

Commune de Denneville
Annexe 1 à la délibération d'approbation du PLU

1. Suite à l'enquête publique

→ Avis favorable du commissaire enquêteur

Prise en compte des recommandations du commissaire enquêteur :

Recommandations	Pièce du PLU ajustée	Réponses de la municipalité
Intégrer une OAP spécifique supplémentaire pour les activités économiques liées au tourisme dans le secteur de la plage.	OAP	Le tourisme constitue avec la conchyliculture, l'agriculture et l'artisanat un des seuls leviers économiques permettant d'assurer l'avenir et le dynamisme de la commune de Denneville. Afin d'asseoir ce projet, les élus ont réalisé une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur Ut de Denneville Plage à vocation touristique. Cette OAP, assortie de justifications adaptées permettra de mieux présenter les enjeux économiques, d'autant que ces activités sont génératrices d'emplois. L'OAP réalisée sur le secteur Ut, est intégrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette étude permet d'expliquer, de justifier et de légitimer le projet touristique de ce secteur.
Approfondir les dispositions concernant les mesures ayant trait à la transition énergétique en cohérence avec le schéma régional Climat Air/Energie de la région.	Rapport de présentation	La partie relative au SRCAE du rapport de présentation est étoffée en précisant des objectifs liés à l'énergie.

Intégrer les précisions méthodologiques attendues afin de mieux identifier la trame verte et bleue locale.	Rapport de présentation	Dans le rapport, la partie sur l'état initial de l'environnement est développée afin de préciser la méthodologie retenue pour identifier la TVB locale, la définition des réservoirs et des corridors écologiques, ainsi que la priorisation des zones à enjeux.
Ajuster le zonage suite à des observations faites durant l'enquête publique	Règlement graphique	Dans le secteur de la plage, la parcelle AO400 est intégrée à la zone Ub. De plus, toujours dans le secteur de la plage, la zone Ub est ajustée afin d'intégrer les parcelles AN 195, 492, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620 et 621.
Suite aux questions émises lors de l'enquête publique, apporter une réponse directe aux propriétaires des parcelles 30 et 12 dans le bourg de Denneville (zone 1AU).	/	Un courrier reprenant les éléments de réponse de la municipalité ainsi que celles du commissaire enquêteur est envoyée aux intéressés.

2. Suite à la consultation des personnes publiques associées

➤ DDTM - Avis favorable avec réserves

Remarques	Réponses de la municipalité	Pièces à modifier
<p><u>Conformité de la codification</u> Pour sa conformité règlementaire, le projet de PLU doit intégrer les évolutions liées à la nouvelles codification des parties législatives et règlementaires du livre 1er du code de l'urbanisme.</p>	<p>Conformément au courrier de la préfecture du 7 mars 2016 « porter à connaissance complémentaire » adressé à l'ensemble des maires (extrait ci-dessous) :</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>Ainsi, lorsqu'une élaboration ou une révision de PLU a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016, l'autorité compétente (conseil communautaire ou conseil municipal) doit choisir entre deux options :</p> <p>1°) <u>Intégrer les nouvelles dispositions</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour cela le conseil communautaire compétent (ou, le cas échéant, le conseil municipal) doit délibérer au plus tard avant l'arrêt de projet pour décider d'appliquer les articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016 ; • le PLU devra respecter l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur ; • cela permettra au PLU d'intégrer les nouveaux outils prévus par ces nouveaux articles, et d'assurer une cohérence des références législatives et réglementaires figurant dans le PLU ; <p>2°) <u>Finir le projet de PLU dans le cadre des mesures transitoires</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans ce cas, aucune décision particulière du conseil communautaire compétent (ou du conseil municipal) n'est nécessaire ; • le PLU devra respecter : <ul style="list-style-type: none"> ◦ les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur, à l'exception des articles R.151-1 à R.151-55 ; ◦ les articles <u>R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme antérieur au 31 décembre 2015</u> (ces dispositions restent consultables sur www.legifrance.fr) ; ◦ les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4 et des 1° des articles R. 151-23 et R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur, qui sont d'application immédiate ; </div> <p>Les élus ont fait le choix de l'option n°2. Cependant, afin que la nouvelle codification apparaisse dans le PLU il est décidé de mettre les tables de concordance en annexe du rapport de présentation. De plus, une note d'information est ajoutée en préambule du rapport de présentation afin d'expliquer les modalités de prise en compte dans le document d'urbanisme.</p>	<p>rapport de présentation</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajout note en préambule ➤ Ajout tables de concordance en annexe

