

**COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS DE
HONFLEUR - BEUZEVILLE**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCE PAR LE PRÉSIDENT DE LA CCPHB AU NOM DE LA
CCPHB**

Demande déposée le 03/07/2025 complétée le 17/07/2025		N° PC 014 333 25 00030 Surface de plancher: Si dossier modificatif Surface de plancher antérieure : Surface de plancher nouvelle :
Par :	SASU LES MAISONS DE LEA – M. VOVARD Philippe	
Demeurant à :	4 Avenue Gallieni 76130 MONT ST AIGNAN	
Sur un terrain sis à :	26 place Sainte-Catherine 14600 HONFLEUR 14333 CX 104, 14333 CX 105, 14333 CX 106, 14333 CX 107, 14333 CX 108, 14333 CX 112, 14333 CX 113, 14333 CX 99	
Nature des Travaux :	Réhabilitation d'un immeuble en chambres d'hôtel et en un spa et création d'une véranda	

Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville,

VU la demande de permis de construire présentée le 03/07/2025 par SASU LES MAISONS DE LEA,
VU l'objet de la demande

- pour Réhabilitation d'un immeuble en chambres d'hôtel et en un spa et création d'une véranda,
- sur un terrain situé 26 place Sainte-Catherine à Honfleur,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU la loi du 04 août 1962 relative à la protection du patrimoine historique et esthétique de la France,

VU la création du Secteur Sauvegardé par arrêté conjoint du Secrétaire d'Etat à la Culture et du Ministre de l'Equipeement en date du 04 septembre 1974,

VU le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Honfleur approuvé par décret en date du 11 janvier 1985, mis à jour le 12/06/2001,

VU le dépôt de pièces complémentaires en date du 17/07/2025,

VU les pièces modificatives en date du 03/11/2025,

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15/08/2025,

Vu l'avis Défavorable de D.D.T.M. Sous Commission Départementale d'Accessibilité en date du 14/08/2025,

Vu l'avis Défavorable de D.D.T.M. Sous Commission Départementale d'Accessibilité en date du 04/12/2025,

Vu l'avis Favorable avec réserve de Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours - Prévention en date du 23/10/2025,

Vu l'avis Favorable de Mairie de Honfleur en date du 27/11/2025 concernant la défense incendie,

CONSIDERANT l'article R 425-15 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que le projet présente des dérogations aux règles d'accessibilité,

CONSIDERANT que la disproportion manifeste entre les travaux de mise en conformité accessibilité et le gain n'est pas établie,

CONSIDERANT que le dossier doit présenter un bilan financier annuel pour l'ensemble de l'établissement, une estimation des travaux avec et sans mise en conformité accessibilité de la partie vestiaires et expérience wellness,

CONSIDERANT que la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité a formulé un avis défavorable ci-joint annexé,

CONSIDERANT en conséquence que le projet nécessite d'être refusé,

ARRETE



Article 1 : Le présent Permis de Construire est REFUSE.

Honfleur, le 12 DEC. 2025

P / Le Président,

Sylvain NAVIAUX
Président de la Commission Urbanisme



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il(s) peut (peuvent) saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peut (peuvent) également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État, dans un délai d'un mois (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Cette démarche ne prolonge toutefois pas le délai de recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

PRÉFET DU CALVADOS

Direction départementale des territoires et
de la mer

**COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE
DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ**

DDTM 14/SeCAH/ACAD

Dossier suivi par :
Nadège DECAESTECKER

Sous-commission départementale pour l'accessibilité

Réunion du jeudi 4 décembre 2025

Tél. : +33 231431799
Fax : +33 231445987
nadege.decaestecker@calvados.gouv.fr

**AVIS DE LA CCDSA RELATIF A L'ACCESSIBILITE AUX
PERSONNES HANDICAPEES**

Procès verbal de la réunion

Textes de référence

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 122-3, L.122-6, L. 181-2 et L. 161-1 à L. 165-7 et les articles R. 122-5 à R. 122-21, R. 122-30, R. 122-31, R. 122-35 et R. 162-1 à R. 165-21 ;

VU l'arrêté du 15 décembre 2014 fixant les modèles des formulaires des demandes d'autorisation et d'approbation prévues aux articles L. 111-7-5, L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 8 décembre 2014 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 164-1 à R. 164-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n° 2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public ;

VU l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;

DOSSIER N° AT 014 333 25 0 0030 - Référence dossier 25625 - 2° avis

N° urbanisme : PC 014 333 25 0 0030

Dossier reçu le 11 juillet 2025, complété le 03 novembre 2025

Commune : HONFLEUR

Demandeur : SASU LES MAISONS DE LEA représenté(e) par M.VOVARD Philippe

Adresse du demandeur : 4 avenue Gallieni 76130 MONT ST AIGNAN

Nom établissement :

Adresse des travaux : 26 place Saint Catherine 14600 HONFLEUR

Type : O Hôtels et pensions de famille / Catégorie ERP : 5

Nature des travaux : restructuration d'un bâtiment en chambres d'hôtel et en spa. Création d'une véranda.

