

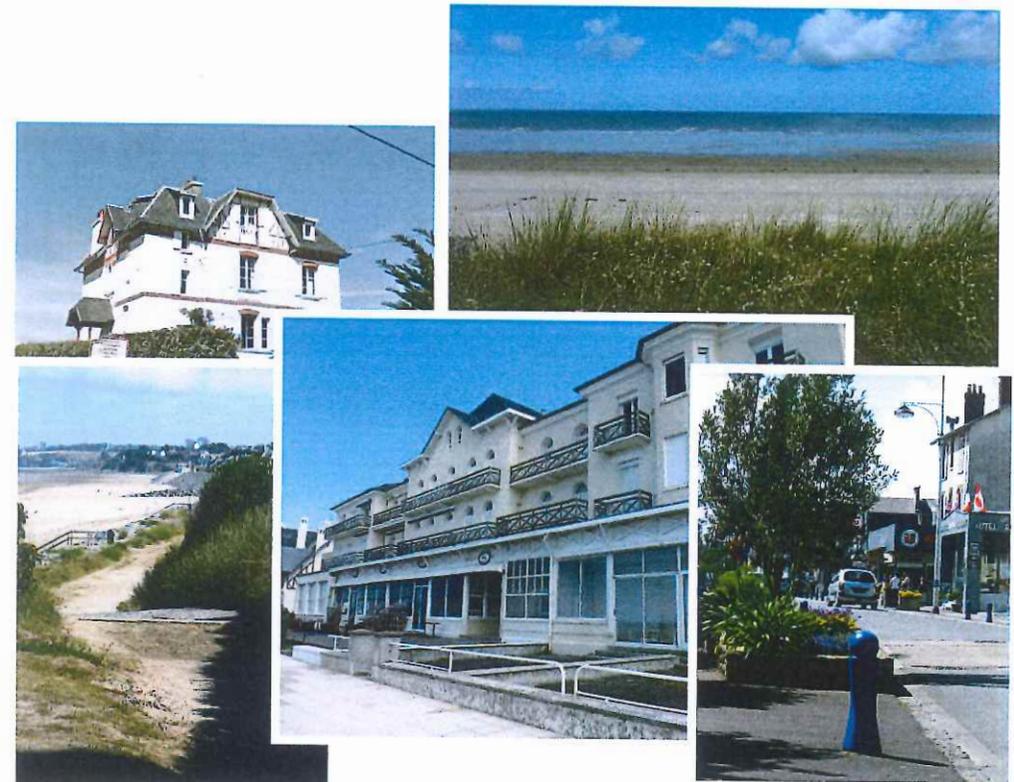
Département de la Manche

Commune de  
Jullouville

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation  
Volume 1

DIAGNOSTIC,  
SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT ET  
PROJET DE VILLE



Le maire de Jullouville,  
Alain BRIÈRE



Pièce n° 1a



REÇU le  
- 6 JUIL. 2017  
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

vea  
Urbanisme & Architecture  
Paysage & Environnement

Révision du POS valant élaboration de PLU  
Prescrite le 19-06-2015 / Arrêtée le

/ Approuvée le

30 JUIN 2017



# SOMMAIRE

<b>1ÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE, SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PROJET DE VILLE</b>	<b>5</b>
<b>I/ APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE</b>	<b>7</b>
A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	8
B. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF	9
C. COMPATIBILITÉS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	14
D. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	21
<b>II/ APPROCHE SPATIALE</b>	<b>25</b>
A. ÉVOLUTION DE LA FORME DE LA VILLE : DE BOUILLON À JULLOUVILLE	26
B. UN PAYSAGE «D'ENTRE TERRE ET MER»	28
C. DES ENTRÉES DE VILLE MARQUÉES PAR LE GRAND PAYSAGE	30
D. ZOOM SUR LES ENTITÉS URBAINES	31
E. LA COMMUNE EN DEVENIR	48
F. LECTURE SENSIBLE DE LA COMMUNE : LES SECTEURS STRATÉGIQUES	59
<b>III/ DÉMOGRAPHIE, HABITAT</b>	<b>61</b>
A. POPULATION	62
B. HABITAT	65
<b>IV/ ACTIVITÉS ET TISSU ÉCONOMIQUE</b>	<b>71</b>
A. BASSIN, PÔLE D'EMPLOIS ET DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES	72
B. DE NOMBREUX COMMERCE ET SERVICES	73
C. LE TOURISME	74
D. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE	75
<b>V/ ÉQUIPEMENTS</b>	<b>79</b>
A. UNE OFFRE COMPLÈTE...	80
B. ... ET BIEN RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE	81
<b>VI/ MOBILITÉS</b>	<b>83</b>
A. DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	84
B. FLUX ROUTIERS EN HAUTE ET BASSE SAISONS	85
C. CONDITIONS DE STATIONNEMENT EN HAUTE ET BASSE SAISONS	86
D. LES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE	87
E. SYNTHÈSE ET ENJEUX	89
<b>VII/ SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>91</b>
A. ANALYSE, CONSOMMATION ET ÉQUILIBRE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	92
B. MILIEU PHYSIQUE	94
C. MILIEU HUMAIN	100
D. PAYSAGE	111
E. PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL	113
F. MILIEU NATUREL	116
G. SYNTHÈSE - ENJEUX	126
<b>VIII/ ENJEUX CROISÉS</b>	<b>129</b>
SYNTHÈSE DES ENJEUX	130





**1ere partie :**  
**DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE,  
SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT,  
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET  
PROJET DE VILLE**