<p><u>Prise en compte de la loi littoral :</u></p> <p><u>Les annexes :</u> Conformité du projet de règlement du PLU pour les zones A et N Les constructions à valeur d'annexes ne peuvent être qualifiées au regard de la loi littoral comme des extensions d'urbanisation.</p> <p><u>L'extension du camping</u> Un terrain de camping n'est pas constitutif d'urbanisation. La parcelle 179, malgré son zonage en Ut ne permettra pas une extension du camping, car il y a discontinuité d'urbanisation.</p>	<p>Le règlement écrit des zones A et N est ajusté afin d'être compatible avec l'application de la loi littoral : les annexes ne seront donc pas autorisées dans ces zones.</p> <p>La position exprimée par les services de la préfecture de la Manche de ne pas permettre le classement en zone Ut de la parcelle AN 179 résulte d'une lecture incomplète due à la non-prise en compte d'une part de la jurisprudence administrative citée dans le mémoire par le cabinet Juriadis (cf. rapport du commissaire enquêteur), d'autre part de la non-prise en compte de l'aspect pourtant très important pour le développement économique de la commune sur le plan touristique, axe créateur d'emploi encouragé par les pouvoirs publics, cet objectif étant inscrit clairement dans le PADD de Denneville. Corrélativement une OAP dédié au développement économique lié au tourisme est déclinée dans les OAP.</p> <p>Les élus, associé au commissaire-enquêteur estiment comme significativement important de pouvoir classer en zone Ut la parcelle concernée permettant ainsi le développement du camping, ce qui sera générateur d'emplois, légitimant davantage une densification. Actuellement 5 équivalents temps plein sont recensés, à termes 3 nouvelles personnes pourraient être embauchées.</p> <p>En conclusion, les élus décident de ne pas changer le zonage mais de développer davantage les justifications, en précisant ce qui vient d'être évoqué précédemment et qu'il s'agit de petits chalets et mobil homes, qu'il y a une forte densité (cf vue aérienne), que le camping est arrivé à saturation...etc. La parcelle 179 est la seule possibilité de se développer. Le camping de l'Espérance est un des rares campings de la région à ne pas être isolé, il est en continuité de l'agglomération de Denneville. De plus, ce secteur n'est pas contraint par des risques de submersions.</p> <p>Afin d'apporter précisions et justifications, les élus (avec consultation du gérant du camping) ont réalisé une étude d'aménagement du site (OAP) afin notamment de démontrer la bonne intégration du camping et de sa future extension.</p>	<p>Règlement écrit : zones A et N (articles 2, 7, 8, 9).</p> <p>OAP + Règlement écrit Zone Ut + Rapport de présentation : justifications du règlement et des OAP</p>
--	---	--

