



Notice de Présentation

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Version pour Approbation

Elaboration du PLUi approuvée le 11/12/2024

*Modification simplifiée n°1 du PLUi prescrite le 20/05/2025 et **approuvée le 17/02/2026***

Choix de la procédure

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 et suivants, ainsi que L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée.

Articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

[...]

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

Les modifications envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Éléments de contexte

La communauté de communes du Pays de Honfleur Beuzeville a adopté son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle des 23 communes du territoire le 11 décembre 2024. Il est venu remplacer un PLUi à l'échelle des 12 communes du Calvados, deux PLU communaux à Beuzeville et à Fatouville-Grestain, ainsi qu'une Carte communale à Manneville-la-Raoult.

A la suite de cette approbation du 11 décembre 2024, cette modification n°1 a été initiée pour parfaire uniquement l'écriture réglementaire en corrigeant certaines erreurs matérielles ou autres incohérences.

Le présent rapport expose les modifications envisagées.

Le dossier de modification n°1 est composé de :

- La présente notice de présentation
- Un règlement écrit complet
- La délibération de prescription du 20/05/2025
- (Le courrier de saisine de l'Autorité Environnementale)

TABLE DES MATIERES

1.	La mise en cohérence de la production de logements sociaux	4
2.	Clarifier la définition d'espaces de pleine terre	4
3.	Permettre différentes typologies de toitures dans les secteurs d'ensemble	4
4.	Améliorer les règles du stationnement	5
5.	Correction des articles du Code de l'Urbanisme portant sur la loi Littoral	5
6.	Permettre les établissements recevant du public dans les secteurs d'activités	5
7.	Rectifier une erreur matérielle de distances en zone 1AU (vocation habitat)	6
8.	Améliorer la réglementation des distances en zone UDa	6
9.	Rectifier une erreur réglementaire dans le secteur Ng	7

1. La mise en cohérence de la production de logements sociaux

Le Programme Local de l'Habitat de la CCPHB a défini des orientations en terme de production de logements sociaux se retrouvant dans le règlement écrit du PLUi ainsi que dans les OAP sectorielles.

Ces orientations indiquent que la production de logements sociaux sera locative et en accession.

Les tableaux figurant dans les articles « 2/ II/ Mixité sociale » des zones UA, UB, UC et UD, à la différence des OAP sectorielles, ne mentionnent que le terme locatif, rendant exclusif cette production de logement.

Cette mention « locatif » sera supprimée de l'ensemble des tableaux permettant le développement d'une offre en accession, compatible avec les orientations du PLH.

Par ailleurs, le territoire de la CCPHB comprend un Quartier Prioritaire de la Ville situé à Honfleur. Dans ce secteur, et conformément à la réglementation en vigueur, un seuil de production logement sociaux ne peut y être imposé. Ainsi, dans les zones UB et UC du PLUi, il sera ajouté la mention suivante :

II. Mixité sociale

*En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle **et du Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) de Honfleur**, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.*

2. Clarifier la définition d'espaces de pleine terre

Le PLUi de la CCPHB introduit dans les articles 5 de chaque zone, la notion de « pleine terre ».

Le lexique définit cette notion par : « *Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées en continuité avec la terre naturelle perméable, comprenant les éventuels ouvrages de gestion des eaux pluviales.* »

Il semble nécessaire pour une plus grande compréhension de cette notion, de compléter la définition par : « **Ils ne peuvent recevoir ni espace de stationnement ou de circulation, ni aire de loisirs, en matériaux perméables.** »

3. Permettre différentes typologies de toitures dans les secteurs d'ensemble

A la différence des précédents PLUi et PLU communaux dans les zones de projets (1AU), le présent règlement écrit, dans ses articles 4, ne permet pas d'autres typologies de toitures que les toits avec des pentes de 40° à 60° ou les Mansart.

Par ailleurs, l'écoquartier de Honfleur, en cours de construction prévoyait des typologies différentes comme les toitures terrasses.

Ainsi, il est proposé d'exclure les prescriptions sur les « toitures » pour les zones 1AUa et 1AUa1 (projet d'entrée de ville Est de Honfleur), ainsi que le périmètre de l'écoquartier de Honfleur en zone UB.

4. Améliorer les règles du stationnement

Entrée charretière

Afin d'une part d'améliorer la sécurité routière lors d'entrée/sortie d'un véhicule entre la voie publique et la parcelle privée, et d'autre part, de réduire le stationnement sur la voirie publique, il sera demandé, lorsque cela est possible, d'intégrer un recul du portail par rapport à la voirie d'au moins 5 mètres. Cette notion, appelée également « entrée charretière », sera ajoutée dans la partie « V. Stationnement » du règlement sous la forme suivante :

5. Sécurité et stationnement hors de l'emprise publique

Les portails seront implantés au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique et qu'un cône de visibilité soit créé.

Places visiteurs

En partie V-2 des « Dispositions applicables à l'ensemble des zones » (page 43), et dans sa partie « habitation – logement », le tableau exempte de places visiteurs les zones UA, UB, Uca et 1Aua. Pour davantage de lisibilité et de compréhension entre « zone » (exemple : UA) et « secteur » (exemple : UCa), la rédaction sera modifiée comme suit :

Rédaction précédente : Concernant les places visiteurs et en dehors des zones UA, UB, UCa et 1AUa où aucune obligation en matière de places visiteurs n'est fixé [...]