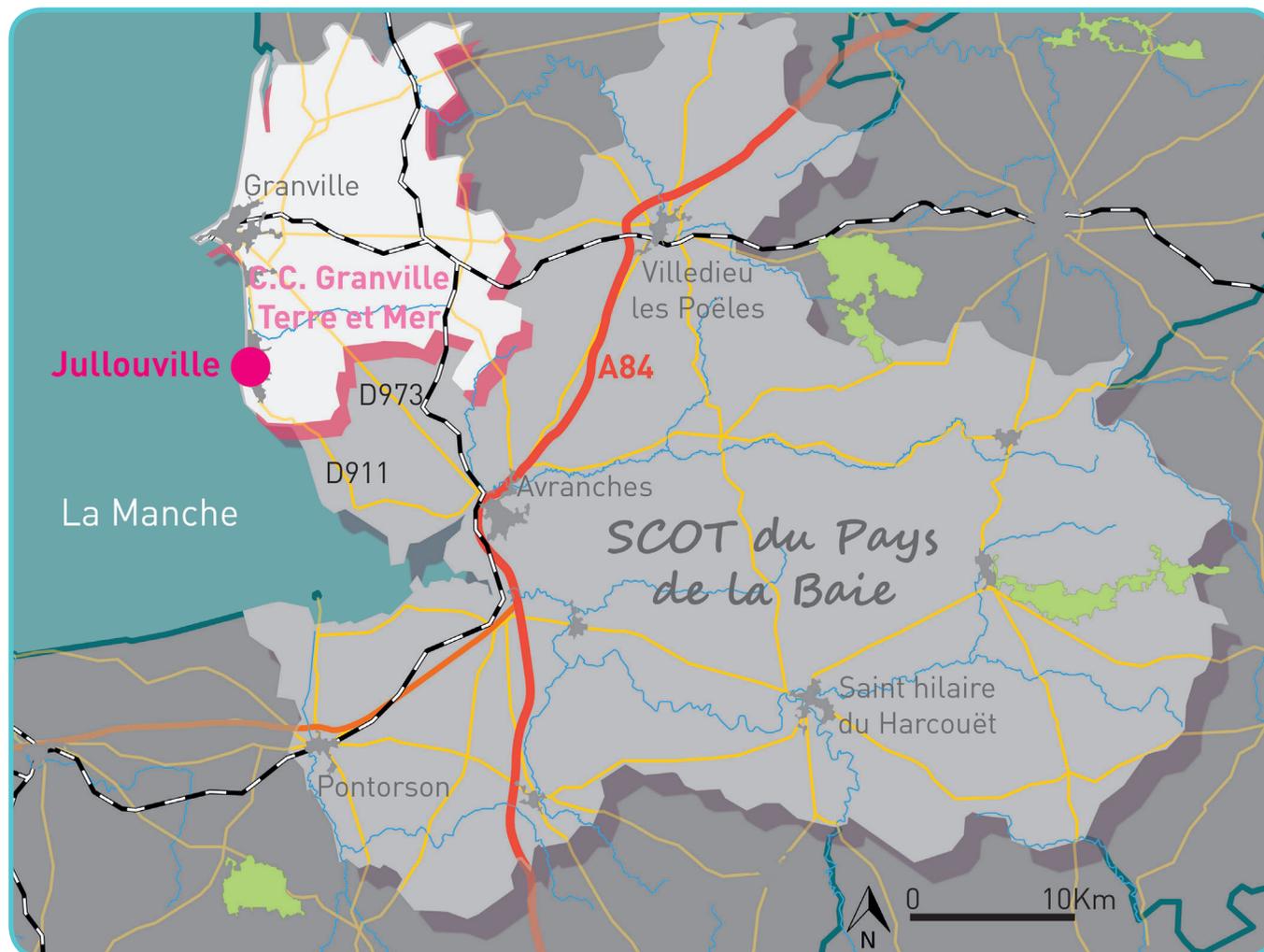




I.

# APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

## A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE



**Jullouville bénéficie d'une situation privilégiée** en bord de mer sur la côte normande du Mont-Saint-Michel. Elle se situe à 120 km au Sud-Ouest de Caen et 16 km d'Avranches et 8 km de Granville.

La commune de 2190 ha accueille **2401 habitants** (Source : INSEE, RP2014) et appartient au département de la Manche en Basse Normandie.

Elle se trouve dans la **Communauté de communes de Granville Terre et Mer (G.T.M.)** qui regroupe 32 communes et dans le canton de Sartilly et Granville.

Les communes limitrophes sont :

- Carolles
- Saint-Pair-sur-Mer
- Saint-Pierre-Langers
- Sartilly
- Champeaux
- Angey

## B. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF

### 1. Rapports aux perspectives d'évolution urbaine et territoriale

La démarche menée sur les espaces communaux doit s'établir dans le respect des lois et dans la prise en compte des grands enjeux de l'Etat, s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en oeuvre pour l'avenir de l'agglomération de Granville Terre et Mer.

Les orientations et dispositions retenues sont issues principalement du porter à connaissance des services de l'Etat, des documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et des dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'agglomération (SCOT, PLH, ...).

### 2. Les objectifs de développement durable

Les dispositions L101-2 du code de l'urbanisme précisent que « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements

publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

### 3. La loi « Engagement National pour l'Environnement » dite loi Grenelle 2



La loi du 12 Juillet 2010 poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009.

Les principaux objectifs de cet engagement national pour l'environnement sont :

- la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources,
- la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le Grenelle 2 confirme le rôle des documents de planification qui deviennent des instruments privilégiés pour territorialiser les objectifs sous forme d'orientations stratégiques et de mesures prescriptives ambitieuses.

### 4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014)



La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à **permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires** ».

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées** et à **lutter contre l'étalement urbain**. Il prévoit également la **suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS)** et de la taille minimale des terrains dans les PLU.

### 5. L'évaluation environnementale

En application des dispositions de l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme, certains documents d'urbanisme sont soumis à évaluation environnementale.

**Jullouville, en tant que commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, est soumise à cette procédure.**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une **évaluation intégrée à l'élaboration du document**. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. L'évaluation environnementale a notamment pour objectif de **nourrir le PLU et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire**, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements...

## 6. Les dispositions législatives particulières

Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent :

- sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- sur l'élaboration des zonages d'assainissement (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (articles L.111-6 à 10 du code de l'urbanisme).

## 7. Le rapport de présentation

Conformément à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, «(...) le rapport de présentation :

**1° Expose le diagnostic** prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

**2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

**3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement** et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

**4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables**, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

**5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu**, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

**6° Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

## B. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF : FOCUS SUR LA LOI LITTORAL

La loi Littoral, entrée en vigueur le 3 janvier 1986, fixe des mesures relatives à **la protection, à la mise en valeur et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants.**

D'après la loi Littoral, sont considérées comme communes littorales, les **communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, les communes riveraines des estuaires et des deltas.**

La loi Littoral s'applique par différentes dispositions :

### 1/ La bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est régie par l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme. Elle s'applique à tous les espaces en dehors des espaces urbanisés. Dans cette bande toutes les constructions sont interdites sur une largeur de 100 mètres « à compter de la limite haute du rivage ».

