Département du Calvados

Commune de HOULGATE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

NOTICE DE PRESENTATION

Additif à la pièce 1

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à disposition - Février 2022

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000
Date de télétransmission : 22/03/20
Date de réception préfecture : 22/03

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

1. PREAMBULE 2

a. Les coordonnées du maître d'ouvrage 2

b. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée 3

c. Le détail des éléments rectifiés 3

2. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE 4

a. Exposé des motifs 4

b. Modification du PLU 4

3. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR A LA ZONE UB DOTE D'UN REGLEMENT ECRIT SPECIFIQUE 6

a. Exposé des motifs 6

b. Modification du PLU 8

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

1. Préambule

a. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de HOULGATE a été approuvé le 7 juin 2013, et a fait l'objet d'une modification simplifiée le 2 septembre 2019, annulée par décision du Tribunal Administratif de CAEN en date du 10 février 2021.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de modification simplifiée et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable à la mairie de HOULGATE aux jours et heures d'ouverture.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de HOULGATE.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Commune de HOULGATE

BP28 – 10 boulevard des Belges

14 510 HOULGATE

Téléphone : 02 31 28 14 00

www.ville-houlgate.fr

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

b. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée

Les conditions permettant de faire évoluer un PLU sont précisées aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme et en particulier, à l'article L153-41, pour celles permettant le recours à une procédure simplifiée pour modifier un PLU.

Sur ce fondement, la ville de HOULGATE a choisi d'engager une seconde procédure d'adaptation de son document de planification, suite à son approbation le 7 juin 2013.

Elle a pour objet :

- La suppression d'un emplacement réservé
- La création d'un sous-secteur UBp pour le projet de pôle santé, et d'un règlement écrit adapté.

La procédure simplifiée a été retenue dès lors que l'ensemble de ces objets ne vise :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni à la diminution de ces possibilités de construire ;
- ni à la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La collectivité a sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 3 mars 2022, ne requérant pas d'évaluation environnementale de la modification du PLU.

Le dossier fera l'objet d'une mise à disposition dans la commune de 1er avril au 30 avril 2022.

c. Le détail des éléments rectifiés

La pièce n°4.1 – Le règlement écrit

La pièce n°4 – Le règlement graphique (partie Ouest et Est)

