# Annexes

# Délibérations du conseil municipal :

- 19 juin 2015 prescription de la révision du POS dans les formes d'un P.L.U.
- 2 mai 2016 débat au sein du conseil municipal sur les orientations du P.A.D.D. du P.L.U.
- 30 juin 2017 bilan de concertation et arrêt du projet

### □ Convocations de la commission "urbanisme" :

- lundi 17 février 2014

vendredi 16 mai 2014

- vendredi 27 juin 2014

- vendredi 8 août 2014

jeudi 25 septembre 2014

vendredi 5 juin 2015

vendredi 25 septembre 2015

vendredi 29 janvier 2016

- lundi 29 février 2016

jeudi 3 mars 2016

- lundi 2 mai 2016

vendredi 8 juillet 2016

- mardi 19 juillet 2016

- vendredi 2 septembre 2016

mercredi 28 septembre 2016

jeudi 1<sup>er</sup> juin 2017

# Photos des panneaux d'information

# □ Comptes rendus de réunions et affiches :

- 27 juin 2014 : réunion de lancement commission urbanisme
- 21 juillet 2014 : cadrage de l'évaluation environnementale du P.L.U. de Jullouville
- 30 octobre 2014 : concertation agriculteurs
- 19 décembre 2014 : réunion des P.P.A.
- 18 mars 2015 : réunion publique pour la présentation du P.A.D.D. 18h00
- 10 avril 2015 : étude sur la reconfiguration urbaine de terrains situés sur la commune de Jullouville
- 29 janvier 2016 : réunion publique pour la présentation du P.A.D.D. et diagnostic agricole - 18h30
- 2 mai 2016 : réunion des P.P.A.

mention of the second s

# Sample of the companies of the appearance of the companies.

and the first of the first owner and with the first first of the first owner.

# and party as the second of the contract of the contract of

- 13 avril 2017 : réunion des P.P.A. 14h00
- 13 avril 2017 : réunion publique pour la mise en place du P.L.U. 18h00

# Registre de concertation du public

# Articles parus dans la presse locale :

- Ouest-France du 13 mars 2015 : annonce de la réunion publique du 18 mars 2015 présentation du P.A.D.D.
- La Manche Libre du 14 mars 2015 : annonce de la réunion publique du 18 mars 2015 présentation du P.A.D.D.
- La Manche Libre du 28 mars 2015 : compte rendu de la réunion publique du 18 mars 2015
- La Manche Libre du 31 octobre 2015 : compte rendu de la réunion du conseil municipal du 23 octobre 2015 (diagnostic agricole et avenant au marché de maîtrise d'œuvre)
- Ouest-France du 22 janvier 2016 : annonce de la réunion publique du 29 janvier 2016 présentation du diagnostic agricole et du P.A.D.D.
- La Manche Libre édition du 30 janvier 2016 : annonce de la réunion publique du 29 janvier 2016 présentation du diagnostic agricole et du P.A.D.D.
- Ouest-France du 03 février 2016 : compte rendu de la réunion publique du 29 janvier 2016 présentation du diagnostic agricole et du P.A.D.D.
- La Manche Libre du 06 février 2016: compte rendu de la réunion publique du 29 janvier 2016 - présentation du diagnostic agricole et du P.A.D.D.
- Ouest-France du 04 mai 2016 : rappel sur le P.L.U. et débat sur le P.A.D.D. suite au conseil municipal du 2 mai 2016
- La Manche Libre du 14 mai 2016 : compte rendu de la réunion du conseil municipal du 2 mai 2016
- Ouest-France du 6 avril 2017 : annonce de la réunion publique du 13 avril 2017 mise en place du P.L.U. avant l'arrêt du projet
- La Manche Libre du 08 avril 2017 : annonce de la réunion publique du 13 avril 2017 mise en place du P.L.U. avant l'arrêt du projet
- Revue « Côté Manche » du 12 avril au 18 avril 2017 : annonce de la réunion publique du 13 avril 2017 - mise en place du P.L.U. avant l'arrêt du projet
- La Manche Libre édition du 15 avril 2017 : annonce de la réunion publique d'information du 13 avril 2017 - mise en place du P.L.U. avant l'arrêt du projet
- Ouest-France du 25 avril 2017 : compte rendu de la réunion publique du 13 avril 2017
- Ouest-France du 04 juillet 2017 : compte rendu de la réunion du conseil municipal du 30 juin 2017 - concertation et arrêt du projet
- La Manche Libre du 8 juillet 2017 : compte rendu de la réunion du conseil municipal du 30 juin 2017 - concertation et arrêt du projet

# ☐ Articles parus dans les bulletins municipaux des mois de :

- juillet 2014

juillet 2016

décembre 2014

décembre 2016

- juillet 2015

- juillet 2017

- décembre 2015

THE RESERVE OF THE PROPERTY OF

### NUMBER OF STREET STREET



### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 19 JUIN 2015

LE 19 JUIN 2015 à 18 heures, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE JULLOUVILLE, RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE 8 JUIN 2015 PAR LE MAIRE, S'EST RÉUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI DANS LE LIEU HABITUEL DE SES SÉANCES, SOUS LA PRÉSIDENCE DU MAIRE, MONSIEUR BRIÈRE Alain.

Effectif légal du conseil municipal : 19 Nombre de conseillers en exercice : 19

PRÉSENTS: M. BRIÈRE Alain, M. CHARLOT Christian, M. DAVID Jean-Pierre, Mme MARGOLLÉ Anne, Mme HOLANDE Chantal, Mme CHRÉTIENNE Géraldine, Mme ROPITEAU Martine, Mme TABUR Caroline, M. DRIEU Jean-Luc, M. CHÉRON Pierre, M. LESGUILLIER Daniel.

### ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR:

Mme GRANDET Florence (pouvoir à Mme CHRÉTIENNE Géraldine). M. CHARNEAU Jean-Pierre (pouvoir à M. DAVID Jean-Pierre).

M. HARIVEL Rémi (pouvoir à M. CHARLOT Christian).

Mme TURCK Catherine (pouvoir à Mme HOLANDE Chantal).

Mme LEVAVASSEUR-CRAPEZ Stéphane (pouvoir à M. LESGUILLIER Daniel).

Mme GALIAZZO Odile (pouvoir à M. CHÉRON Pierre).

### <u>ABSENTS EXCUSÉS</u>:

M. CHAPDELAINE Ludovic. M. FOLLAIN Alfred.

Secrétaire de séance : Mme HOLANDE Chantal.