**=> Au vu du caractère très urbanisé du trait de côte de la commune de Jullouville, la bande des 100 mètres ne peut s'appliquer. En effet, de Carolles à Kairon le front de mer est continuellement urbanisé à Jullouville.**

### 2/ Les espaces proches du rivage (EPR)

En règle générale, dans l'agglomération, les **espaces proches du rivage sont urbanisés ou se situent dans une enveloppe urbaine.** Toutefois, les espaces proches du rivage se définissent également en dehors de toute zone urbanisée, en ajout à la bande des 100 mètres. Ils peuvent être calés sur la bande des 100 mètres ou définis d'une manière plus large.

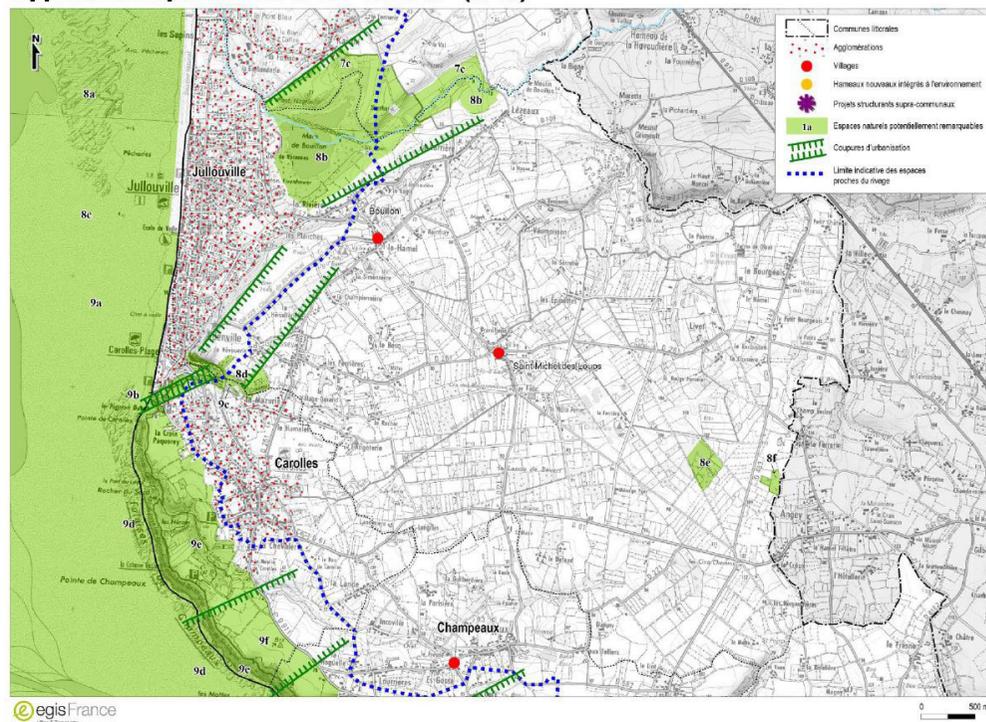
**=> Les espaces proches du rivage ont été définis dans le cadre du SCoT. Toutefois, ils vont être affinés dans le cadre de l'élaboration du PLU, suite à un travail de terrain et justifiés au sein de la partie «justifications» du rapport de présentation.**

### 3/ Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation permettent de séparer des parties agglomérées de la commune afin d'éviter que l'extension de l'urbanisation ne finisse par produire un front bâti continu. Les coupures d'urbanisation peuvent être identifiées sur l'ensemble du territoire communal indépendamment de la distance qui sépare les espaces en cause du rivage.

**=> Deux grandes coupures d'urbanisation ont été définies : au niveau de la mare de Bouillon et en continuité de la ligne de crête – prolongement du massif granitique de Carolles.**

Application spatiale de la loi "littoral" (6/16)



Application spatiale de la loi Littoral dans le cadre du SCoT - Source : Source : SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

#### 4/ Les espaces remarquables du littoral

Seront protégés « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». Le décret, du 20 septembre 1989 en a donné la liste : forêts et zones boisées proches du rivage, dunes landes, plages, lidos, estrans, falaises, marais, vasières, récifs coralliens, lagons, mangroves dans les DOM. La jurisprudence tire la qualité d'espace remarquable de la proximité avec les parties naturelles des sites classés ou inscrits ou de zones naturelles protégées.

#### => Espaces naturels potentiellement remarquables identifiés à Jullouville

8a	Espace maritime au droit du nord de Jullouville	Estran rocheux de Granville à Jullouville
8b	Mare du Bouillon et vallée du Thar	Mare du Bouillon et marais du Thar
8c	Espace maritime au droit du sud de Jullouville	
8d	Vallée du Crapeu	
8e	Tourbière des Cent Vergées	Tourbière des Cent Vergées
8f	Lande et prairie tourbeuses	Lande et prairie tourbeuses d'Angey
8g	Secteur de lande entre Edenville et Les Planches	

#### 5/ Notion de capacité d'accueil :

La capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques. Elle prend également en compte le niveau général d'équipement du territoire.

C'est l'estimation de la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes :

- de population : saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services
- d'activités économiques et d'emplois
- de réseaux d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

**=> La capacité d'accueil sur le territoire de Jullouville se caractérise par plusieurs points, notamment : l'offre de logements et ses services pour l'accueil d'une population saisonnière, des emplois saisonniers, un raccord au réseau d'assainissement collectif, des déplacements doux favorisés sur le territoire.**

## C. COMPATIBILITÉS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La compatibilité s'analyse comme une non remise en cause des orientations du document de rang supérieur.

### 1. SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel

La commune de Jullouville appartient au **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel** (approuvé le 13 juin 2013).

Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme, **les orientations du SCoT s'imposent au PLU dans un rapport direct de compatibilité.**

Dans le PADD du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, la commune de Jullouville appartient au **secteur « Espaces littoraux et rétro-littoraux solidaires »**.

