'existe à ce jour. Le secteur est de plus concerné par l'existence d'un fossé. Pour rappel, dans le projet de PLU, les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à la réalisation d'une étude de délimitation de zones humides.
Un habitant souhaite que soit précisé que la hauteur des haies fixée pour la composition des futures clôtures s'applique aux futurs projets et non à l'existant. Il met en évidence le rôle des haies dans le maintien des sols en place, notamment dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain.	Effectivement, le PLU s'applique à tout projet de construction ou d'aménagement réalisé sur le territoire, concerné par une autorisation d'urbanisme. L'existant qui ne fait pas l'objet d'un projet n'est pas concerné par les règles du PLU. Néanmoins, pour l'existant, Monsieur COLIN rappelle que le Code Civil s'applique. L'équipe municipale sera particulièrement attentive à ce que les haies qui longent le domaine public respectent le déplacement des piétons. Le PPR est une servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU. Il s'impose donc au PLU. Toute demande de protection d'éléments végétaux possédant un intérêt dans le maintien des sols en place peut être étudié dans la présente révision du PLU. Des protections (EBC) sont d'ores et déjà établies de part et d'autre des 100 marches.
Une habitante demande quelle sera la typologie de logements attendus le long de la route de Trouville, et si des constructions sont projetées sur le secteur de développement du Centre Sportif de Normandie.	Les logements seront diversifiés le long de la route de Trouville : Logements individuels, maisons de ville ou petits collectifs. Concernant la réserve foncière de la Région, Monsieur COLIN indique qu'aucun projet concret n'a encore été porté à la connaissance de la mairie.
Une habitante pose plusieurs enjeux / questions : Le caractère patrimonial et architectural est à faire perdurer Le budget communal est-il suffisant pour l'entretien des futurs espaces naturels projetés dans le PLU Le site du CSN sera-t-il accessible aux habitants d'HOULGATE	Concernant la qualité architecturale, l'ensemble des actions municipales témoigne de l'intégration de cet enjeu. Monsieur COLIN prend l'exemple du projet Jacques LANDRY, revêtant la qualité architecturale attendue pour les tissus urbanisés d'HOULGATE. Le PLU est une première étape pour l'intégration de ces enjeux, suivra la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable pour le centre patrimonial de la commune. Le budget pour l'entretien des espaces verts est bien sûr programmé. Il est utile de rappeler que la compétence Espace naturel Sensible est départementale : ainsi, le futur espace naturel du Pré Blandin sera géré par le Conseil départemental du Calvados. L'important dans ce type de projet est d'acter des choix d'espaces faciles d'entretien, avec des interventions humaines minimisées et une gestion favorable à la biodiversité. Le CSN réalisera certainement des portes ouvertes en fin d'année 2024 afin que les habitants puissent découvrir cet équipement d'envergure régionale, dédié aux sportifs. Les équipements sportifs ne pourront en revanche être mis à disposition des habitants.