প্ৰ প্ৰ প্ৰ প্ৰ

### N° 19.06.2015/11 - PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) DANS LES FORMES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

- Vu que la commune de JULLOUVILLE est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 20 décembre 1984,
- vu que la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), a rénové en profondeur le Code de l'urbanisme. Le P.O.S. est alors remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui s'accompagne d'un document nouveau, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune. Les procédures d'élaboration et de réforme, et le contenu du document d'urbanisme, ont été modifiés afin, d'une part, de renforcer la démocratisation de l'élaboration des documents d'urbanisme, et, d'autre part, de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus durable. La mise en place effective du P.L.U., se substituant au P.O.S., s'opère lors de la révision du P.O.S. approuvé,
- vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite Loi Urbanisme et Habitat (LUH),

- vu que la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle II, par les dispositions de son article 19 impose à la commune que son P.L.U. intègre ce dispositif au plus tard le premier janvier 2017,
- vu que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.), parmi ses dispositions en matière de P.L.U., prévoit que le P.O.S. encore en vigueur et non engagé dans une procédure de révision sous forme de P.L.U. devient caduc à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016. Parmi les dispositions de cette loi, figure également l'abrogation du coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) et la règle de superficie minimale pour construire, suivant la volonté du législateur de densifier les zones pavillonnaires,
- vu le Code général des collectivités territoriales,
- vu le Code de l'urbanisme,
- vu le Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) approuvé le 13 juin 2013 par le Syndicat Mixte du S.CO.T. du Pays de la Baie,
- vu le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) adopté le 25 octobre 2012 par la Communauté de Communes du Pays Granvillais,
- considérant que le P.O.S. a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 1984, révisé le 18 mai 2001, révisé de manière simplifiée les 24 juin 2004 et 5 mars 2012 et modifié les 31 mars 2003, 14 juin 2005 et 12 novembre 2007,
- considérant qu'il y a lieu de mettre en révision le P.O.S. pour l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- considérant qu'il y a lieu de préciser les modalités de concertation et les objectifs poursuivis, conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente,

Monsieur le Maire expose ci-après au conseil municipal les objectifs suivants, poursuivis par la commune.

En transformant le P.O.S. en P.L.U., il sera possible d'intégrer dans ce document les obligations issues de la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II », et de concevoir un nouveau P.A.D.D. reposant autant sur la préservation et la valorisation des espaces naturels du territoire communal, que sur le développement des capacités d'accueil des espaces urbains.

Au titre de la prévention des risques, il sera indispensable de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation par la rivière Le Thar, afin de concevoir un P.L.U. qui anticipe les conséquences de ces aléas naturels et qui détermine les règles d'évolution adaptée du bâti essentiellement pour l'agglomération de Jullouville.

Commune riche notamment de son passé balnéaire, la prise en compte et la valorisation du patrimoine devront être également des objectifs de l'étude préalable à cette révision, en prolongeant l'inventaire du bâti remarquable qui existe actuellement. Il est important de préserver la commune de Jullouville et son environnement, ses sites et son patrimoine bâti, d'affirmer l'attractivité du centreville en vue du maintien et de la pérennisation de la population sur le territoire par une offre diversifiée en matière de logements. Il est également nécessaire d'identifier et de valoriser les espaces permettant de conforter la vitalité de la commune, tant dans sa partie agglomérée que rurale. Il faut également veiller à permettre un développement harmonieux de la commune au plan de l'habitat, de l'économie et du tourisme, mais aussi des équipements et des services de proximité.

Il sera nécessaire d'établir des orientations en vue notamment de la protection de la biodiversité et de la gestion économe de l'espace. Ce dernier domaine de réflexion devra permettre d'améliorer la capacité de la commune à se développer par une optimisation de ses capacités de renouvellement urbain et éviter ainsi un étalement de l'urbanisation qui pourrait être préjudiciable à l'activité agricole.

A cette fin, les objectifs principaux seront :

- au niveau du centre de l'agglomération, le respect du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (P.A.V.E.);
- la revalorisation des bords de me ;
- la mise en place d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour maîtriser l'image de la commune;
- la préservation du patrimoine remarquable (naturel, architectural et paysager);
- o le respect de la loi littoral (intégration paysagère travaillée au sein des E.P.R.);
- o le recensement du patrimoine bâti et non bâti à préserver ;
- la protection des espaces naturels remarquables ;
- o la limite de l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels ;
- o de faciliter l'accueil touristique et résidentiel;
- de renforcer et affirmer l'attractivité du centre-ville en vue du maintien et de la pérennisation de la population sur le territoire par une offre diversifiée en matière de logements;
- o la diversification des formes d'habitat pour assurer la mixité de la population ;
- o d'offrir de l'hébergement touristique de qualité;
- de s'engager dans la transition énergétique, en renforçant les conditions permettant d'assurer l'application des objectifs de développement durable en incitant notamment la réalisation des opérations d'aménagement innovantes en matière d'économie d'énergie;
- o d'engager une réflexion sur la gestion de l'automobile en période estivale ;

- de valoriser les espaces de "promenade", notamment les bords de mer, la mare de Bouillon, le bocage du plateau de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups, les chemins de randonnée;
- o de maintenir les commerces en place.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré,

le conseil municipal,

- décide de prescrire la révision du P.O.S. dans les formes d'un P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- approuve les objectifs de la commune dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme et sa transformation en P.L.U.;
- définit, conformément aux dispositions de l'article L. 123-6 et L. 300-2 du même code, les modalités de la concertation associant les habitants, les associations locales et les personnes concernées :
  - affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
  - article spécial dans la presse locale,
  - diffusion d'articles dans le bulletin municipal,
  - un atelier de travail avec les associations,
  - une réunion publique avec la population,
  - une exposition présentant le P.A.D.D. et le règlement graphique du zonage,
  - mise à disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure;
- autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation ;
- rappelle qu'à l'expiration de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibèrera ;
- décide de solliciter l'État afin qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du P.L.U. et le Conseil Départemental de la Manche pour toute aide et subvention possible en ce domaine ;
- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrites au budget de l'exercice considéré ;
- rappelle que conformément à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme et à compter de la publication de la présente délibération, la commune pourra décider de sursoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8 du même code, sur les demandes d'autorisations concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ;

- □ dit que la présente délibération sera notifiée par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions des articles L. 121-4, L. 123-6, L. 123-8 et R. 123-16 du Code de l'urbanîsme :
  - à Madame le Sous-préfet ;
  - o à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer;
  - à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (D.R.E.A.L.);
  - o à l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) de Basse-Normandie;
  - o au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (S.T.A.P.);
  - o à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (D.D.C.S.);
  - au président du conseil régional;
  - au président du conseil départemental;
  - aux présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture);
  - à Monsieur le Président du Syndicat mixte du S.CO.T. du PAYS DE LA BAIE
     DU MONT-SAINT-MICHEL, autorité en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du S.CO.T.;
  - au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports;
  - à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer, E.P.C.I. compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.);
  - aux établissements publics et syndicats intéressés dont :
    - le Syndicat Mixte des Bassins versants Côtiers Granvillais (S.M.B.C.G.),
    - le Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise (S.M.A.A.G.),
    - le Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la Région de CHAMPEAUX,
    - le Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Granvillais et de l'Avranchin (S.M.P.G.A.);
  - à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime;
  - o au président de l'organisme de gestion des parcs naturels régionaux ;
  - o au président de la section régionale de la conchyliculture ;
  - o aux maires des communes limitrophes, à savoir Angey, Carolles, Champeaux, Saint-Pair-sur-Mer, Saint-Pierre-Langers et Sartilly;
  - ainsi que, si celles-ci en font la demande, aux personnes visées à l'article
     L. 121-5 du Code de l'urbanisme.

décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer toute convention qui serait nécessaire à la mise à disposition des services de l'État.