Le PADD précise que ce secteur doit :

- **Avoir un aménagement raisonné** en profondeur pour permettre un développement basé sur une capacité d'accueil et une application de la loi « littoral » pertinente.
- **Conserver un équilibre entre les populations touristiques et permanentes, conforter l'économie touristique, assurer la protection des espaces fragiles et pérenniser l'agriculture.**

Le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel **définit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs les attentes en matières de développement raisonné** de ce secteur qu'il s'agisse d'habitat, d'économie, de tourisme, de mobilité, d'environnement, etc...

**Ces objectifs devront être respectés dans l'élaboration de ce PLU.**

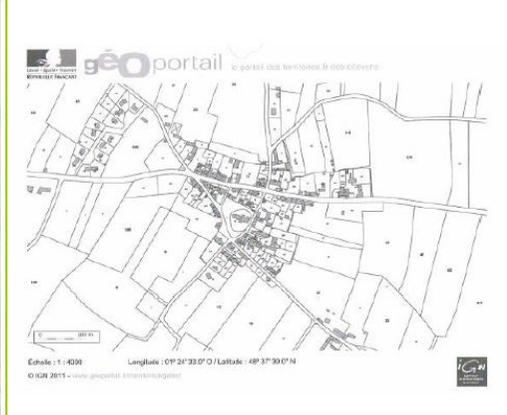


## Application de la loi littoral dans le cadre du SCOT : les notions d'agglomération, de villages et de hameaux (extraits du DOG du SCOT)

### 1.3.1 Agglomérations => Jullouville

a) Définition	Bourg	Front de mer	Zone d'activités
<p>Une agglomération, une ville, un bourg, ou un front de mer important, disposant des équipements, services et espaces publics répondant au moins aux besoins de la population résidente, constituent une « agglomération ».</p> <p>Il en est de même pour les zones d'activités économiques non accolées à d'autres espaces urbanisés</p>			

### 1.3.2 Villages => Bouillon, St-Michel des Loups

a) Définition	Photographie aérienne	Et son interprétation cadastrale
<p><i>C'est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité – administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux – tout au long de l'année. Les villages sont plus structurés que les hameaux et comprennent – ou ont compris dans le passé – des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.</i></p> <p><i>Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain et, par conséquent, le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le relief apparaît souvent comme un facteur qui ordonne et clarifie la forme urbaine des villages.</i></p>		

## Application de la loi littoral dans le cadre du SCOT : les notions d'agglomération, de villages et de hameaux (extraits du DOG du SCOT)

### 1.3.3 Hameaux => à définir après un examen très attentif au cas par cas

#### a) Définition

*Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages ou de plusieurs hameaux. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage). Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et des conditions de contexte. Il n'est nullement nécessaire, pour qualifier un hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.*

#### b) Alerte

- Les lotissements avec tissu uniforme d'habitat créés sans la présence d'un tissu ancien préexistant ne sont considérés ni comme villages ni comme hameaux.
- Comme dans l'ensemble du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, mais avec peut être encore plus d'acuité, l'espace des communes littorales est émaillé de nombreux secteurs d'urbanisation diffuse de tailles et configurations diverses, qui peuvent parfois compter plusieurs dizaines de constructions largement étalées le long des voies communales, mais ne peuvent pour autant être considérés comme agglomération ou village.

Rappelons l'article L146-4-1 : « l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser **en continuité des agglomérations et villages existants**, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

### 1.3.4 Hameau nouveau intégré à l'environnement => pas de hameau nouveau sur Jullouville

#### a) Définition

Le choix d'un hameau nouveau intégré à l'environnement peut être fait par exemple dans le cas d'une commune souhaitant limiter son étalement et préserver des coupures d'urbanisation. Dans ce cas, elle prévoira une coupure d'urbanisation pour installer un hameau nouveau de l'autre côté de cette coupure. Le hameau nouveau est également adapté pour préserver les caractéristiques du village existant, son environnement, ou les terres agricoles de qualité situées en périphérie

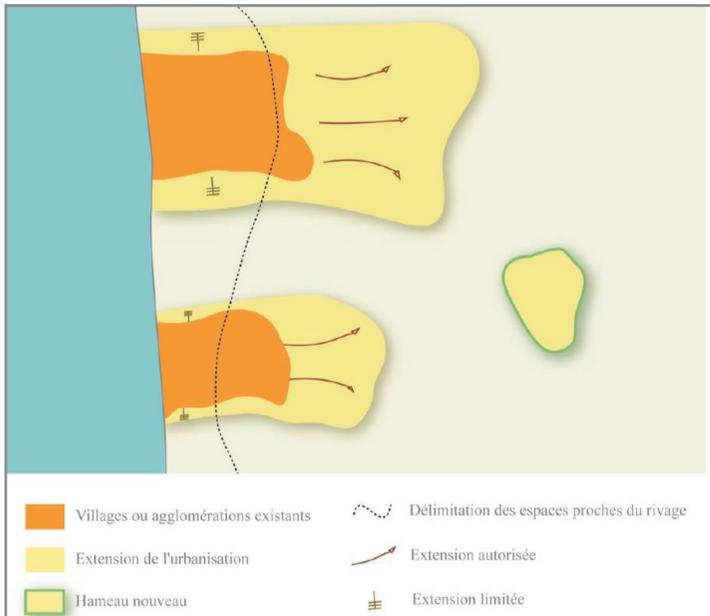
Un hameau nouveau, à l'image d'un hameau traditionnel, pourra rassembler un certain nombre de constructions regroupées, à usage d'habitation, d'activités ou de services. Il pourra être construit dans un site vierge ou à partir de quelques bâtiments isolés existants. Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet qui précise l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs en fonction du paysage environnant. Ce projet sera traduit dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du PLU.

