

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE

DEPARTEMENT DU CALVADOS - ARRONDISSEMENT DE LISIEUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du lundi 28 septembre 2026

Date de Convocation : 22 septembre 2026

N° Délibération : 180-C2809026

L'an deux mil vingt-six, le lundi 28 septembre à 18h30, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Christophe BUISSON, en son siège – 33, Cours des Fossés – HONFLEUR.

Etaient présents : Laurence THURMEAU, Jean-François BERNARD, Jacky DELILE, Delphine BEIGBEDER, Allain GUESDON, Jean-Louis DINE, Sarah LEGAN, Marie STRICHER, Anthony BOSCHER, Sabrina SANCHEZ, Bénédicte LEMAUX, Hélène BILLARD, Jacques CONTASSOT-VIVIER, Brigitte POURDIEU, Alexandre RONEY, François CHATEAU, Alain FONTAINE Moïse ANDRIEU, Christian MINOT, Nicolas PUBREUIL, Christophe BUISSON, Stéphanie PEROU, Nouridine BARQI, Sylvain NAVIAUX, Erwan LE FLOCH, Marlène FAUVEL, Catherine PONS, Barbara BICZYK, Christophe PERRAULT, Didier DEPIROU, Anne PETIT, François FARIDE, Serge ANDOLFATTO, Fabrice DOURTHE, Michèle LEVILLAIN, Richard GRISET, Michel DAIGREMONT, Martine HOUSSAYE, Alain GESBERT.

<u>Représentés</u> :	Thomas ELEXHAUSER	donne pouvoir à Delphine BEIGBEDER
	Stéphane DELABARRE	donne pouvoir à Sabrina SANCHEZ
	Alain SEMAL	donne pouvoir à Moïse ANDRIEU
	Mélanie ROCHE	donne pouvoir à Didier DEPIROU
	Xavier CANU	donne pouvoir à Laurence THURMEAU

Absente et excusée : Valérie BARBEY-CEREUIL.

Secrétaire de séance : Allain GUESDON

**Approbation de la modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal (PLUI)**

Monsieur le Président rappelle que le PLUI couvrant l'ensemble des 23 communes de la CCPHB a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2024 et rendu exécutoire le 24 décembre 2024.

La procédure de modification n°2 de droit commun a pour objectif de :

- Basculer la zone 2AU du Calvaire à Beuzeville en zone UC et modifier l'OAP s'y rapportant ;
- Modifier et clarifier l'OAP « densité », notamment pour les zones UD ;
- Modifier des OAP sectorielles, notamment celle du bassin du centre à Honfleur ;
- Ajouter et supprimer des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;
- Ajouter des bâtiments pouvant changer de destinations afin de sauvegarder le patrimoine bâti dans les zones naturelles et agricoles ;
- Ajouter des protections paysagères notamment les vergers ou jardins remarquables ;
- Rendre opposable la charte architecturale de Beuzeville ;
- Compléter les annexes du PLUI, notamment sur la partie « **contraintes** » ;

Enregistré en préfecture
014-200066827-20260928-180-C2809026-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

- Modifier le partage entre zone Naturelle et zone Agricole notamment en rebord de plateau ;
- Rectifier des erreurs matérielles, graphiques et réglementaires, notamment en ce qui concerne certaines erreurs de tracés sur le plan de zonage et les plans des annexes ;
- Clarifier l'écriture du Règlement afin de faciliter sa compréhension par le public ;
- Actualiser les emplacements réservés.

La Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Le projet de modification n°2 du PLUi et son évaluation environnementale a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 18 décembre 2025. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Normandie a rendu son avis (n° 2025-10760) en date du 5 mars 2026.

Le projet de modification n°2 comprenant la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans des zones N et A, la consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Calvados et de l'Eure, imposée par la réglementation, a été faite le 20 janvier 2026. La CDPENAF de l'Eure a rendu son avis le 26 mars 2026. La CDPENAF du Calvados a rendu son avis le 9 avril 2026.

Le dossier de projet de Modification n°2 a ensuite été notifié, en date du 21 janvier 2026, aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux Maires des 23 communes du territoire de la CCPHB, comme le prévoit l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Avis des Personnes publiques Associées :