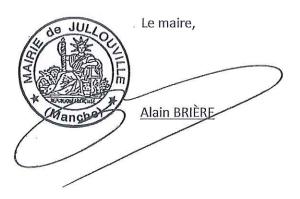
Conformément aux dispositions des articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans les journaux suivants diffusés dans le département :

- o Ouest-France;
- o La Manche Libre.

Elle sera rendue exécutoire dès transmission en préfecture et accomplissement des mesures de publicité.

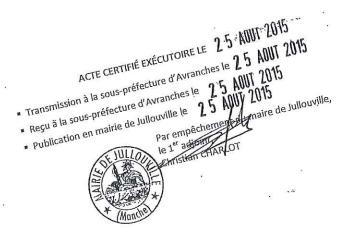
Adopté à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme.



REÇU le 25 AOUT 2015

SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES





### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 2 MAI 2016

LE 2 MAI 2016 à 17 heures 30, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE JULLOUVILLE, RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE 25 AVRIL 2016 PAR LE MAIRE, S'EST RÉUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI DANS LE LIEU HABITUEL DE SES SÉANCES, SOUS LA PRÉSIDENCE DU MAIRE, MONSIEUR BRIÈRE Alain.

Effectif légal du conseil municipal : 19 Nombre de conseillers en exercice : 19 Ouverture de la séance à 17 h 30

PRÉSENTS: M. BRIÈRE Alain, M. CHARLOT Christian, Mme GRANDET Florence, Mme MARGOLLÉ Anne,

M. CHARNEAU Jean-Pierre, Mme HOLANDE Chantal, M. HARIVEL Rémi, Mme CHRÉTIENNE Géraldine, Mme ROPITEAU Martine, M. CHAPDELAINE Ludovic, M. FOLLAIN Alfred, M. DRIEU Jean-Luc, M. CHÉRON Pierre, M. LESGUILLIER Daniel,

Mme GALIAZZO Odile.

### **ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR:**

M. DAVID Jean-Pierre (pouvoir à M. CHAPDELAINE Ludovic).

Mme TABUR Caroline (pouvoir à M. BRIÈRE Alain).

Mme LEVAVASSEUR-CRAPEZ Stéphane (pouvoir à Mme GALIAZZO Odile).

### ABSENTE NON EXCUSÉE:

Mme TURCK Catherine.

Secrétaire de séance : Mme ROPITEAU Martine.

\$ \$ \$ \$ \$

N° 02.05.2016/02 - PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S) DANS LES FORMES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) - DÉBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DU P.L.U.

Monsieur le Maire rappelle en préambule à l'assemblée que par délibération en date du 17 juin 2011, modifiée le 19 juin 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 18 mai 2001 et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 13 juin 2014, le conseil municipal a décidé de confier une mission de maîtrise d'œuvre pour la prescription de la révision du P.O.S. dans les formes d'un P.L.U., à la S.A.R.L. VILLES EN ATELIER (V.E.A.), représentée par Madame OGHIA Christelle, gérante, mandataire du groupement d'entreprises conjoint S.A.R.L. V.E.A. et S.A.R.L. A.L.I.S.E.

Lors de la séance du 23 octobre 2015, dans le cadre de la modification des modalités de concertation et des objectifs de lancement de la procédure de révision du P.O.S., le conseil municipal a complété la mission de base confiée à la S.A.R.L. V.E.A. par le biais d'un premier avenant. Le 25 mars 2016, un second avenant a été accepté pour tenir compte de nouveaux arbitrages politiques et stratégiques.

### Orientation 2 : repenser la ville afin de créer une nouvelle dynamique urbaine :

- 1. maintenir une vi(II)e active;
- 2. promouvoir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et en déplacement.

### Orientation 3 : garantir la préservation des paysages et espaces naturels remarquables :

- 1. protéger le cadre environnemental, paysager et agricole ;
- 2. assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue communale ;
- 3. développer l'habitat durable.

# <u>HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE RETENUE</u> : la volonté communale d'atteindre ~2700 habitants en 2025.

Ce scénario nécessite de construire 290 logements pour atteindre le nombre d'habitants visé en 2025. Or, le potentiel mutable identifié sur la commune, au sein du tissu urbain existant, permet de construire 239 logements. Il est donc nécessaire de construire (290-239=) 51 logements en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé. Avec une densité projetée de 15 log/ha, il sera donc nécessaire d'ouvrir 3,9 ha de foncier en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé en 2025 sur les secteurs stratégiques tels que :

- o sur l'agglomération de JULLOUVILLE, sur le terrain dit «des bords du Thar» de 2,0 ha et sur le terrain dit «terrain Roch» (ou terrain des Grunes) de 2,8 ha ;
- o sur l'extension de la partie agglomérée de BOUILLON, pour 1,9 ha ;
- o sur l'extension de la partie agglomérée de SAINT-MICHEL-DES-LOUPS, pour 2,0 ha ;
- à GROUSSEY et LÉZEAUX (centre historique) par le comblement des dents creuses.

Monsieur le Maire, après cet exposé, rappelle que cet exercice est contraint, extrêmement cadré, s'appuyant sur un état des lieux : le diagnostic.

Monsieur CHÉRON Pierre apprécie le P.A.D.D. qu'il trouve de très bonne qualité malgré les nombreuses contraintes.

Monsieur le Maire indique que les associations environnementales ont reconnu également un travail de qualité et de transparence (diagnostic et P.A.D.D.).

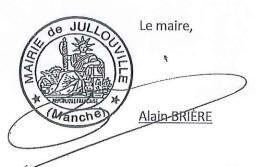
Monsieur le Maire évoque le projet de voie verte, en rappelant qu'elle est du ressort du département. Il évoque également le projet de cession du camping municipal dont les quatre offres, actuellement en analyse, ne répondent pas aux objectifs que s'était fixé le conseil municipal.

après clôture des débats par Monsieur le Maire,

### le conseil municipal:

- prend acte de la tenue ce jour, au sein du conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du P.A.D.D., organisé dans le cadre de la révision du P.O.S. de la commune et sa transformation en P.L.U., sur la base du document ciannexé;
- précise que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Manche et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

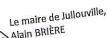
Pour extrait certifié conforme.



