

DOCUMENT SEPRE

PORTANT SUR LE PARAGRAPH

« 10 - **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** »

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE HOULGATE (CALVADOS)

De l'enquête effectuée,

Il ressort que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de HOULGATE avait été approuvé le 7 Juin 2013 et avait ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée le 2 Septembre 2019, laquelle avait été annulée sur décision du Tribunal administratif. La dernière modification simplifiée date du 24 Mai 2022.

Une nouvelle révision du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par le Conseil municipal en date du 24 Septembre 2024 et dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme (Art. L.153-16 et L.153-17).

A préciser que la commune est inscrite dans le périmètre du SCoT Nord Pays d'Auge.

Le projet de révision n'aura pas de conséquences sur l'actuel zonage, exception faite de l'OAP n° 9 identifiée « Route de Trouville » : deux divisions sont envisagées, la première en une zone **AUb** (directement liée au projet urbain), la seconde en zone **NP** qui est une sous-section de zone naturelle et qui, à terme, devrait permettre l'extension des structures de l'actuel Centre Sportif Régional.

Dans son projet de révision, le Conseil municipal compte sur une augmentation de sa population à un niveau minimum de 2000 habitants. Cette perspective passerait naturellement par un accroissement raisonné du parc immobilier de la commune.

Cinq OAP sont définies, l'OAP n° 8 (Cour Ferray), l'OAP n° 9 (Route de Trouville), l'OAP n° 10 (La Vallée), l'OAP n° 11 (Les Chevaliers) et enfin l'OAP n° 12 (Entrée de la ville).

Il est indéniable que le projet de révision du PLU a suscité un très grand nombre de réactions de la part du public dans le temps de l'enquête ce qui a nécessité une prorogation de deux semaines, prorogation également justifiée par quelques opposants « systématiques » au projet et - in fine - plus largement à l'ensemble du Conseil municipal.

Soucieux d'avoir un regard objectif et faisant abstraction de tout manque d'équité sur le projet, il est cependant nécessaire de rappeler qu'une majorité d'habitants (à hauteur d'environ 60 %) a manifesté son opposition principalement sur l'OAP n° 8 (Cour Ferray) et dans une infime proportion sur l'OAP n° 12 (Route de Trouville), s'agissant du déplacement du casino à distance respectable du cimetière.

Concernant l'OAP n° 8 (Cour Ferray), il est cependant bien indiqué dans le dossier de présentation que le terrain en cause était constructible depuis plus de 12 ans et que le PLU de 2013 prévoyait déjà 90 logements ; il n'était d'ailleurs nullement tenu compte ni de la zone humide ni d'un retrait de la zone inondable le long du ruisseau « La Bérézina ». Dans le projet de révision, aucune sortie ne se fera sur la route de la Vallée qui est une route départementale très passante, ce qui n'est pas le cas dans le PLU actuel. Concernant les futures constructions (R/1 ou R/2) - centre ville - elles devront correspondre aux attentes et besoins de la ville. **Rien n'autorise à dire que des immeubles de plusieurs étages seront édifiés à cet endroit et qui plus est en zone humide.**

Concernant l'OAP n° 12 (Entrée de la ville), le problème porte principalement sur le site retenu pour le nouveau casino. La construction du casino sur un terrain en pente avec parking ne sera pas visible ni du cimetière et ni de l'ancienne église d'ailleurs répertoriée aux Bâtiments de France. De plus, le terrain a fait l'objet d'une étude inhérente à la faune, à la flore et autres. Les futurs accès à partir de la R.D. 513 tant pour le casino que pour le cimetière seront financés par moitié par la mairie et par l'exploitant du casino. A préciser qu'enfin le site retenu ne générera aucune « nuisance sonore, voire mémorielle » pour les usagers du cimetière communal.

Les autres OAP n'appellent, du point de vue du Commissaire enquêteur, aucune remarque particulière, si ce n'est le prolongement (sur la RD. 513) de la limite d'agglomération sur environ 1 800 mètres avec des incidences sur la limitation de vitesse des usagers se dirigeant vers le centre ville (OAP n° 9 route de Trouville).

En conséquence et en tenant compte des éléments d'appréciation développés dans le rapport d'enquête **et en soulignant le souci majeur d'information du public** de la part des élus (3 réunions publiques en amont) et réponses individuelles aux habitants, le Commissaire enquêteur a-t-il l'honneur d'émettre :

« un avis FAVORABLE sans réserve ni recommandation »

quant au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de HOULGATE, initié par le Maire et le Conseil municipal.

Le 14 Avril 2025

Christian VIDEAU
Commissaire enquêteur