<p><u>Délimitation du village</u> Il y a fragilité juridique du projet car les habitations au lieu-dit « La Planche » et le long de la « Grand Rue » sont zonées comme le reste du bourg en Ua, or la notion de continuité d'urbanisation est contestable.</p>	<p>Les élus maintiennent l'emprise de la zone Ua telle qu'elle est présentée dans le dossier d'arrêt. Vue le nombre d'habitations, la densité, la proximité avec le cœur de bourg et la présence des réseaux, les élus doutent de la pertinence de basculer ces quartiers avec un zonage agricole. De plus, cela pose problème pour les futures extensions non contiguës qui sont interdites en zone A, tout comme ne sera pas permis la division parcellaire.</p>	<p>Rapport de présentation : justification de zones</p>
<p><u>La zone d'activité conchylicole ou artisanale (1AUc)</u> Le projet de zone 1AUc ne prend pas en compte les orientations du SCoT qui précisent les besoins particuliers de la filière conchylicole (Denneville ouvre la possibilité de développer une activité artisanale).</p>	<p>Le SCoT n'émet pas de remarque au sujet de la possibilité de développer l'artisanat sur la zone 1AUc. Les élus veulent répondre aux besoins de la filière conchylicole par la création d'une zone spécifique (1AUc), comme le prévoit le SCoT, mais souhaitent permettre en sus que cette zone puisse accueillir des artisans ayant une activité liée à la conchyliculture. Davantage de justifications et la réalisation d'une OAP vont pouvoir clarifier le projet (qui est communautaire car la compétence économique est intercommunale).</p>	<p>OAP + Rapport de présentation : justifications de zones et d'OAP</p>
<p><u>PADD et consommation d'espace :</u> <u>Nombre de lgmts et respect des dispositions du SCoT</u> L'objectif de développement résidentiel du SCoT serait dépassé et la structuration du territoire établie dans le SCoT ne serait pas respectée.</p> <p><u>Distribution des espaces</u> Incohérence entre la volonté d'offrir des conditions d'installation pour de jeunes ménages et le projet d'urbanisation dimensionné sur la base d'un taux de 1,8 personne.</p>	<p>Dans son avis sur le projet de PLU arrêté, le syndicat mixte du SCoT ne remet pas en cause les objectifs de développement définis dans le cadre du PADD (210 lgts sur une période de 15ans). L'avis du SCoT précise même que « ce projet est compatible avec la répartition des objectifs de logements du SCoT effectuée par la Communauté de Communes de la Côte des Isles ».</p> <p>Le nombre de personnes par ménages à l'horizon des 15 ans est calculé avec l'évolution constatée sur la période 1990-2009. Ce phénomène de desserrement des ménages est une tendance nationale qui est accrue sur les communes littorales. Il serait utopique de prévoir un inversement de tendance. En revanche, en plus de la cinquantaine de constructions estimée pour pallier la réduction de la taille des ménages, la commune de Denneville prévoit l'accueil de jeunes ménages ; c'est pourquoi la construction d'une centaine d'habitations est prévue.</p>	<p>/</p> <p>/</p>

<p>Contradiction entre le PADD qui affiche la volonté d'accueillir des nouvelles populations majoritairement dans le bourg et la prévision d'ouvrir à l'urbanisation 9,1 ha (contre 6,1 ha dans le bourg).</p> <p>Le projet de développement ne permet pas de s'inscrire dans les politiques de modération et d'atténuation de la consommation d'espace. + incohérence avec le SCoT + incohérences dans la distribution des espaces à ouvrir à l'urbanisation</p> <p>Les OAP ne donnent corps à l'intention de favoriser l'installation de jeunes ménages et de familles. Ne sont pas mentionnées : typologie des logements, adaptation à des publics spécifiques, part des logements locatifs ou en accession sociale.</p>	<p>Parmi les 4 secteurs à urbaniser à vocation d'habitat (1AU), 3 sont situés dans le bourg : 6,5ha dans le bourg, contre 2,8ha à la plage. Cela respecte donc la volonté affichée dans le PADD qui est d'accueillir des jeunes ménages principalement dans le bourg. Les 6,2ha restants de zones à urbaniser au secteur de la plage sont dédiés à des projets touristiques, conchylicole ou artisanale ; ce qui est différent de l'objectif d'accueil de nouvelles populations.</p> <p>Denneville est une des rares communes littorale du Cotentin et surtout de la Côte des Isles qui bénéficie de services, commerces, école et équipements et où les contraintes environnementales ne sont pas trop restrictives (pas de risques de submersion marine, pas de zone Natura 2000,...). De plus le SCoT définit Denneville comme un pôle de développement pour l'activité économique notamment conchylicole : d'où la zone de 3,3ha prévue à cet effet (projet de compétence communautaire et qui fait l'objet d'une OAP). Entre développement résidentiel pour maintenir école et commerces, projets touristiques liée aux opportunités du territoire et objectifs économique en cohérence avec le SCoT, Denneville prévoit un développement certes important mais adapté au potentiel de la commune, permettant ainsi de faire vivre ses commerces et équipements.</p> <p>De par l'emplacement des secteurs 1AU : dans le bourg, à proximité de l'école et des commerces, cela encourage la venue de jeunes familles. De plus, la densité imposée dans les OAP ainsi que les principes d'aménagement des futurs quartiers correspondent davantage à des besoins de jeunes ménages plutôt qu'à des retraités. Le prix du foncier entre plage et bourg jouera également dans le « tri » des acquéreurs (en faveur des jeunes ménages dans le bourg). Néanmoins, les élus sont prêts à faire des efforts supplémentaires sur cet aspect. Dans le cadre des OAP, il est désormais imposé un taux de locatif à réaliser pour chacune des zones : 20% de logements locatifs au minimum. Parallèlement les élus sont en cours de négociation avec les offices HLM pour de nouveaux projets, notamment le prolongement de l'opération HLM à proximité des écoles.</p>	<p>/</p> <p>/</p> <p>OAP</p>