REÇU le. 27 MAI 2016 SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

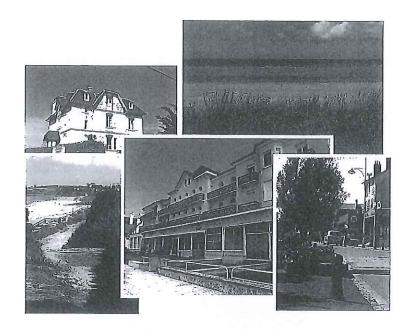
ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE LE 27 MAI 2016 Transmission à la sous-préfecture d'Avranches le 27 MAI 2016
 Reçu à la sous-préfecture d'Avranches le 27 MAI 2016

\* Reçu a la sous-precedente pullouville le 2 7 MAI 2016





# OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET ORIENTATIONS STRATÉGIQUES D'AMÉNAGEMENT



# Plan Local d'Urbanisme

# JULLOUVILLE PADD



Avril 2016





# SOMMAIRE

I. INTRODUCTION AU PADD	p.	3
II. HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE	р. с	6
III. LE PADD Orientations générales d'Urbanisme et d'Aménagement	p. ′	13
Annexe : La méthode d'évaluation et de calcul des besoins en logements	p. :	22

# I. INTRODUCTION AU PADD

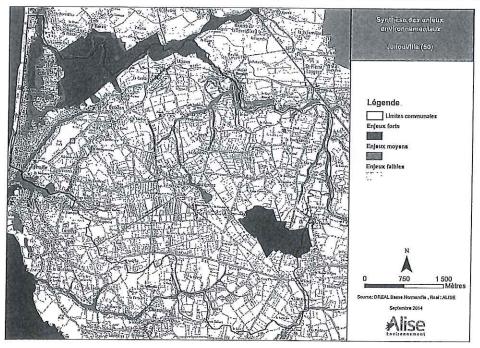
Justifications qui conduisent à préparer le PADD. [Ces éléments nourriront la partie «justifications» du rapport de présentation du PLU)



PADD PLU Jullouville- Document de travail

# 1. RAPPEL DES CONTRAINTES ET CADRE DU PROJET

Les principaux enjeux naturels, physiques et humains vis-à-vis de la réalisation du PLU



- Enjeux forts : espaces soumis au risque inondation élevé et bénéficiant de mesures de protection forte ou d'inventaire témoignant de leurs fortes sensibilités, à savoir les sites Natura 2000 de type Zone de Protection Spéciale, la zone de convention Ramsar, le captage du Thar. Ces espaces doivent être préservés.
- · Enjeux moyens : éléments présentant un réel intérêt environnemental ou écologique mais ne bénéficiant pas de mesure de protection stricte et qu'il convient de préserver dans la mesure du possible, à savoir les Z.N.J.E.F.F. de type I, les zones humides de lande ou tourbières, la trame verte et bleue, les zones autres zones soumises au risque inondation ainsi que les éléments patrimoniaux historiques, les zones d'intervention foncières.
- Enjeux faibles : espaces qu'il convient de prendre en compte, à savoir les Z.N.I.E.F.F. de type II, les paysages dits « remarquables » comme les boisements, mais également une Installation Classée Pour l'Environnement et un site BASIAS.

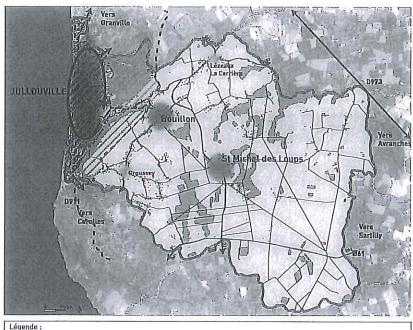
# 1. INTENTIONS DE PROJET : RAPPEL DES ENJEUX PROSPECTIFS

Préservation du patrimoine dans :

les secteurs denses du plateau

l'agglomération les villages

agricole



Protection du littoral au sein des EPR

Renfort de l'attractivité de l'agglomération

Accueil résidentiel et touristique

Valorisation de l'image de Jullouville

- Réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel
- Engager un travail sur l'espace public, notamment au niveau du centre de l'agglomération incluant le P.A.V.E. (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) engagé
- Valoriser les bords de mer
- Mettre en place un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour maîtriser l'image de la commune
- Préserver le patrimoine remarquable (naturel, architectural et paysager)
- Respect de la loi littoral (intégration paysagère travaillée au sein des EPR et de la bande des 100m)
   Recensement du patrimoine bâti et non bâti à
- préserver
   Protection des espaces naturels remarquables
- Limitation de l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels
- Faciliter l'accueil touristique et résidentiel / Renforcer l'attractivité de la commune
- Diversification des formes d'habitat pour une diversification de la population
- Offrir de l'hébergement touristique de qualité
- Engager une réflexion sur la gestion de l'automobile en période estivale
- Valoriser les espaces de «promenade» : bords de mer, mare de Bouillon, chemins de randonnée
- Maintenir les commerces en place, avec leur proximité

PADD PLU Jullouville- Document de travail

=== Limite des EPR

5

Espaces urbanisés

Réseau routier

Espaces naturels

Hydrographie

Espaces agricoles

Respect de la loi littoral

II. HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

# LES DYNAMIQUES RÉCENTES DE L'HABITAT

#### JULLOUVILLE EVALUATION RETROSPECTIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS

1999-2006

% év. / an

1,78%

2,07%

-0,09%

1,72%

2006

3 087

929

64

2094

Évolutions démographiques	Source INSEE 1999-2006			
	1999	% év. / an	2005	
Population des ménages	1 757	1,99%	2 016	
Taile moyenne des ménages	2,18	-0,08%	2,17	
Population totale	1 757	2,28%	2 058	

2000	70 EV. / dil	2011
2 016	2,75%	2 309
2,17	-0,26%	2,14
2 058	2,73%	2 355
29.4	2006-2011	9788
2006	% év. / an	2011

Source INSEE

0/ Au / nn

2,17	-0,26%	2,14
2 058	2,73%	2 355
20.0	2006-2011	9 88
2006	% év. / an	2011
2006 3 087	% év. / an -0,49%	3 011

2006-20		
2006	% év. / an	2011
3 087	-0,49%	3 011
929	3,02%	1 078
64	14,62%	126
2094	-2,90%	1807

0%	1807	
2011 an	lan / 1000	T
1	6,2	
	1,1	
3	25,4	
7	-26,0	Centr
2	5,6	Ouen
	100000	

re de vacances de la ville de St-(aujourd'hui fermé).

7

Une croissance démographique

forte et continue portée par un niveau de construction très élevé

Une progression très importante des résidences secondaires ; la baisse enregistrée entre 2006 est artificielle, elle correspond à la fermeture d'un important

centre de vacances (colonie de St-

Ouen) qui apparaît également en

renouvellement du parc.