## Application de la loi littoral dans le cadre du SCOT : les notions d'agglomération, de villages et de hameaux (extraits du DOG du SCOT)

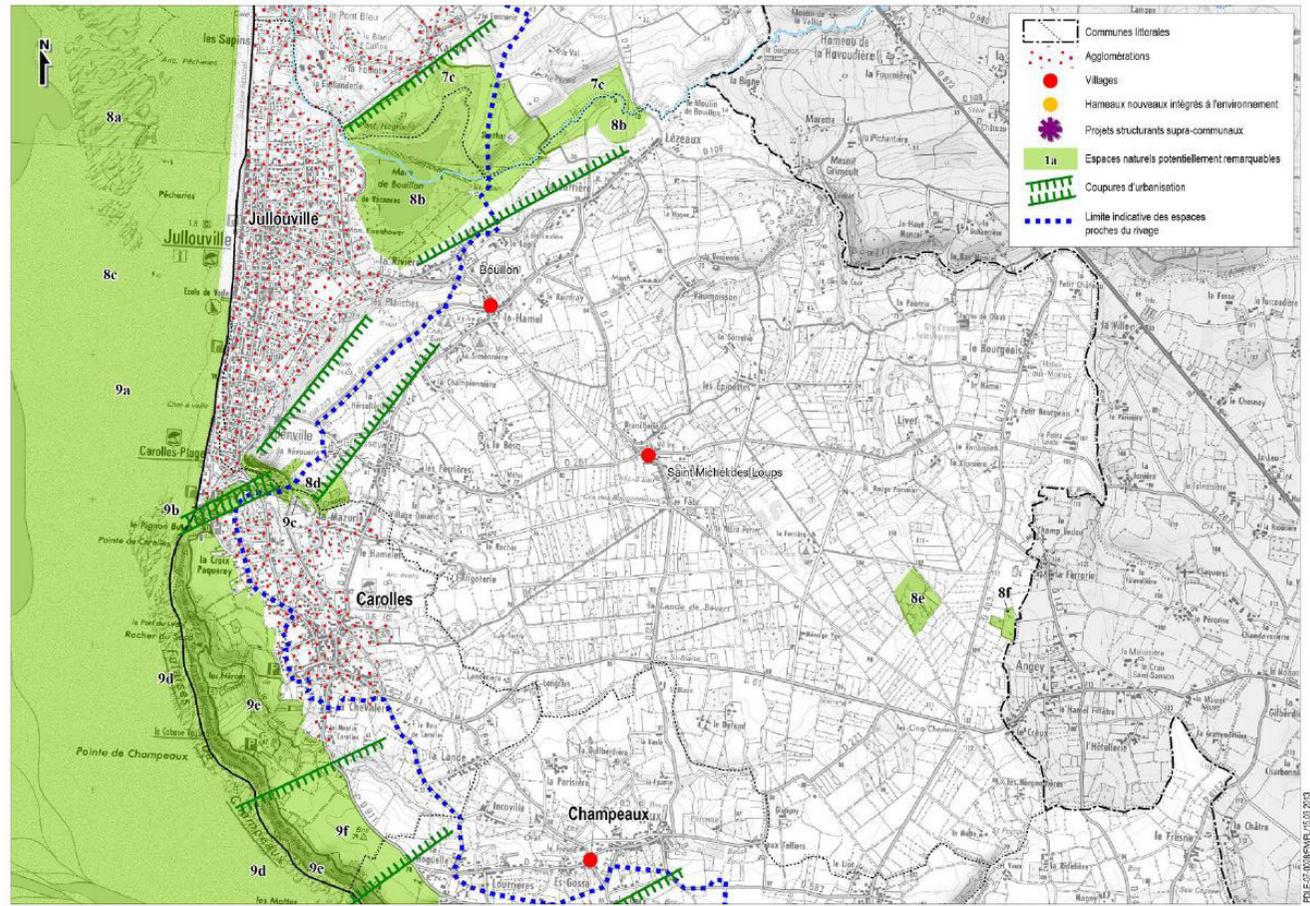
Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a défini l'application de la loi Littoral sur le territoire du Pays.

D'après le Scot du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, Jullouville est caractérisée comme suivant :

- **Agglomération** : Jullouville
- **Villages** : Bouillon et Saint-Michel-des-Loups



### Application spatiale de la loi "littoral" (6/16)



egisFrance  
Vies & Transports

Application spatiale de la loi Littoral dans le cadre du SCoT - Source : Source : SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

=> Tous les espaces urbanisés non signalés sur la cartographie en tant qu'« agglomération », « village » ou « hameau nouveau intégré à l'environnement » sont par défaut des hameaux ou des constructions isolées.

=> Il s'agira de définir précisément les statuts de : Vaumoisson, Lézeaux, Groussey, Les Perrières, Le Bourgeois, La Carrière, Les Epinettes, L'Angoterie, Le village-Durand



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS GRANVILLAIS

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



## PROGRAMME D' ACTIONS



Octobre 2011

### 2. Le Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes Granville Terre et Mer

Le diagnostic du PLH de la communauté de communes a été réalisé en **2010-2011** et portait à l'époque sur **8 communes** (au lieu des 33 actuelles composant le territoire), dont Jullouville.

Les **actions du PLH 2012-2017** applicables pour le PLU de Jullouville:

- **une densité minimum de 15 log/ha** pour les futures opérations
- **une taille maximale de parcelles** dans les futures opérations de **600 m<sup>2</sup>**
- assurer une mixité sociale et urbaine : atteindre un **objectif de 15% de logements sociaux** (objectifs à prendre en compte pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus dans les zones à urbaniser et dans les ZAC)

#### Enjeux :

Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation de foncier et de diversification de l'offre en habitat.



The image shows the cover of a document titled 'Projet de Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands'. The cover is primarily blue with white text. At the top left is the logo for 'eau SEINE NORMANDIE Comité de bassin'. At the top right is the logo for the 'PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE' with the French Republic emblem. Below the title, a light blue banner reads 'Consultation du public et des assemblées Comité de bassin du 8 octobre 2014'. The bottom half of the cover features an aerial photograph of a river winding through a green landscape. A small text box on the left of the photo contains a warning: 'Avertissement : ce projet fait l'objet d'une étude de sécurisation juridique, certaines formulations peuvent évoluer.'