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 29 juillet 2024 (suite)	
Un habitant remercie l'équipe municipale pour les choix établis dans le cadre du PLU. Il souhaite indiquer que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives mériteraient d'être affinées dans le cas de façades comportant des baies.	Cette suggestion est bien notée et sera étudiée en vue du prochain arrêt du PLU.
Une habitante salue le travail de l'équipe municipale et le souci de transparence sur le dossier de PLU. Les projets sont ambitieux pour la commune de HOULGATE et répondent à l'intérêt général, mais que peut-il se passer en cas de changement de mandature ?	Monsieur COLIN affirme qu'il passera le relais pour le prochain mandat municipal. Le maire suivant sera effectivement libre de faire évoluer le PLU : il pourra entreprendre des modifications du document mais sans remettre en cause le projet politique, ou entreprendre une révision générale s'il souhaite remettre en cause le projet politique. Dans ce dernier cas, il sera dans l'obligation de mener une concertation sur le projet de PLU comme c'est le cas aujourd'hui. La population pourra donc une nouvelle fois s'exprimer sur le dossier.
Un habitant souligne que de nombreuses constructions disposent de performances énergétiques très défavorables : que permettra le PLU pour cette thématique	Le PLU met en place des dispositions réglementaires favorables aux économies d'énergies et au recours aux énergies renouvelables. Néanmoins, l'isolation par l'extérieur ne sera possible que pour les constructions non identifiées comme remarquables.
Un représentant de l'ADPH rappelle les observations qu'appellent le projet de PLU pour l'association : 1/La zone UBa, à l'Ouest du cimetière, doit être basculée en zone UBb pour que les gabarits de constructions respectent R+1+C 2/Permettre les toitures terrasses à HOULGATE est une aberration selon lui Il rappelle que le SPR couvrira environ 25% des tissus urbanisés de la ville d'HOULGATE. Ainsi, les constructions « anarchiques » seront possibles en dehors du SPR. 3/Pour le contrôle de la hauteur des haies, il sera selon lui très compliqué pour la municipalité de procéder à un contrôle de la hauteur en fonction des dates d'autorisation d'urbanisme. 4/Il demande que l'interdiction des changements de destination des unités commerciales soit fixée par rue dans le règlement graphique. 5/Sept sites pollués sont recensés sur le territoire communal.	1/ Monsieur COLIN s'engage à procéder à cet ajustement. 2/ Monsieur COLIN précise que si les toitures terrasses sont actuellement autorisées dans le présent projet de PLU, elles sont conditionnées à la mise en œuvre d'une toiture végétalisée pour au moins 50% de la surface de la toiture. Madame CHAUVIN rappelle que le Code de l'Urbanisme interdit d'interdire l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable. 3/ Toutes les communes sont soumises à cette difficulté relevant de la police de l'urbanisme. 4/ Cette disposition est déjà mise en œuvre et a été présentée lors de la deuxième réunion publique. 5/ Tout comme dans l'actuel PLU, les 7 sites pollués sont évoqués à la page 157 du rapport de présentation. La base de données BASIAS ne précise malheureusement pas leur localisation dans la plupart des cas. L'intervenant indique être en possession de ces informations mais refuse de les communiquer à la collectivité. Cela est fort dommageable puisqu'il serait possible de reporter plus précisément cette information dans le document et de conditionner l'urbanisation à une dépollution des sites.

Nature et analyse des remarques exprimées

Date	Type	Nom	Parcelle	Objet	Observations	Prise en compte dans le PLU
2/08/2021	Registre	Eric et Nathalie SABRIE	AL407	Demande que la parcelle AL407 soit intégrée en zone constructible	Extension d'urbanisation proscrite par la loi Littoral	Intégration en zone Np où les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes sont autorisées
6/08/2021	Registre	M et Mme SAINT OUEN	AL301	Demande que la parcelle AL301 soit intégrée en zone constructible	Extension d'urbanisation proscrite par la loi Littoral	Intégration en zone Np où les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes sont autorisées
9/08/2021	Registre	M JOURDIN	AM070	Demande une extension de la construction ou une seconde construction sur ce terrain	Extension d'urbanisation proscrite par la loi Littoral	Intégration en zone Np où les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes sont autorisées
13/09/2021	Registre	M BAUDRY	AM71	Demande que la parcelle AM0071 soit intégrée en zone constructible	Extension d'urbanisation proscrite par la loi Littoral	Intégration en zone Np
29/09/2021	Registre	Fabienne et Bernard MARTY	A171	Le règlement actuel de la zone UB1 applique un COS de 0,1 empêchant les requérants à réaliser une extension de leur maison / demandent une révision des règles du PLU	Le COS n'est plus réglementé dans le projet de règlement du PLU. Les extensions des constructions sont autorisées sous conditions de respecter l'ensemble des règles de la zone UB.	Intégration en zone UBp
	Registre	Annie CORNU	AL408	Demande que le secteur du Chemin de la Montagne reste préservé de toute nouvelle urbanisation pour favoriser la biodiversité présente	Extension d'urbanisation proscrite par la loi Littoral	Intégration en zone Np où les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes sont autorisées
11/04/2022	Registre	Michel HAMEL	AP140	Demande un changement de zonage pour que la parcelle devienne constructible	Urbanisation demandée sur le versant de la Butte de Caumont Secteur de coupure d'urbanisation (loi littoral)	Intégration en zone Np
15/04/2022	Registre	Mickael STANESEN	AP139 et 89	Demande la possibilité de réaliser une maison ou une piscine	Urbanisation demandée sur le versant de la Butte de Caumont Secteur de coupure d'urbanisation (loi littoral)	Intégration en zone Np où les extensions et annexes aux constructions d'habitation existantes sont autorisées