	L'utilisation de la construction neuve	Global	1999-2006 par an	lan l.1000	Global	2006-201 par an	1   Ian   1000
A= B+C+D+E	Point mort .	117	17	8,7	68	14	6,2
В	dont desserrement	4	1	0,3	12	2	1,1
С	dont renouvellement du parc	-123	-18	-9,2	280	56	25,4
D	dont variation des résidences secondaires	235	34	17,6	-287	-57	-26,0
E	dont variation des logements vacants	0	0	0,0	62	12	5,6
F	Effet démographique	119	17	8,9	137	27	12,4
G= A+F	Construction neuve	236	34	17,7	205	41	18,6

1999

2728

805

64

1859

PADD PLU Jullouville- Document de travail

Évolutions du parc de logement

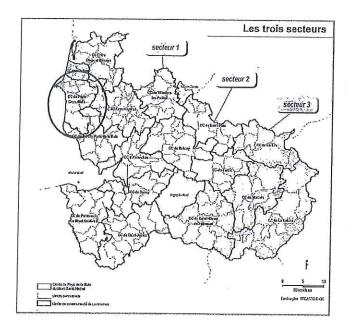
Résidences secondaires et occasionnels

Résidences principales

Logements vacants

# LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### LES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU PLH EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE



- Extraits du DOG / Concernant les communes du secteur 1 :
- « Sur la base des dispositions [prises pour une maîtrise de la consom-mation d'espace consacrée à l'habitat], une surface maximale pour l'accueil d'habitat neuf monopolisant du foncier nu sur 10 années est imposée aux communautés de communes (...)».
- => Pour la commune de Jullouville, cette surface maximale est estimée à <u>22,4 ha</u>.

Cette surface comprend:

- les espaces non encore urbanisés et «dents creuses» en espaces urbains existants
- les «dents creuses» en secteurs constructibles des écarts
- les zones d'extensions urbaines, la surface de ces dernières étant calculée par la différence entre le besoin de croissance d'habitat et les possibilités offertes par les espaces constructibles précédents
- => La densité résidentielle minimum sera de 15 log/ha pour les communes du secteur 1.
- Un PLH (2012-2018) qui préconise 19/20 logements par an dont 5/6 en résidences principales

# HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE RETENUE

	Scénari	o 2 = vol	onté co	mmunale		
	Evolution démographique	201	STATE OF THE PARTY.	2011-2025 Evolution/an	202	15
	Population municipale.	2 3	55	1,00%	2.7	07
	dont solde naturel			-0,10%		
	dont solde migratoire			1,10%		
	Population des ménages	2 30	09.		2.6	54 .
	Tallie moyenne des ménages	2,1	4	-0,10%	2,1	1
	Evolution du parc					
	Logements	3 0	11		3 3	84
	Résidences principales	1.0	78	1,1%	1 2	57
	Logements vacants (Nb/tx)	126	4,2%	0,5%	135	4,0%
	RS et occasionnels (Nb/tx)	1 807	67,8%	0,7%	1 993	58,9%
	Besoins on logement	TOTA	AL.	par an		
A= B+C+D+E	Point mort	23	1:	16		1
В	dont desserrement	15	i .	1		
Ċ	dont renouvellement du parc	. 21		2		
D	dont variation des RS	18	5	13	8/2	
Ė	dont variation des LV	ġ		. 1		
F	Effet démographique	16	3	12		
G= A+F	Construction neuve	39	4	.28		
						10.00
Н	Estimation du rythme de construction 2011-12-13-14 (*) (4 ans)	10	4	26		
<b>!=</b> G-H	Construction neuve résiduelle 2015-2025 (10ans)	29	D	29		

Scénario 2 : la volonté communale d'atteindre ~2700 habitants en 2025

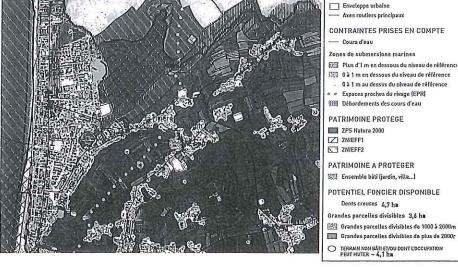
- Une croissance démographique forte, mais ralentie par rapport à la période précédente.
- Une offre de logements orientée vers les résidences principales et surtout vers les familles avec enfants (accession et locatif social) et notamment avec de jeunes enfants
- La construction de 290 logements pour atteindre ~2707 habitants en 2025, soit 29 logements par an.

(\*)= commencés en dates réelles 2010-11-12-13, glissés d'un an-source: SITADEL 2



PADD PLU Jullouville- Document de travail

# HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE RETENUE



es communales	Des extensions urbaines
oppe urbaine	BES EXTENSIONS OF BAINES
routiers principaux	NÉCESSAIRES POUR RÉPONDRE
INTES PRISES EN COMPTE	AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES

Ce scénario nécessite de construire 290 logements pour atteindre le nombre d'habitants visé en 2025.

Or, le potentiel mutable identifié sur la commune, au sein du tissu urbain existant, permet de construire 239 logements (cf. tableau ci-dessous).

Il est donc nécessaire de construire [290-239=) 51 logements en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé.

Avec une densité projetée de 15 log/ ha, il sera donc nécessaire d'ouvrir en extension urbaine :

Potentiel foncier dis- ponible	Superficie nette (après rétention ou VRD) (ha)	Densité envisagée (log/ ha)	Nb potentiel de loge- ments constructibles
Dents creuses	4,7	15*	70
Grandes parcelles divisibles	3,6	15	54
Terrains non bâtis communaux	4,1	28**	115
Total			239

\* 15 log/ha : densité minimum imposée par le SCOT/PLH

\*\* 28 log/ha : densité minimum imposée pour permettre de futures opérations financièrement équilibrées

Nb log. à construire	Densité	Surface nette néces- saire	Surface brute nécessaire (+15% espaces publics/ VRD)
51	15 log/ha	3,4 ha	3,9 ha

3,9 ha de foncier à ouvrir en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé en 2025.