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

2. Suppression d'un emplacement réservé

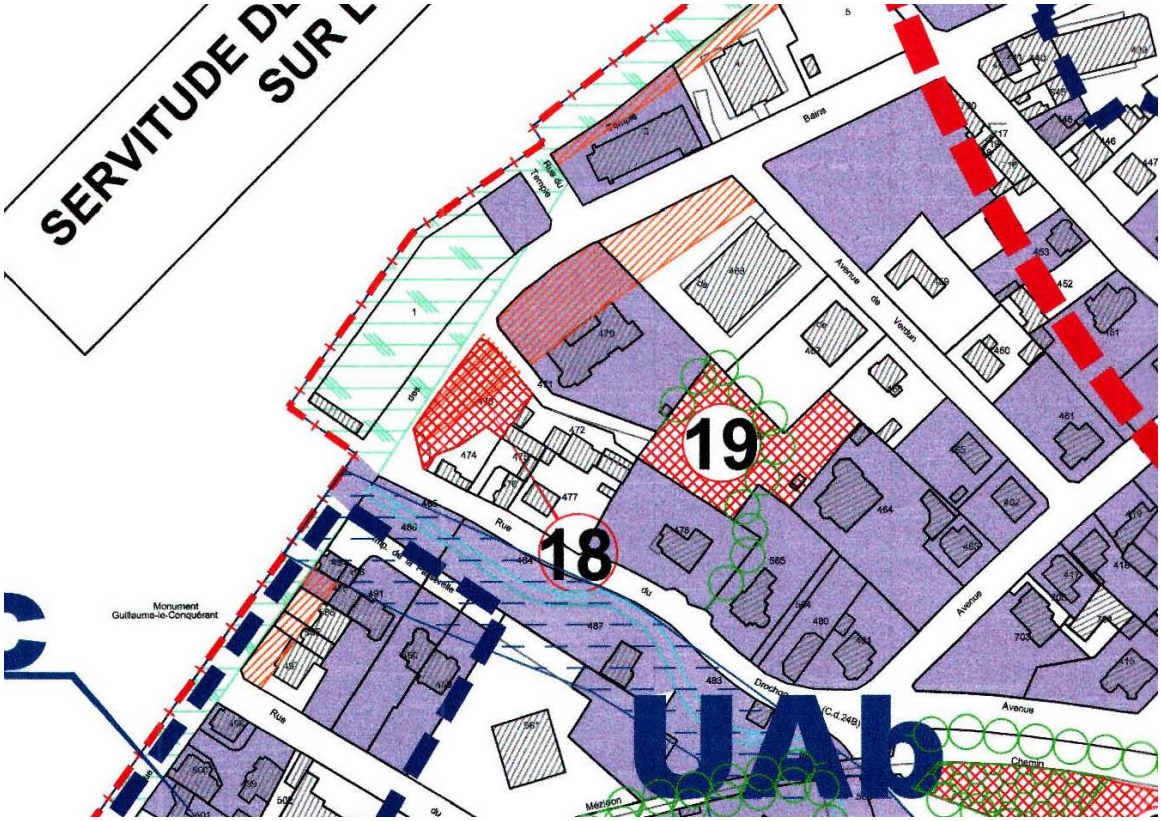
a. Exposé des motifs

L'emplacement réservé n°18 a comme objet la création d'un parking et d'un espace vert. Cet emplacement réservé est en place depuis une trentaine d'années sans que la commune ait pu acquérir cet espace. En l'absence de projet concret, la commune d'HOULGATE souhaite lever cette réserve en la supprimant du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

Le parking du Temple, situé juste en face, permet de répondre aux besoins de stationnement dans ce secteur.