Nouvelle rédaction : **Concernant les places visiteurs et en dehors des zones UA et UB et des secteurs UCa, 1AUa et 1AUa1 où aucune obligation en matière de places visiteurs n'est fixé [...]**

5. Correction des articles du Code de l'Urbanisme portant sur la loi Littoral

Dans le préambule de la zone Naturelle (zone N), les articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'urbanisme faisant référence aux espaces remarquables du littoral correspondent à l'ancienne codification. Ces articles seront modifiés par les articles L.121-23 à L.121-26 et R.121-4 à R.121-6 du Code de l'urbanisme.

6. Permettre les établissements recevant du public dans les secteurs d'activités

Les zones d'activités, conformément aux orientations du PADD du PLUi et hormis la zone du Parc d'Activités Calvados-Honfleur (PACH), dans la destination « commerces et activités de services », ne peuvent recevoir que des commerces de gros. Le reste des sous-destinations étant exclu.

Cependant, sans être en incohérence avec le PADD du PLUi, le règlement autorisera, dans les zones Ui et 1AUi, la sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ».

Cette sous-destination est définie par le Guide du CEREMA d'avril 2017 par les termes suivants : « *les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale, toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... »*

Les tableaux des zones UI et 1AU_i, en article 1, seront modifiés dans ce sens.

La condition présente pour la zone U_{la} (PACH) sera étendue aux zones UI et 1AU_i, à savoir : « Les constructions nouvelles à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m². »

7. Rectifier une erreur matérielle de distances en zone 1AU (vocation habitat)

A l'article 1AU 3/ II 2) se rapportant aux dispositions particulières pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une erreur matérielle de distance a été remarqué.

Il est en effet indiqué une règle de 2 mètres de recul dans les deux premiers alinéas. Seul le deuxième alinéa, lorsque que la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, indique correctement 2 mètres de recul. Le premier alinéa, évoquant le cas général, aurait du indiquer 4 mètres. En évoquant 2 mètres à ce premier alinéa, il était en effet difficile de différencier les deux cas. La rédaction reviendra donc à l'identique du PLUi précédent.

La correction est proposée dans cette modification de PLUi, sous la forme suivante :

En secteurs 1AU_a, 1AU_{a1} et 1AU_b :

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sera au moins de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de minimum 2 mètres.

8. Améliorer la réglementation des distances en zone UDa

La zone UDa se situe sur le hameau du « Quartier de l'Eglise » à Gonneville-sur-Honfleur. A l'article UD 3/ II 1), la règle existante indiquant 8 mètres de recul par rapport aux limites séparatives pour toute nouvelles constructions doit être portée à 4 mètres pour instaurer davantage de cohérence avec le reste du règlement écrit. En effet, dans les zones les moins denses du territoire, comme les zone A et N (Agricoles et Naturelles), les annexes ou extensions peuvent être portées jusqu'à 4 mètres des limites séparatives.

La correction est proposée dans cette modification de PLUi, sous la forme suivante :

En secteur UDa :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- *A une distance des limites séparatives latérales avec un minimum de 4 mètres.*
- *A une distance minimale de 30 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle, sauf pour les annexes et extensions, pour lesquelles la distance est au minimum de 4 mètres. Toutefois une autre limite de la parcelle pourra être prise pour référence afin d'apprécier cette distance de 30 mètres pour favoriser une meilleure orientation de la construction et maximiser les apports solaires.*

9. Rectifier une erreur réglementaire dans le secteur Ng

Les secteurs Nt existaient dans le précédent PLUi de la CCPHB permettant les changements de destination de construction en hébergement hôtelier, l'extension des constructions et leur annexe. Les secteurs Ng, quant à eux, correspondaient à des constructions isolées à vocation d'hébergement hôtelier.

Dans le PLUi actuel, les secteurs Nt correspondent aux espaces d'aires de camping. Les secteurs Ng regroupent donc aujourd'hui l'ensemble des anciens secteurs Nt et Ng.

Les nouveaux secteurs Ng du PLUi actuel permettent les extensions des constructions, les changements de destination, ainsi que les piscines. Il n'est pas fait mention des annexes.

Il est ainsi proposé de rajouter la possibilité de construire des annexes de manière limitée et encadrée. Cette possibilité correspond à l'éclairage fait sur la loi Littoral par le Conseil d'Etat en novembre 2024 et confirmé par une décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en juillet 2025/

Il est proposé de rajouter l'alinéa suivant à l'article N 1/ 2) :

En secteur Ng uniquement :

A la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- L'extension des constructions existantes à destination d'hôtel, ainsi que les constructions à destination de bureau, restauration et artisanat et commerce de détail si elles sont directement liées à l'activité hôtelière, dans la limite de 40% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi ;*
- L'extension des constructions existantes à destination de logement, dans la limite de 40% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à l'activité hôtelière et notamment à assurer le logement du personnel ;*
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations, hôtel et vers les destinations bureau, restauration et artisanat et commerce de détail s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière et également vers la destination de logement sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à l'activité hôtelière et notamment à assurer le logement du personnel ;*
- La réalisation de 30m² de dépendances au total, implantées à une distance maximale de 30m par rapport à la construction principale ;**
- Les piscines.*