# LES SECTEURS STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT (FUTURES OAP)

DES SECTEURS STRATÉGIQUES AU SEIN DU TISSU URBAIN ACTUEL POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES

Terrain dit «des bords du Thar» / 2 ha



Terrain dit «terrain Roch» / 2,8 ha





vea

PADD PLU Jullouville- Document de travail

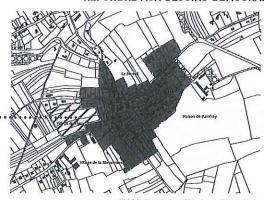
11

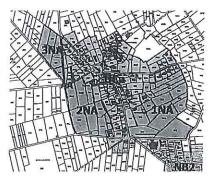
# LES SECTEURS STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT (FUTURES OAP)

DES SECTEURS STRATÉGIQUES EN EXTENSION URBAINE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES

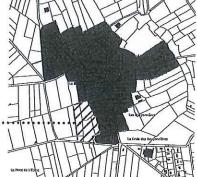


Extension de Bouillon / • • 1,9 ha





Extension de St-Michel des Loups / 2,0 ha • • •



PADD PLU Jullouville - Document de travail

vea

# III. LE PADD

# ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT



PADD PLU Jullouville- Document de travail

13

# ORIENTATION 1 : FAIRE DE JULLOUVILLE LA PROMENADE DU SUD MANCHE

### DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS





#### 1. Créer un nouveau coeur de ville attractif

- Concevoir un nouveau coeur de ville multifonctionnel autour d'une place fédératrice, accueillant logements, équipements et activités/commerces.
- Rendre le coeur de ville plus attractif, plus accessible et enclin à favoriser le rayonnement touristique de Jullouville à travers la mise en place d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères exigeant une haute qualité architecturale et d'aménagement des espaces publics.
- Connecter cette centralité au reste de la ville via la mise en place du PAYE (Plan de Mise en Accessibilité
  de la Voirie et des Espaces publics) et d'un réseau de voiries repensé et requalifié, favorisant la pratique
  des modes doux (vélos et piétons).
- Rendre visible et favoriser un lien direct avec la mer depuis ce coeur de ville.

### 2. RENFORCER L'IDENTITÉ BALNÉAIRE DE JULIOUVILLE

- Recenser et préserver le patrimoine bâti et non bâti remarquables, témoins de l'histoire et l'identité balnéaires de la commune
- Promouvoir une architecture respectueuse des typologies existantes au travers des formes, matériaux et couleurs préconisés
- Mettre en cohérence le mobilier urbain et les espaces publics avec le caractère balnéaire de la commune (couleur, matériaux)
- Respecter la loi littoral et notamment veiller à une intégration paysagère travaillée des constructions au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR)

# Orientation 1 : Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche

### DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 1 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS



### 3. METTRE EN PLACE UNE OFFRE TOURISTIQUE STRUCTURANTE

- Mettre en lien l'ensemble des espaces de promenade et chemins de randonnée sillonnant le territoire communal afin de faire découvrir les richesses de Jullouville : bords de mer, mare de Bouillon, panoramas sur l'agglomération et la plaine bocagère,...
- Repenser l'offre en hébergement touristique afin de tendre vers une meilleure qualité d'accueil, notamment dans le centre de l'agglomération, en termes de construction hôtelière, résidences secondaires et camping
- Maintenir les commerces de proximité
- Engager une réflexion sur la gestion de l'automobile en période estivale (flux de circulation et stationnement)

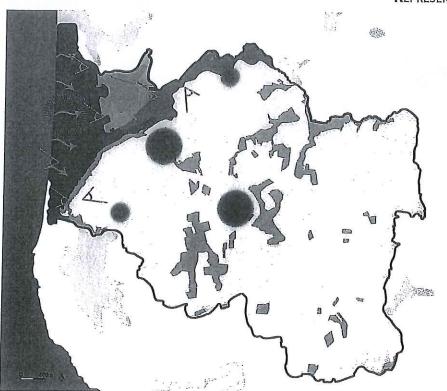


PADD PLU Jullouville- Document de travail

15

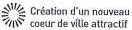
# ORIENTATION 1 : FAIRE DE JULLOUVILLE LA PROMENADE DU SUD MANCHE

### REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 1



#### Légende :

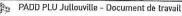
- Espaces de densité urbaine
  - Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Vallée du Thar
- Hydrologie



Renforcement de l'identité

balnéaire

Mise en place d'une offre touristique structurante



16

# Orientation 2 : Repenser la ville afin de créer une nouvelle dynamique urbaine

### DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 2 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS





#### 1. MAINTENIR UNE VI(LL)E ACTIVE

- Maintenir une dynamique urbaine affirmée et atteindre 2700 habitants en 2025.
- Adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels afin de répondre à des objectifs de mixités sociale et inter-générationnelle et d'assurer une vie sociale dynamique et solidaire.
- Maintenir les commerces et services de proximité en centre ville et l'offre de soins (établissement de retraite et cabinet de médecine générale et spécialisée)
- -Développer la vie locale, les espaces de rencontre et de convivialité en préservant la qualité des équipements communaux, offres de loisirs et renforçant les espaces publics centraux
- Affirmer et valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux et améliorer la desserte du plateau, pour assurer les liens entre les différentes polarités de la commune.

#### 2. Promouydir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et en déplacement

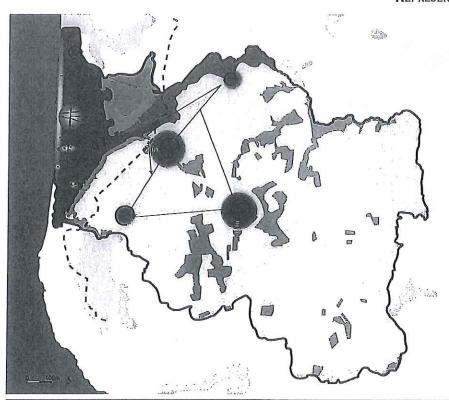
- Développer l'urbanisation en utilisant prioritairement le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbains de la commune (~13,1 ha) et dans un second temps au plus proche des zones urbaines existantes, hors espaces proches du rivage (~3,9 ha).
- La consommation de l'espace à Jullouville entre 2000 et 2014 s'est étendue sur environ 42 hectares dont 23 ha en extension urbaine. Le scénario retenu nécessitera la consommation foncière de 17,0 ha jusqu'en 2025 (~ 2,5 fois moins qu'au cours de la période précédente) dont seulement 3,9 ha en extension (~6 fois moins qu'au cours de la période précédente).
- Urbaniser les secteurs stratégiques situés au coeur de la commune, à proximité des équipements, commerces et services, densifier et optimiser les dents creuses et grandes parcelles déjà construites dans l'agglomération, les villages et secteurs denses du plateau agricole
- Promouvoir des formes urbaines et typologies bâties compactes, limitant la consommation foncière et permettant de lutter contre l'étalement urbain, en imposant notamment une densité résidentielle moyenne nette minimum de 15 logements par hectare pour l'ensemble des futures constructions.
- Favoriser l'urbanisation dans des zones accessibles aux transports collectifs, proches des équipements, services structurants et y soutenir le développement de la fibre numérique.