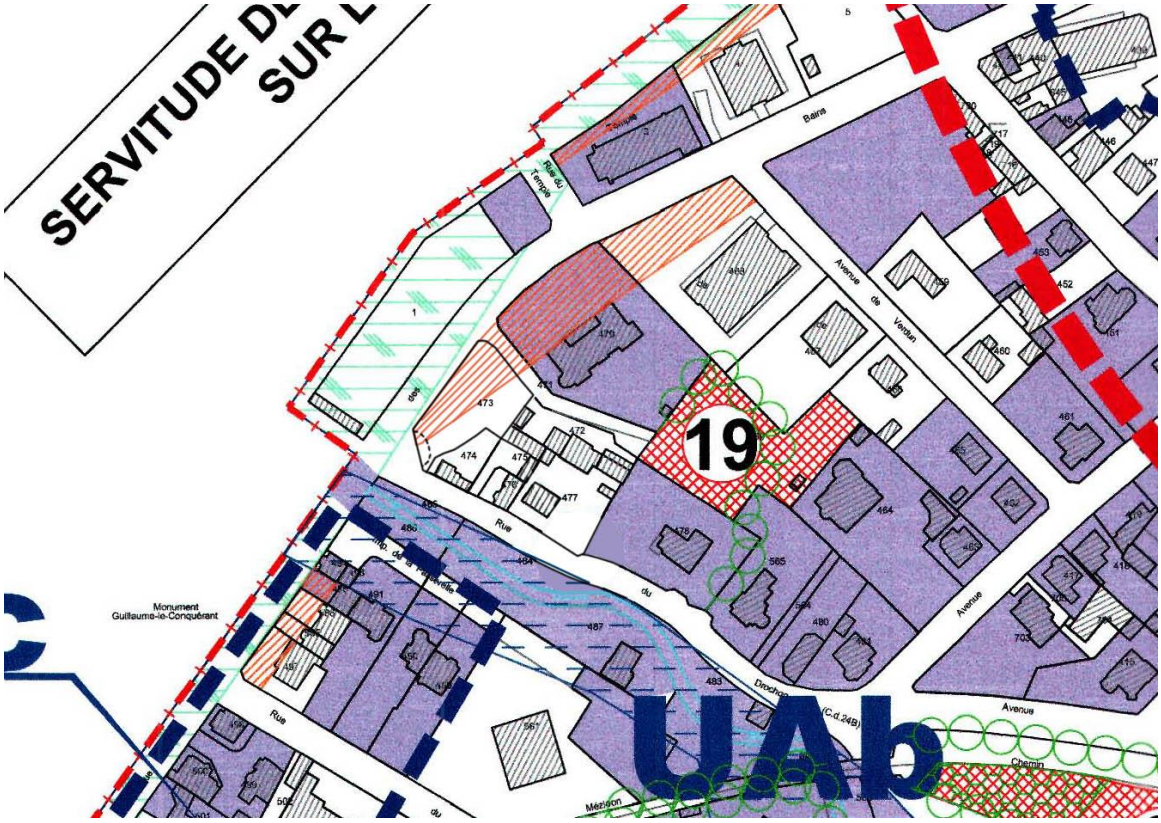
b. Modification du PLU

⇨ Suppression de l'emplacement réservé n°18 dans le règlement graphique



AVANT MODIFICATION

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022



APRES MODIFICATION

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

3. Création d'un sous-secteur à la zone UB doté d'un règlement écrit spécifique

a. Exposé des motifs

La commune de HOULGATE projette la réalisation d'un bâtiment accueillant le futur pôle de santé sur l'emprise des terrains de pétanque houlgataise. Ce bâtiment mixte accueillera en rez-de-chaussée le pôle médical, et des logements dans les étages supérieurs.

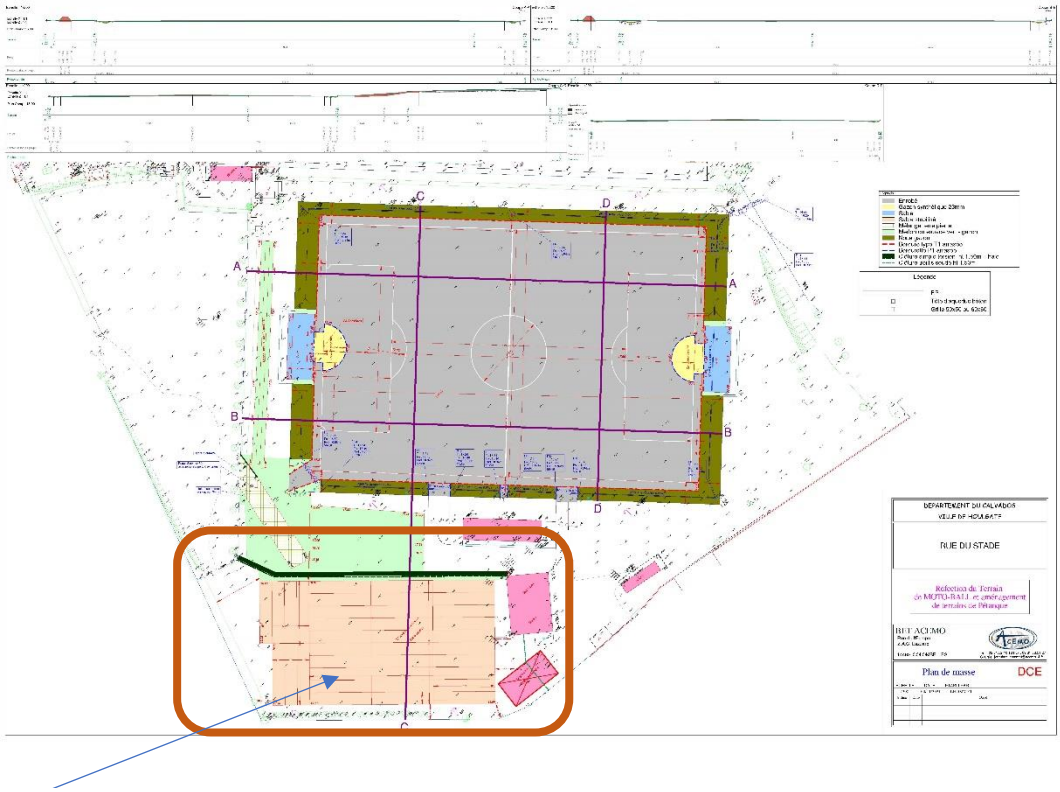
LOCALISATION DU FUTUR POLE DE SANTE

Le site du projet est situé en zone urbaine (UB) dont le règlement écrit contraint actuellement l'implantation de ce projet d'intérêt général. Par exemple, les règles de hauteur et d'emprise au sol ne répondent pas aux besoins du futur projet : les hauteurs attendues se placent autour de R+2+C quand le règlement actuel ne permet que R+1+C - l'emprise au sol paraît elle aussi contraignante.

Les objectifs poursuivis par la municipalité sont de développer l'offre de santé via l'implantation d'un pôle santé. Ils sont cohérents avec les aménagements réalisés en 2020/2021 pour créer un cabinet médical provisoire, à proximité immédiate de la mairie.