<p><u>Les éléments du patrimoine naturel à préserver,</u> afin de pérenniser la fonctionnalité de la continuité écologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévoir une identification et une qualification écologiques des parcelles 5 à 7 le long de la rue des Lilas - prévoir la protection des haies à l'ouest de la RD650 et plus largement revoir l'inventaire des haies pour étendre la protection 	<p>Il y a effectivement une continuité écologique entre la ZNIEFF de Saint-Lô d'Ourville et la Natura 2000 de Saint-Rémi des Landes. La zone 1AUc peut sensiblement dévier la trajectoire de cette continuité. Afin de minimiser l'impact, il est prévu d'identifier et protéger deux haies proches et parallèles. La récente réalisation d'une OAP sur cette zone 1AUc apporte également une réponse pour pérenniser la fonctionnalité de la continuité écologique</p> <p>Pour les haies à l'Ouest de la RD650, il y en a peu mais les élus sont d'accord pour en protéger. Il est donc prévu de protéger celles qui font lien direct entre les 2 ZNIEFF. Les élus vont examiner de nouveau la protection du maillage bocager et privilégier celles sur les continuités écologiques.</p> <p>De plus, un des adjoints (exploitant agricole) précise qu'aujourd'hui, toutes les haies sont répertoriées. La Chambre d'Agriculture et la DDTM demandent à ce que tout abatage de haie soit précédé d'une demande appuyé d'un dossier motivé avec mesures compensatoires prévues (cf PAC Bonne Condition Agro-Environnementale : BCAE)</p>	<p>Règlement graphique</p> <p>Règlement graphique : plan des prescriptions</p>
<p><u>La mise en œuvre du PADD</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Apporter des précisions complémentaires dans le règlement pour conforter l'atteinte des objectifs du PADD. - Envisager une OAP à l'appui du projet de développement de la zone Ut (secteur urbain à vocation touristique). 	<p>Afin d'atteindre au mieux les ambitions affichés dans le PADD, le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP sont les pièces qui déclinent ces objectifs de la commune de Denneville. En complément, le rapport de présentation apporte des réponses par le biais des justifications (partie 4.2 <i>Explication des choix retenus pour établir le PADD</i>)</p> <p>Un schéma d'aménagement pour ce secteur Ut est réalisé, l'étude et l'analyse de site sont intégrées aux OAP.</p>	<p>Ensemble des pièces</p> <p>OAP</p>

<p>Observations relatives au dossier de PLU (annexes)</p> <p><u>Numérisation du PLU</u> En application de l'ordonnance N°2013-1184, si le PLU n'est pas exécutoire au 1^{er} janvier 2016 les nouvelles mesures lui seront applicables.</p> <p>L'ensemble des remarques en annexes</p>	<p>La commune de Denneville s'engage à publier son PLU lorsqu'il sera exécutoire sur le site internet communal (http://www.denneville.fr/)</p> <p>Elles seront prises en compte dans le dossier d'approbation autant que possible</p>	<p>Ensemble des pièces</p>
---	---	----------------------------