PADD PLU Jullouville- Document de travail

# ORIENTATION 2 : REPENSER LA VILLE AFIN DE CRÉER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE URBAINE

### REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION 2



#### Légende:

- Espaces de densité urbaine Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Vallée du Than
- Hydrologie Limite des EPR
- Développement de la vie locale (polarités commerciales, espaces de rencontre, ...)
- Renouvellement urbain et densification
- Millil Extension de l'urbanisation
- Equipements majeurs à préserver
- Dynamique urbaine / maillage modes doux / parcours résidentiels / réseau numérique
- Amélioration de la desserte du plateau



PADD PLU Jullouville - Document de travail

18

# Orientation 3 : Garantir la préservation des paysages et espaces naturels REMARQUABLES

### DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 3 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS







- 1. Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole
- Affirmer des limites d'urbanisation à ne pas franchir. Privilégier l'offre d'habitat en densification et en renouvellement urbain au sein de l'agglomération, des villages et des zones denses du plateau agricole et dans un second temps en extension au plus proche des zones urbaines existantes.
- Marquer et traiter les franges urbaines en limite d'espaces agricoles et naturels
- Intégrer les dispositions de la loi littoral et notamment proscrire le mitage des terrains agricoles et naturels en interdisant l'extension et la densification de l'habitat diffus au sein du plateau agricole
- Préserver et soutenir l'activité agricole en inscrivant des zones tampon autour des exploitations afin d'assurer leur pérennité et en interdisant l'urbanisation des terres exploitées.
- Protéger et mettre en valeur le littoral en respectant les dispositions de la loi littoral
- 2. Assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue
- Préserver la « trame verte et bleue », support principal des espaces naturels d'intérêt écologique du territoire, les corridors et perméabilités biologiques.
- Protéger les haies bocagères et talus selon leurs rôles, vecteurs d'identité, de qualité paysagère et patrimoniale de la commune
- Respecter et préserver les richesses naturelles protégées et inventoriées (sites Natura 2000, Espace Naturel Sensible, ZNIEFF, ...)
- Mettre en valeur et faire découvrir au public les espaces naturels remarquables de la lande des Cent Vergées et de la mare de Bouillon.



PADD PLU Jullouville- Document de travail

19

# Orientation 3 : Garantir la préservation des paysages et espaces naturels REMARQUABLES

### DÉCLINAISON DE L'ORIENTATION 3 ET SES PRINCIPES D'ACTIONS



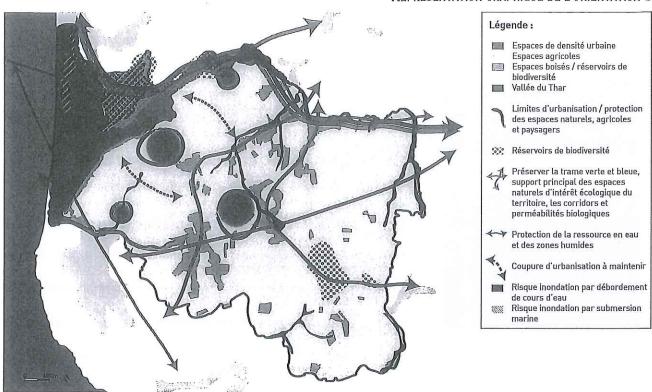
#### 3. DÉVELOPPER L'HABITAT DURABLE

- Maîtriser la consommation énergétique en incitant à la mise en oeuvre d'une architecture à faible empreinte écologique (architecture HQE, matériaux naturels, énergies renouvelables, conception profitant de l'ensoleillement etc.) et à l'utilisation et au développement des nouveaux moyens d'économie d'éner-
- Préserver la population des risques en prenant particulièrement en compte le risque inondation lié aux submersions marine, aux débordements du Thar et aux ruissellements.
- Assurer une bonne qualité de l'eau, promouvoir un développement urbain cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau et dont l'impact sur le cycle naturel de celle-ci est le plus limité possible.



# Orientation 3 : Garantir la préservation des paysages et espaces naturels remarquables

### Représentation graphique de l'orientation 3



vea

PADD PLU Jullouville- Document de travail

21

**ANNEXE** 

# La méthode d'évaluation et de calcul des besoins en logements

Elle s'appuie sur un jeu d'objectifs et d'hypothèses, ici:

- l'objectif est d'ordre démographique : il s'agit d'atteindre un certain niveau de population, plus ou moins élevé selon les scénarios.
- des hypothèses complémentaires sont formulées et vont concerner :
  - > L'évolution de la taille moyenne des ménages sur la période à venir Les hypothèses tiennent compte :
    - des tendances d'évolution passée et de la taille des ménages observées en 2011.
    - des tendances d'évolution estimée par l'INSEE à l'échelle nationale
    - de l'impact des politiques de l'habitat envisagées dans chacun des scénarios: la taille des ménages baisse moins vite dans le cadre de politiques qui visent à mieux stabiliser les jeunes ménages avec enfants.
  - => L'hypothèse sur l'évolution de la taille moyenne des ménages détermine le besoin lié au desserrement.
  - > Le renouvellement du parc de logements (solde des disparitions et réaffectations de logements) : l'hypothèse est celle d'un renouvellement faible (0,05 % par an) d'un parc de logements assez valorisé.
  - > L'évolution des résidences secondaires: l'hypothèse s'appuie sur la dynamique du marché local et la pression de la demande en résidences secondaires qui reste soutenue.
  - > L'évolution du taux de vacance des logements : ce taux, très bas en 2011, reste faible à l'horizon 2025, le parc de logements étant très valorisé.

NB: le point de départ des évaluations des besoins en logements est à ce jour le recensement de 2011, dernière année au moment de la réalisation des scénarios démographiques pour laquelle on possédait des données cohérentes à la fois sur la population et le parc de logements.



PADD PLU Jullouville- Document de travail

23

# LA MÉTHODE D'ÉVALUATION ET DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS

La construction récente de 2011 inclus à 2014 inclus (4 ans) est appréciée à partir de SITADEL 2 (cf. données ci-dessous) en considérant que les individuels sont achevés un an après la date de mise en chantier et les collectifs, deux ans. On obtient ainsi 104 logements construits de 2011 à 2014 inclus, à soustraire du besoin évalué sur la période 2011-2025.

### JULLOUVILLE

logements commencés

	indiv	coli
2010	23	2
2011	20	20
2012	19	
2013	20	

source: SITADEL 2 - mars 2016

On peut estimer que les besoins liés au renouvellement du parc n'entrent pas dans le calcul des besoins en foncier en extension urbaine, puisqu'ils libèrent du foncier en tissu urbain (sous réserve que ce foncier soit bien réaffecté à de l'habitat).