La commune de HOULGATE a déjà travaillé à la relocalisation du terrain de pétanque houlgataise : ce dernier sera situé dans l'emprise du terrain de motoball. Un marché de travaux est d'ores et déjà lancé pour la réfection du terrain de motoball et la création de pistes pour les boulistes :

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022



Aménagement de 37 terrains de pétanque en sable stabilisé

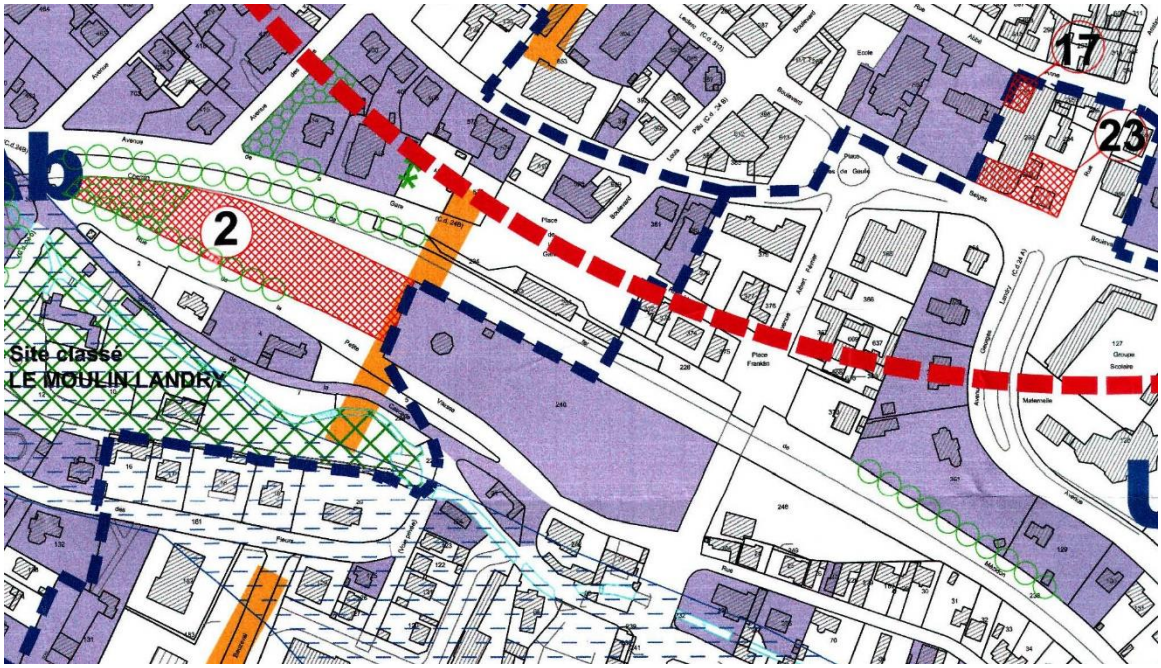
La création d'un sous-secteur à la zone UB permettant d'attribuer des règles spécifiques et adaptées au futur projet sans les imposer à l'ensemble de la zone UB est un des objectifs de cette modification simplifiée n°2.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