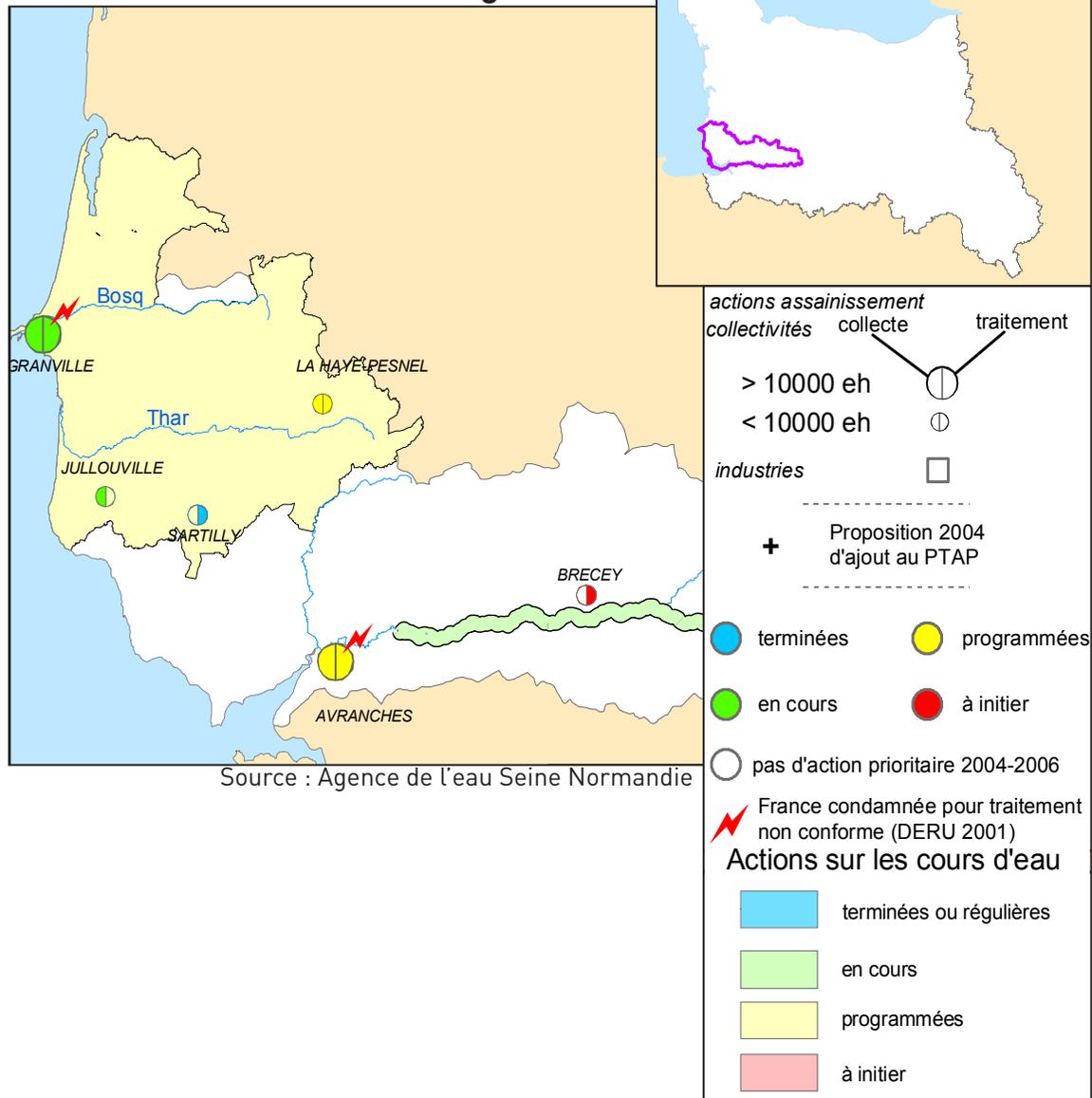
### **3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Jullouville dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie. C'est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement).

Le schéma 2016-2021, adopté par le Comité de bassin le 5 novembre 2015, fixe 5 enjeux majeurs :

- Préserver l'environnement et sauvegarder la santé en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques de la source à la mer ;
- Anticiper les situations de crise en relation avec le changement climatique pour une gestion quantitative équilibrée et économe des ressources en eau : inondations et sécheresses ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré de la politique de l'eau ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Améliorer les connaissances spécifiques sur la qualité de l'eau, sur le fonctionnement des milieux aquatiques et sur l'impact du changement climatique pour orienter les prises de décisions.

### Bassin de la Sée et côtiers granvillais



### 4. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des **objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau**. Il doit être compatible avec le S.D.A.G.E.

Les S.A.G.E. constituent des outils d'orientation et de planification de la politique de l'eau au niveau local ; ainsi ils permettent de :