Demande de dérogation : oui, 1 point(s) dérogatoire(s)

Point dérogatoire 1 (au vu des éléments transmis le 03 novembre 2025) :

Partie vestiaires et expérience wellness

La réalisation de vestiaires PMR aurait pour impact de supprimer la zone de relaxation à côté du bassin (les deux fauteuils avec repose-pieds, ce qui n'est pas possible pour une expérience client optimale)

La réalisation d'un sauna PMR aurait pour impact de réduire la douche sensorielle et l'aire de rotation PMR dans cette douche sensorielle devrait se faire en lieu et place du débatement de la porte sauna. Ces dispositions ne sont pas envisageables dans le cadre de l'exploitation.

Une solution serait de positionner la porte du sauna sur la droite de la cabine. Cela aurait pour conséquence de supprimer également les deux fauteuils entre le bassin et le sauna. Les clients n'auraient alors nulle part où s'asseoir et se détendre en dégustant leur rafraîchissement

Le bassin devrait être semi-encastré (au maximum 50 cm hors sol) afin de permettre une mise à l'eau PMR par translation sur le bord de celui-ci. La profondeur du bassin et le nombre de jets de massage devraient être revues à la baisse, ce qui n'est pas envisageable dans le cadre de l'expérience client.

Partie soins

Il sera impossible de prévoir une rampe entre le niveau de l'accueil (plus bas) et le couloir des cabines de soins (plus haut de deux marches) car à la vue de l'exiguïté des cabines, le couloir ne pourra pas être élargi pour permettre une aire de rotation PMR dans ce couloir afin d'entrer dans la cabine de soins.

Seule solution envisageable : axer la porte d'entrée de la cabine avec douche par rapport à la porte donnant sur la cour, permettant ainsi au client en fauteuil d'entrée en ligne droite depuis la cour de l'établissement. Mais qu'en sera-t-il de l'expérience client PMR qui devra en peignoir humide ressortir du spa, passer par la cour et la terrasse aménagée sous le regard des clients habillés et attablés dans cette cour, et cela par temps de pluie et en hiver ?

Les cabines de soins étant très réduites, il nous sera impossible d'aménager une douche PMR sans supprimer la seconde cabine ; Un spa avec uniquement une cabine de soins n'étant pas viable économiquement.

MOTIVATION

RAPPEL : Le 14 août 2025, la sous-commission d'accessibilité a émis un avis défavorable pour les motifs suivants :

- 1/ Il n'est pas prévu un cheminement tactile et visuel depuis la limite du domaine public jusqu'à l'entrée de la nouvelle chambre PMR,
- 2/ Les plans transmis ne précisent pas la hauteur du seuil de la porte d'entrée de la chambre PMR et la hauteur du seuil de la porte d'entrée du spa,
- 3/ Le cabinet d'aisances de la nouvelle chambre PMR ne comporte pas un lave-mains obligatoire, un espace d'usage et une barre d'appui situés latéralement à la cuvette,
- 4/ Le cabinet de toilette de la nouvelle chambre PMR ne comporte pas un espace de giration de 1,50 m de diamètre, un équipement pour s'asseoir, une barre d'appui. Les espaces d'usage doivent être représentés. Le dossier transmis ne précise pas la hauteur du receveur de douche,
- 5/Au vu des plans transmis, il n'est pas prévu de sécuriser les escaliers intérieurs pour les mal-voyant,

Sur la dérogation Dérogation

1/ Au vu des plans transmis, l'accès au spa, aux vestiaires, aux sanitaires, à la cabine, à l'espace relaxation, aux douches sensorielles, au sauna et hammam sont accessibles puisque aucune dénivellation n'est indiquée.

2/ L'impossibilité de mettre en place une rampe amovible doit être démontrée.

- sur l'autorisation : Favorable

Au vu des éléments transmis le 03 novembre 2025, le projet répond, pour les parties accessibles au public, aux dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées (articles R162.8 à R162.13 et R164.1 à R164.6, arrêté du 8 décembre 2014 pour les ERP existants, arrêté du 20 avril 2017 pour les ERP neufs).

- sur la dérogation : Défavorable

Partie vestiaires et expérience wellness

Au vu des éléments transmis le 03 novembre 2025, la disproportion manifeste entre les travaux de mise en conformité accessibilité et le gain n'est pas établi.

Le dossier doit présenter un bilan financier annuel pour l'ensemble de l'établissement, une estimation des travaux avec et sans mise en conformité accessibilité de cette partie de l'établissement.

Partie soins

La sous-commission d'accessibilité a pris en compte qu'un espace de soins/massage accessible PMR est aménagé au sein de l'hôtel existant et intégré au parcours client.

AVIS DE LA COMMISSION

La commission suit la proposition d'avis de la DDTM à la majorité et émet un **avis défavorable** à la réalisation de ce projet.

A CAEN, le jeudi 4 décembre 2025

Pour le Préfet

Le président de la commission

A stylized blue ink signature, appearing to be 'M DAVID Benoît', is written over the printed name.

M DAVID Benoît