- Avis favorable du Conseil régional de conchyliculture, sans remarque ni réserve ;
- Avis favorable du Département du Calvados, sans remarque ni réserve ;
- Avis favorable de la commune de Beuzeville, sans remarque ni réserve ;
- Avis général favorable du Syndicat mixte du SCoT Nord Pays d'Auge, assorti de remarques notamment concernant la prise en compte du risque d'inondation pour l'extension de l'aire de camping-cars à La Rivière-Saint-Sauveur et la régularisation de constructions à Saint-Pierre-du-Val ;
- Avis favorable de la Chambre d'agriculture de l'Eure, avec une remarque relative à l'identification d'un bâtiment à Fourneville pour un changement de destination ;
- Avis favorable du Département de l'Eure, avec plusieurs remarques relatives notamment aux conditions de desserte, au projet de relocalisation de la coopérative NATUP à Beuzeville, à l'OAP du Calvaire et à la prise en compte des mobilités douces ;
- Avis favorable sous réserve du Parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande, portant notamment sur le maintien d'une continuité boisée à Conteville ;
- Avis favorable sous réserve de la Chambre d'agriculture du Calvados, notamment concernant le STECAL destiné à permettre la relocalisation de l'activité NATUP à Beuzeville et le projet de STECAL à Saint-Sulpice-de-Grimbouville ;
- Avis favorable sous réserve de la CDPENAF de l'Eure, assorti notamment d'une demande de reclassement en zone N des cinq STECAL de Saint-Pierre-du-Val dans un délai de 18 mois et de mesures visant à garantir la vocation de renaturation des délaissés autoroutiers ;
- Avis favorable sous réserve de la DDTM du Calvados, portant notamment sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Calvaire à Beuzeville, la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la renaturation des délaissés autoroutiers, l'optimisation du projet NATUP et la prise en compte des risques liés aux cavités souterraines ;
- Avis favorable sous réserve de la CDPENAF du Calvados, qui a notamment examiné les règles d'implantation et de hauteur applicables aux différents STECAL ;
- Avis favorable sous réserve de l'UDAP de l'Eure, portant notamment sur les conditions d'implantation des piscines en zone Nhc et sur la correction de certaines mentions de l'évaluation environnementale relatives aux sites protégés ;

Accusé de réception en préfecture
014-200066827-20260928-180-C2809026-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

- Avis de la CDNPS de l'Eure précisant que la procédure de modification n°2 du PLUi ne nécessitait pas sa saisine ;

Ainsi que les délibérations des communes de Conteville et de Beuzeville prenant acte du projet de modification n°2 du PLUi.

Les autres Personnes Publiques Associées (PPA) n'ont pas émis d'avis suite à leur consultation, et leurs avis sont donc réputés favorables.

L'enquête publique :

Par courrier en date du 27 mars 2026, le Président Tribunal administratif de Caen a désigné Monsieur Pierre GUINVARC'H, en qualité de Commissaire enquêteur.

Par arrêté n°21 du 21 avril 2026, le Président de la CCPHB a prescrit l'ouverture de l'enquête publique de la modification n°2 du PLUi.

Un mémoire en réponse commun à la MRAe, aux CDPENAF du Calvados et de l'Eure, ainsi qu'aux autres PPA, a été annexé au dossier d'enquête publique de la modification n°2 du PLUi. Ce mémoire apportait les éléments de réponse aux observations des PPA à inscrire dans l'évaluation environnementale, la notice présentation et les règlements graphiques et écrits.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 mai 2026 au 17 juin 2026, soit 31 jours consécutifs.

Le public pouvait transmettre ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- Dans les 2 registres d'enquête publique disponibles au siège de la CCPHB et à la mairie de Beuzeville aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur ;
- Au commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures de permanence ;
- Par courrier électronique à l'adresse courriel : plui@ccphb.fr

Cette enquête publique a suscité une participation importante du public, tant lors des permanences du commissaire enquêteur que par voie dématérialisée.

Au total, 73 dépositions ont été enregistrées : 15 sur le registre mis à disposition au siège de la CCPHB, 21 sur le registre de la mairie de Beuzeville et 37 transmises par l'intermédiaire de l'adresse électronique dédiée plui@ccphb.fr, mise en place par la CCPHB.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable en date du 20 juillet 2026 au projet de modification n°2. Cet avis est accompagné d'une réserve et de 6 recommandations qui sont à retrouver dans le rapport du commissaire enquêteur annexé à la présente délibération, au même titre que l'ensemble des remarques émises par le public. Cette réserve et ces 6 recommandations ont été prises en compte et le dossier a été modifié en conséquence.

Les modifications apportées au projet de modification n°2 du PLUi, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, sont présentées ci-dessous.

- Ajustement du règlement écrit :
 - Précision sur les règles attendues sur le stationnement ;
 - Modification des règles sur les toitures en zones UA, UB, UC, UD, UG, A et N ;
 - Modification du règlement sur les espaces verts en zones UA, UB, UC, UD, UG, UE, UI, A et N ;
 - Modification du règlement en zone 1AUc (alignement et hauteur).