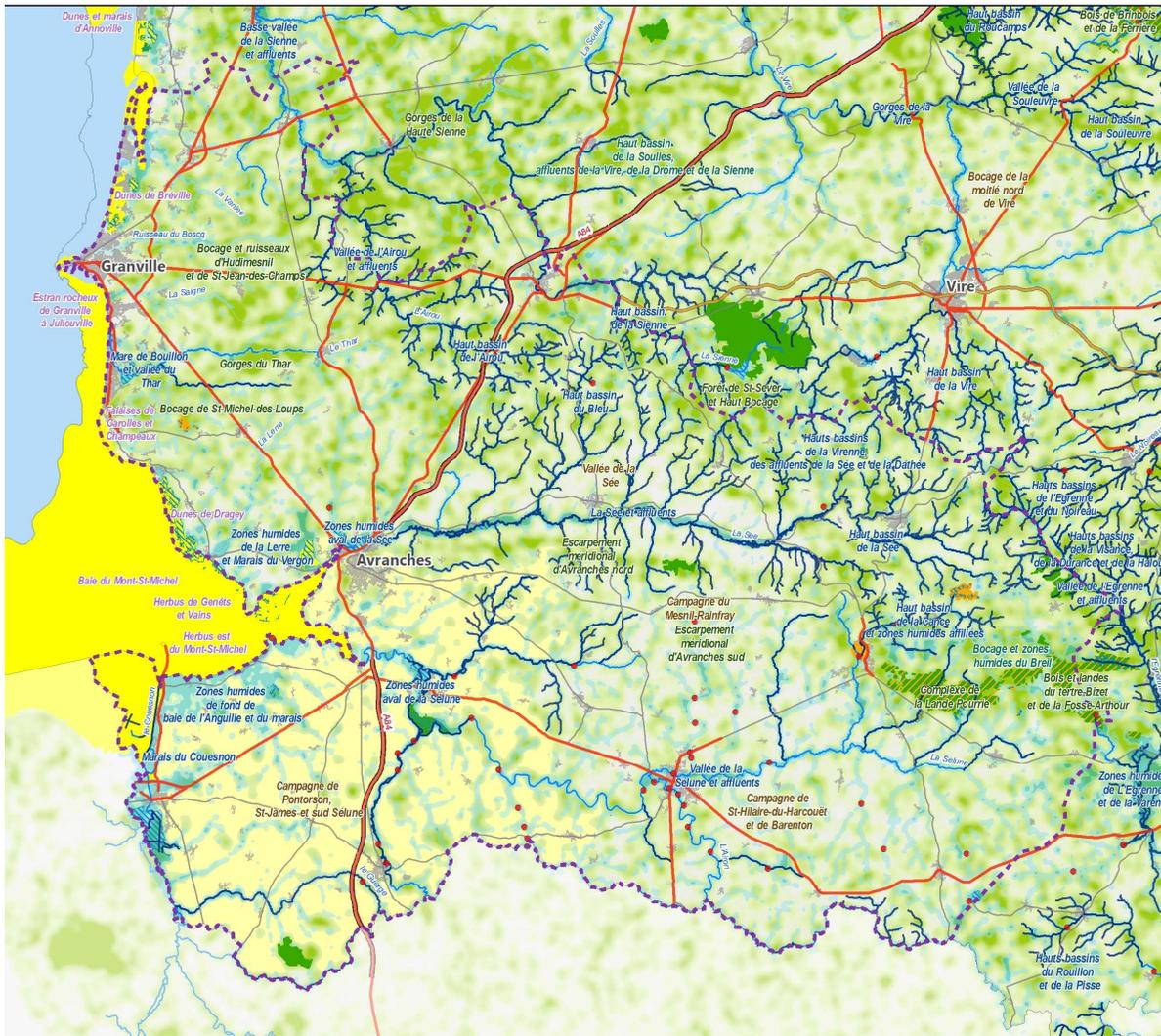
- fixer des objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné,
- définir des objectifs de répartition de la ressource en eau entre les différents usages,
- identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles,
- définir des actions de protection de la ressource et de lutte contre les inondations.

La commune de Jullouville est comprise dans le périmètre du **SAGE de Sée et des Côtiers Granvillais**.

**Le S.A.G.E. Sée et Côtier Granvillais est actuellement en cours de réflexion. Aucun objectif ou axe d'action n'a pour l'instant été défini.**

## D. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SECTEURS D'INTÉRÊT  Baie du Mont-Saint-Michel



### 1. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Basse-Normandie

Le schéma régional de cohérence écologique est un document d'aménagement du territoire dont l'objectif principal est la traduction régionale de la trame verte et bleue afin de préserver les continuités écologiques et stopper ainsi l'érosion de la biodiversité.

Le SRCE de Basse-Normandie a été **arrêté le 29 juillet 2014**.

L'interprétation de la TVB sur Jullouville est réalisée au sein de l'état initial de l'environnement.

Source : SRCE Basse Normandie  
(voir détails dans la partie Etat Initial de l'Environnement)

## 2. Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) 2020-2050 de Basse Normandie

Après consultation du public, le projet de Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.) de Basse-Normandie a été approuvé par le Conseil régional le 26 septembre 2013, puis arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013.

# Schéma régional Climat Air Énergie



**Basse-Normandie**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BASSE-NORMANDIE



RÉGION BASSE  
NORMANDIE

Décembre 2013

## 3. Plan Climat Énergie Territorial (PCET)

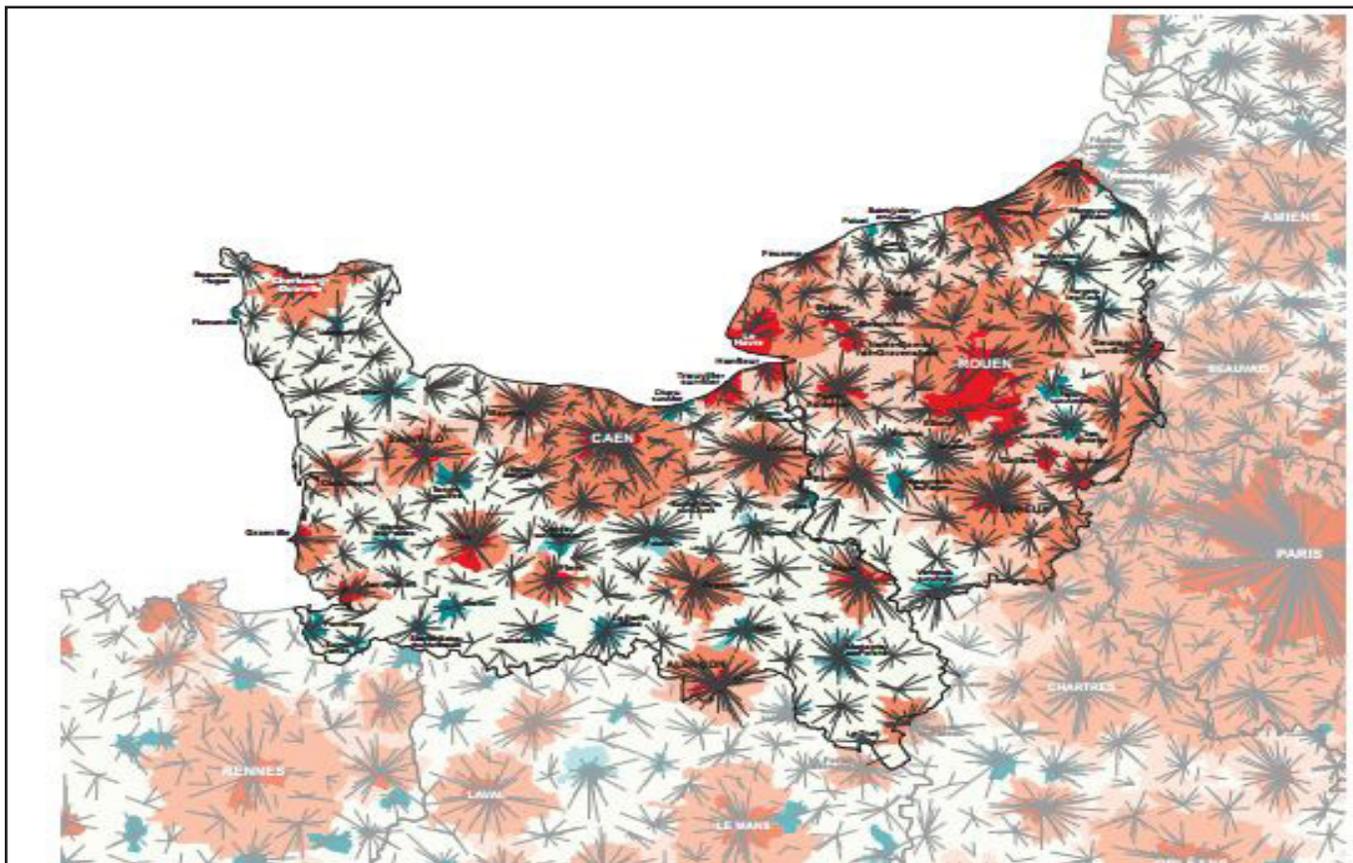
Le programme d'actions du P.C.E.T. du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel doit d'abord répondre à des objectifs de court terme (partenariat, propositions d'actions) mais également de moyen terme (amplification du développement des énergies renouvelables) et de long terme (émergence de filières spécifiques). Le programme d'actions comporte 7 orientations, déclinées en 20 enjeux thématiques qui sont mis en œuvre par 30 actions. Ces actions seront conduites par le Syndicat Mixte du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et par les acteurs du territoire, en fonction de leurs compétences :