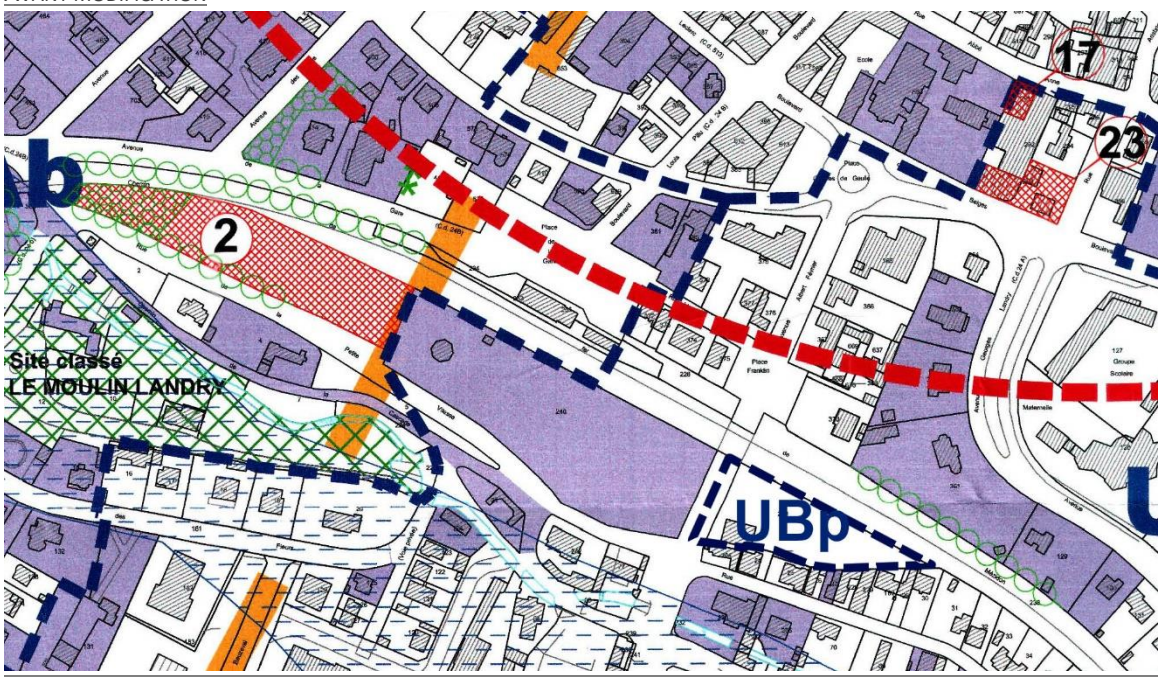
b. Modification du PLU

- ⇨ Création d'un sous-secteur UBp au sein du règlement graphique
- ⇨ Ajustement du règlement de la zone UB

Règlement graphique :



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

Règlement écrit :

Zone UB	Zone UB
Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques En dehors des marges de retrait imposées figurant au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques. Dans le cas de démolition suivie de reconstruction, les reconstructions pourront être implantées dans le respect de l'alignement de la construction initiale. Les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières. Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. Dans le cas d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager, …) les règles d'implantation s'appliquent aux lots.	**Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** Dans l'ensemble de la zone UB (sauf secteur UBp) : En dehors des marges de retrait imposées figurant au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques. Dans le cas de démolition suivie de reconstruction, les reconstructions pourront être implantées dans le respect de l'alignement de la construction initiale. Les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières. Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. Dans le cas d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager, …) les règles d'implantation s'appliquent aux lots. Dans le secteur UBp : Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et d'emprises publiques (dont ferroviaire). Le retrait minimal est de 2 mètres. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

Article 9 – Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 %, sauf dans les cas prévus ci-dessous : Pour les lotissements et groupes d'habitation nouveaux, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que le pourcentage d'emprise au sol de l'ensemble des constructions, à l'échelle du lotissement, n'excède pas ce pourcentage. L'emprise au sol des bâtiments d'intérêt public pourra être supérieure dans la mesure où le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du bâtiment est prévu sur le terrain ou à une distance maximale de 200 mètres du bâtiment.	**Article 9 – Emprise au sol des constructions** Dans l'ensemble de la zone UB (sauf secteur UBp) : L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 %, sauf dans les cas prévus ci-dessous : Pour les lotissements et groupes d'habitation nouveaux, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que le pourcentage d'emprise au sol de l'ensemble des constructions, à l'échelle du lotissement, n'excède pas ce pourcentage. L'emprise au sol des bâtiments d'intérêt public pourra être supérieure dans la mesure où le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du bâtiment est prévu sur le terrain ou à une distance maximale de 200 mètres du bâtiment. Dans le secteur UBp : L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée + 1 étage droit + combles ou 6,50 mètres à l'acrotère. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Toutefois, les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone UB (sauf secteur UBp) :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée + 1 étage droit + combles ou 6,50 mètres à l'acrotère. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Toutefois, les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

Dans le secteur UBp :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 14 mètres au faîtage et à 12.5 à l'égout ou à l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Secteurs	UB1	UB2	UB3	UB4	UB5	UB6
COS	0.10	0.15	0.20	0.25	0.30	0.35

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain, dont les droits à construire résultent de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

~~Secteurs~~	~~UB1~~	~~UB2~~	~~UB3~~	~~UB4~~	~~UB5~~	~~UB6~~
~~COS~~	~~0.10~~	~~0.15~~	~~0.20~~	~~0.25~~	~~0.30~~	~~0.35~~

~~Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain, dont les droits à construire résultent de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.~~

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
014-211403381-20220321-D22-000037-DE
Date de télétransmission : 22/03/2022
Date de réception préfecture : 22/03/2022