Nature et analyse des remarques exprimées

Date	Type	Nom	Parcelle	Objet	Observations	Prise en compte dans le PLU
12/07/2024	Courriel	Mme Véronique LENFANT	-	<p>1/ Question sur les besoins en logements ? Quelles actions pour revenir à un équilibre entre résidences secondaires et principales ?</p> <p>2/ Hauteurs trop importantes autorisées en zone UB</p> <p>3/ Information / démonstration quant au bien fondé du déplacement des jeux du Casino</p> <p>4/ Extension du camping de la vallée</p>	<p>1/ Les calculs des besoins en logements à l'horizon 2040 est décrit aux pages 19 et suivantes de la pièce A2.</p> <p>Le PADD affirme cette volonté d'accueillir une population résidente à l'année.</p> <p>2/ Cette question des hauteurs étant prégnante pour une partie de la population, l'équipe municipale a intégré cette requête.</p> <p>3/ et 4/ Une réponse détaillée et argumentée a été apportée à la requérante par mail du 12 juillet 2024.</p>	<p>1/L'outil OAP du PLU a permis de définir des principes de diversification du parc de logements, au profit des logements PLS et PSLA</p> <p>2/ Pour l'ensemble des zones urbaines, la hauteur a été fixée à R+1+c. Seuls trois secteurs visés par des opérations de renouvellement ou de densification urbaine accueilleront des hauteurs plus importantes.</p> <p>3/4/ Les projet de déplacement des jeux du Casino et de l'extension du camping de la vallée sont évoqués dans le PADD, et traduits dans le zonage voire les OAP du PLU. Des principes réglementaires sont mis en place pour assurer l'intégration paysagère des secteurs de camping.</p>
Juillet 2024	Tract	-	-	<p>Document annexé au registre de concertation</p> <p>La problématique des hauteurs y est évoquée</p>	<p>Ce tract a été évoqué en réunion publique. Différents intervenants ont pu poser leurs questions lors de cette réunion.</p>	<p>La règle des hauteurs a été ajustée suites aux diverses observations enregistrées. Pour l'ensemble des zones urbaines, la hauteur a été fixée à R+1+c. Seuls trois secteurs visés par des opérations de renouvellement ou de densification urbaine accueilleront des hauteurs plus importantes.</p>

Nature et analyse des remarques exprimées

Date	Type	Nom	Parcelle	Objet	Observations	Prise en compte dans le PLU
18/07/2024	Registre	ASL Le Hameau 1 ASL La résidence du parc	AM71	Les 2 ASL s'opposent à l'accès par la voie privée Elsa Triolet (Hameau 2) aux parcelles AK41 et AK42. L'accord des trois entités syndicales représentant le Hameau de la Vallée sera requis pour permettre un éventuel accès.	Le secteur concerné par l'OAP La Vallée est une zone à urbaniser dans l'actuel PLU de 2013. Le projet de révision a reconduit ce secteur en espace AU, en tant que dent creuse de l'espace urbanisé. A ce jour, les propriétaires ne semblent pas favorables à une urbanisation de leur parcelle : une demande de leur part a été réalisée pour que l'OAP de la Vallée reconduise les principes d'aménagement inscrits dans le PLU de 2013.	L'OAP de la Vallée a été modifiée de manière à inscrire les principes du PLU de 2013. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et la densité y ont été précisés, conformément aux exigences du Code de l'Urbanisme.
19/07/2024	Courriel	Mme Véronique LENFANT	-	Questions complémentaires sur les thématiques suivantes : 1/ Production de logements 2/ projet de déplacement des jeux 3/Extension du camping La Vallée 4/ Aménagement du Pré Blandin et du Grand Pré 5/ Hauteur de construction en zone Uba 6/ Délai de consultation	La commune d'HOULGATE a répondu à Véronique LENFANT par courrier du 26 juillet 2024, annexé au registre de concertation.	1 Les calculs des besoins en logements à l'horizon 2040 est décrit aux pages 19 et suivantes de la pièce A2. 2. Le PLU intègre la prise en compte des risques naturels. 3/ Plusieurs dispositions réglementaires doivent concourir à assurer l'intégration des RML dans l'environnement communal. 4/ Cet aménagement est évoqué dans le rapport de présentation du PLU (pièce A2) 5/La règle des hauteurs a été ajustée suites aux diverses observations enregistrées. Pour l'ensemble des zones urbaines, la hauteur a été fixée à R+1+c. Seuls trois secteurs visés par des opérations de renouvellement ou de densification urbaine accueilleront des hauteurs plus importantes. 6/ La consultation publique durera bien un mois.