- Limiter les émissions GES dans le secteur de l'habitat et l'urbanisme
- Limiter les émissions GES dans le secteur des transports
- Limiter les émissions GES dans le secteur du tourisme
- Adapter le territoire au changement climatique
- Développer les filières créatrices d'emplois non délocalisables
- Limiter les émissions GES dans le secteur de l'agriculture
- Être une collectivité exemplaire.

### ENJEUX

Le PLU devra prendre en compte les dispositions du SRCAE et du PCET.

D'une manière générale, les grands enjeux sur l'énergie et le climat sont : le développement des modes de déplacements doux, la diminution de l'utilisation individuelle de la voiture, la densification des espace bâtis aux formes urbaines variées ; favoriser les énergies renouvelables.



ESPACE À DOMINANTE URBAINE

Aires urbaines

- **Pôle urbain**  
Unité urbaine comptant 5 000 emplois ou plus
- **Couronne périurbaine**  
Commune dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées

- **Commune multipolarisée**  
Commune dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

ESPACE À DOMINANTE RURALE

Aires d'emploi de l'espace rural

- **Pôle d'emploi de l'espace rural**  
Commune n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 à 5 000 emplois
- **Couronne des pôles d'emploi de l'espace rural**  
Commune n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans l'aire d'emploi de l'espace rural

Autres communes de l'espace à dominante rurale

- **Autre commune rurale**  
Commune n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural

ORGANISATION TERRITORIALE DES SERVICES



Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

#### 4. Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT) Basse Normandie

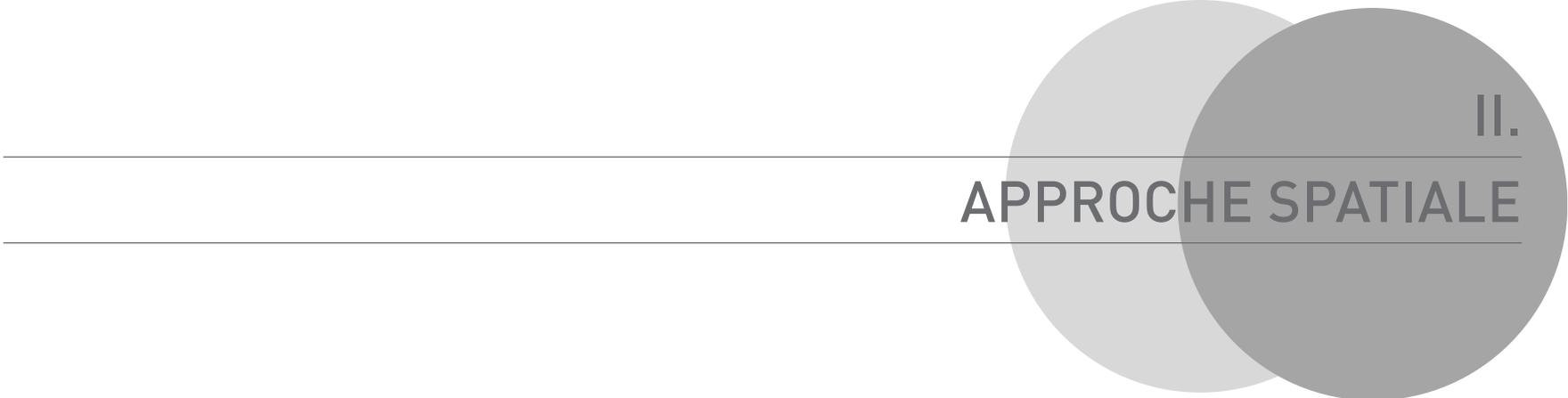
Le SRADT, adopté en 2007, dessine l'avenir de la Basse-Normandie à l'horizon 2025 en proposant de relever quatre défis majeurs :

- l'attractivité auprès des jeunes,
- le rééquilibrage des territoires,
- le développement durable et
- l'ouverture sur les autres régions et le monde.

précise les orientations fondamentales et à moyen terme du développement durable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement.

La Région Basse Normandie a fait le choix d'élaborer **un SRADT qui repose sur une déclinaison concrète des orientations** à travers la mise en place de 12 grands chantiers) qui tendent à « opérationnaliser » la stratégie du SRADT.





II.  
APPROCHE SPATIALE