Accusé de réception en préfecture 014-200066827-20260928-180-C2809026-DE Date de télétransmission : 02/10/2026 Date de réception préfecture : 02/10/2026

- Modification du règlement graphique :
 - Modification du périmètre du STECAL NATUP de Beuzeville + ajout d'une prescription graphique "espace de renaturation au titre d'une compensation foncière" ;
 - Réduction du STECAL Na1 à Boulleville et précision sur la nature de l'activité ;
 - Ajout d'une demande à Boulleville pour basculer la parcelle D38 de la zone UC vers Uca ;
 - Ajustement de la prescription "*Jardin ou espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme*" à Equemauville pour exclure la parcelle A455 ;
 - Ajustement et création de nouveaux ER à Equemauville ;
 - Modification du zonage pour le STECAL à La Rivière Saint-Sauveur et création d'une nouvelle zone Nt2 (règlement écrit et règlement graphique) ;
 - Réduction de la surface du STECAL de Quetteville pour exclure les boisements à proximité ;
 - STECAL Nhc de Saint-Pierre-du-Val, précision apportée suite à la demande de la CDPENAF. Les STECAL seront supprimés 18 mois après l'approbation de la Modification n°2 ;
 - Suppression du projet de STECAL à Saint-Sulpice-de-Grimbouville ;
 - Suppression du projet de STECAL Ng à Vasouy.
- Correction erreurs matérielles :
 - Correction pour l'emplacement d'une mare dans la commune de Beuzeville (localisée sur la parcelle ZN35 au lieu de la parcelle ZN17) ;
 - Ajustements et précisions apportées sur le contour du STECAL Na à Conteville.
- Correction des OAP :
 - Correction du texte (route départementale D675) et du schéma (cheminement nord-sud supprimé) pour l'OAP du Calvaire.
- Changements de destination : Ajout de 14 nouveaux changements de destination qui ne figuraient pas dans le PLUi actuellement en vigueur ni dans le projet de modification arrêté :
 - Beuzeville, les Gardinets parcelle ZN17 ;
 - Fatouville-Grestain, route du Phare parcelle AE242 ;
 - Fiquefleur-Equainville, route de Morelle parcelle AI184 ;
 - Fourneville, Mont Chéron parcelle ZD7 ;
 - Genneville, route de Griserie parcelle D305 ;
 - Genneville, La Griserie parcelle ZC 75 (deux bâtiments) ;
 - Gonnevill-sur-Honfleur, Chemin Calvaire parcelle B794 ;
 - Manneville la Raoult, route de Grasville parcelle 260 ;
 - Pennedepie, route d'Honfleur, parcelle A362 ;
 - Pennedepie, chemin du Chalet, parcelle B244 ;
 - Saint-Maclou, rue côte de la fosse, parcelle B378 ;
 - Saint-Pierre-du-Val, parcelle C379, chemin le grand Beaucher ;
 - Saint-Sulpice-de-Grimbouville, chemin de la mare, parcelle ZA47.

CECI ENTENDU,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-43 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement ;

VU le schéma de cohérence territorial Nord Pays d'Auge approuvé le 29 février 2020 ;

Accusé de réception en préfecture 014-200066827-20260928-180-C2809026-DE Date de télétransmission : 02/10/2026 Date de réception préfecture : 02/10/2026

VU l'arrêté interpréfectoral du 23 septembre 2016 portant création de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB) à compter du 1^{er} janvier 2017, et stipulant l'exercice de la compétence Planification, élaboration et procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;

VU la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 11 décembre 2024 ;

VU la délibération d'approbation de la Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en date du 17 février 2026 ;

VU la délibération de prescription de la modification n°2 en date du 20 mai 2025

VU l'arrêté n°21 du 21 avril 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique de la modification n°2 du PLUi.

VU les pièces du dossier de la modification n°2 du PLUi ;

VU le rapport d'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

VU le rapport de Monsieur le Président,

CONSIDERANT que l'ensemble des membres du Conseil Communautaire ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

CONSIDERANT que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a fait l'objet des modifications issues des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur ;

CONSIDERANT que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être adopté, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
APRES EN AVOIR DELIBERE, avec

Membres en exercice :	45	Abstention :	00	N'ont pas pris part au vote :	/
Nombre de présents :	39	Contre :	02		
Nombre de pouvoirs :	05				
Nombre de votants :	44	Barbara BICSYCK			
Pour :	42	Christophe PERRAULT			

DECIDE d'approuver les modifications apportées au projet de PLUi ;

DECIDE d'approuver la modification n°2 du PLUi telle qu'elle est annexée à la présente ;

AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

INDIQUE que le dossier du PLUi est tenu à la disposition du public au siège de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et en mairie des communes membres aux jours et heures d'ouverture habituel d'ouverture ;

INDIQUE que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes du Pays de Honfleur-Beuzeville et en mairie des communes membres durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Accusé de réception en préfecture
014-200066827-20260928-180-C2809026-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi approuvé, sera transmise à la Sous-Préfecture du Calvados au titre du contrôle de légalité ;

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs ;

La présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Sous-Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

FAIT ET DELIBERE en séance les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme.

Christophe BUISSON
Président de la CCPHB



Allain GUESDON
Secrétaire de séance



Le Président certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte et informe que ce dernier peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Caen, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, sa réception par le Sous-préfet de Lisieux (ou Préfet du Calvados) et de sa publication.

Certifié exécutoire compte tenu de :

- la transmission en Sous-préfecture le : 02/10/2026
- la publication le : 05/10/2026

Accusé de réception en préfecture
014-200066827-20260928-180-C2809026-DE
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026