Nature et analyse des remarques exprimées

Date	Type	Nom	Parcelle	Objet	Observations	Prise en compte dans le PLU
23/07/2024	Registre	M et Mme SEILLIER Mme HINCKER	Espaces libres du Clos Guillaume	Demande quelles sont les possibilités d'urbanisation pour ces espaces libres ?		La partie Nord de ces espaces est visée par la prescription : « secteurs d'espaces verts à conserver ». Le règlement écrit indique pour ces espaces : sont interdits toutes constructions à l'exception des ouvrages et équipements de petites dimensions nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le paysage du secteur.
29/07/2024	Courriel	M. Rémy FAURE Mme Alexandra BONNE	-	Deux constructions identifiées comme remarquables dans l'actuel PLU ne le sont plus. Expose des observations et remarques sur le règlement écrit	Une proposition de RDV a été proposée par Madame LEGRAND, conseillère déléguée en charge de l'urbanisme.	Les deux constructions évoquées ont été identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU. Certaines remarques sur le règlement écrit ont été prises en compte dans le projet de PLU arrêté comme par exemple : l'ajustement des sous-destinations autorisées / ajustement du paragraphe sur les hauteurs / ajustement du paragraphe sur les espaces de pleine terre et d'espaces végétalisés
5/08/2024	Courriel	Mme Véronique LENFANT	-	Suite à la réponse de la municipalité (courrier du 26 juillet) et à la réunion publique du 29 juillet, Mme LENFANT considère que la commune ne répond pas aux questions posées.	Il est tout à fait normal que les chiffres du rapport de présentation évoluent au fur et à mesure des études d'un PLU : ces évolutions peuvent être dû à des arbitrages politiques dans la traduction réglementaire du projet politique (arbitrage sur les densités, par exemple) – à la mise à jour des chiffres de l'INSEE (une mise à jour a été réalisée en cours d'études pour intégrer le RP2020 de l'INSEE)	

Nature et analyse des remarques exprimées

Date	Type	Nom	Parcelle	Objet	Observations	Prise en compte dans le PLU
5/08/2024	Courriel	Mme Véronique LENFANT	-	Suite à la réponse de la municipalité (courrier du 26 juillet) et à la réunion publique du 29 juillet, Mme LENFANT considère que la commune ne répond pas aux questions posées.	<p>Le projet ne repose pas seulement sur la production de logements en secteurs AU ; le renouvellement urbain a également été pris en compte pour atteindre les objectifs démographiques communaux.</p> <p>Casino : l'équipe municipale est disponible pour échanger sur ce questionnement.</p> <p>Aménagement du Pré Blandin : le projet a été intégré au sein du rapport de présentation du PLU (pièce A2). Seules les grandes lignes sont définies à ce stade de la réflexion : l'objectif communal est bien la mise en valeur d'un espace naturel au cœur de la zone agglomérée. La réalisation du parking ne sera réalisable que sur la frange Nord du secteur, non concernée par la présence de zones humides. Le reste du secteur sera dédié à l'aménagement de cet espace naturel.</p> <p>Hauteurs des constructions : suites aux observations nombreuses de la population, la règle de hauteur a été ajustée dans les zones urbaines.</p> <p>Les normes en matière de stationnement sont les suivantes : Au moins 2 places de stationnement pour tout logement dont la SP est au plus égale à 150 m² Au moins 3 places de stationnement pour tout logement dont la SP est supérieure à 150 m²</p>	La règle des hauteurs a été ajustée suites aux diverses observations enregistrées. Pour l'ensemble des zones urbaines, la hauteur a été fixée à R+1+c. Seuls trois secteurs visés par des opérations de renouvellement ou de densification urbaine accueilleront des hauteurs plus importantes.

- **CONCLUSION**

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU.

La commune d'HOULGATE a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par la tenue d'un registre, l'organisation de trois réunions publiques ou encore par la publication. Durant la procédure, la commune a réceptionné courriers et mails relatifs à la révision du PLU.

Les modalités initialement prévues par le Conseil Municipal ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement, il ressort une assez forte participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au cours de trois réunions publiques qui ont été organisées. La mise à disposition des différents documents (documents de travail format papier ou téléchargeables par internet) a été aussi utile puisqu'elle a suscité des retours (lettres, prises de rendez-vous, observations orales auprès des services ou des membres de l'équipe municipale)...).

Les suggestions soulevées lors de la concertation ont permis d'enrichir le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.