PADD PLU Jullouville - Document de travail

24

# La méthode d'évaluation et de calcul des besoins en logements

### mode de calcul des besoins en logements

	année initiale i		année finale f	
		nombre d'années n de la période		modes de calcul des données finales
population municipale	pop mun i		pop mun f	suivant objectif démographique
population des ménages	pop men i		pop men f	suivant objectif ci-dessus
taille moyenne des ménages	tmm i		tom f	suivant hypothèse sur le taux de desserrement
logements	LOGI		LOG f	= RP f/ (1-(tx RS+tx LV))
résidences principales	RP I		RP f	RP f = pop men f / tmm f
résidences secondaires	RS i		RS f	suivant hypothèse sur le taux de rés.secondaires final
logements vacants .	LVI		LV f	suivant hypothèse sur le taux de logements vacants final
taux renouvellement annuel du parc initial	tx RN			suivant hypothèse (ici normative minimale)

point de départ : l'objectif démographique donne la population municipale finale la population des ménages évolue suivant la même progression que la population municipale

Α	POINT MORT	A= B +C+D+E
В	desserrement des ménages	= ((pop men i / tmm f)- RP i)/n
C	renouvellement du parc	= LOG i x tx RN
D	variation des résidences secondaires	= (RS f-RS i)/ n
E	variation des logements vacants	= (LVf-Lvi)/ n
F	effet démographique	= ((pop men f-pop men i)/ tmm f) / n
G	TOTAL BESOINS en logements	G = A+F



.PADD PLU Jullouville- Document de travail

25



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL **SÉANCE DU 30 JUIN 2017**

LE 30 JUIN 2017 à 17 heures, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE JULLOUVILLE, RÉGULIÈREMENT CONVOQUÉ LE 23 JUIN 2017 PAR LE MAIRE, S'EST RÉUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI DANS LE LIEU HABITUEL DE SES SÉANCES, SOUS LA PRÉSIDENCE DU MAIRE, MONSIEUR BRIÈRE Alain.

Effectif légal du conseil municipal : 19 Nombre de conseillers en exercice : 19 Ouverture de la séance à 17 h 03

PRÉSENTS: M. BRIÈRE Alain, M. CHARLOT Christian, M. DAVID Jean-Pierre, Mme GRANDET Florence, Mme MARGOLLÉ Anne, M. CHARNEAU Jean-Pierre, Mme HOLANDE Chantal. Mme CHRÉTIENNE Géraldine, Mme ROPITEAU Martine, M.CHAPDELAINE Ludovic, M. FOLLAIN Alfred, M. DRIEU Jean-Luc, M. LESGUILLIER Daniel, Mme GALIAZZO Odile, M. BLIN Christophe.

### ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR:

M. HARIVEL Rémi (pouvoir à M. DAVID Jean-Pierre). Mme TABUR Caroline (pouvoir à M. BRIÈRE Alain). M. CHÉRON Pierre (pouvoir à M. LESGUILLIER Daniel). Mme LEVAVASSEUR-CRAPEZ Stéphane (pouvoir à Mme GALLAZZO Odile)

Secrétaire de séance : M. DAVID Jean-Pierre.

% % % % % %

SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

- 6 IUIL, 2017

N° 30.06.2017/02 - PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DANS LES FORMES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) -BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), établi dans le cadre de son élaboration, a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Par délibération en date du 19 juin 2015, le conseil municipal de Jullouville a approuvé le lancement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) valant élaboration du P.L.U. et a défini les modalités de la concertation conformément aux articles L103-2 à 4 du Code de l'Urbanisme.

Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- affichage de la délibération de prescription de la révision du POS pendant toute la durée des études nécessaires ;
- article spécial dans la presse locale;
- diffusion d'articles dans le bulletin municipal;
- un atelier de travail avec les associations ;
- une réunion publique avec la population ;
- une exposition présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et le règlement graphique du zonage ;
- la mise à disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure.

Monsieur le Maire explique qu'en application de l'article L103-6 du Code de l'urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de P.L.U. et, qu'en application de l'article L153-14 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L153-11, L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Ouï cet exposé,

vu le Code de l'urbanisme,

vu la délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2015 prescrivant la révision du POS dans les formes d'un P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

vu les modalités de concertation,

entendu le débat au sein du conseil municipal en date du 2 mai 2016 sur les orientations du P.A.D.D.,

vu le projet de P.L.U.,

considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

après en avoir délibéré,

le conseil municipal décide :

A. de tirer le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U., et qui s'est déroulée comme suit avec les moyens d'information exposés ci-après.

### 1. Le déroulement de la concertation

Pendant toute la procédure d'élaboration du P.L.U., la commune a renseigné et recueilli les remarques de la population selon les moyens prévus par la délibération en date du 19 juin 2015 qui est affichée en mairie de Jullouville depuis le 27 août 2015.

### Atelier de travail avec les associations

Le vendredi 29 janvier 2016 (à 10 heures), un atelier de travail s'est tenu avec les associations environnementales. Au cours de cette réunion, le bureau d'études et la commune ont pu préciser le projet de ville retenu et répondre aux questions et attentes des associations, qui ont été très satisfaites de cette réunion.

### Exposition publique sur le P.L.U.

La commune a installé dans le hall d'accueil de la mairie de Jullouville, 13 panneaux d'information, laissés à la disposition du public, portant sur :

- les objectifs de l'élaboration du P.L.U.;
- l'exposé du déroulement de la procédure d'élaboration du P.L.U.;
- la synthèse du diagnostic territorial, les enjeux en découlant ;

- le P.A.D.D. et sa déclinaison en trois orientations ;
- les principes du projet de ville (3 plans de zonage) ;
- les effets de l'application de la loi "littoral" sur la commune ;
- les secteurs stratégiques ciblés pour l'accueil de nouveaux habitants ;
- les possibilités de développement de l'offre touristique;
- la prise en compte des risques majeurs.

Ces panneaux d'information ont été mis à jour le 17 avril 2017 à l'issue de la réunion publique du 13 avril 2017. Le service urbanisme de la mairie s'est tenu à disposition des Jullouvillais pour toute question relative aux documents exposés.

### Réunion publique générale le 13 avril 2017 (à 18 h à la salle des Mielles) :

Une réunion publique générale a été organisée pour présenter les grandes lignes du diagnostic territorial, les enjeux en découlant, les orientations du P.A.D.D., le projet de ville, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), le règlement écrit et graphique.

L'annonce de cette réunion a été faite par quatre insertions d'un avis dans la presse, par voie d'affichage en mairie et dans les commerces locaux, sur la page d'accueil du site internet de la ville et sur le réseau social en ligne Facebook.

Elle a réuni environ 57 personnes et a duré environ 1h10. Les Jullouvillais pouvaient réagir suite à la présentation du bureau d'études et par la voie du registre de concertation mis à disposition en mairie.

### Registre matériel et permanences tenues en mairie

En plus de ces dispositifs sur lesquels la ville s'était engagée, un registre de concertation a été mis à disposition des habitants depuis le 27 juin 2014 pour recueillir leurs observations et interrogations.

Ce registre papier a été disposé dans les lieux de l'exposition afin de permettre aux habitants de déposer une contribution (avis, remarque, proposition) mais a été très peu utilisé (une seule remarque a été portée sur ce registre). Par ailleurs, sept personnes se sont manifestées par mail ou courrier. L'ensemble des remarques portaient principalement sur le classement de leurs biens en zone constructible.

Par ailleurs, une vingtaine de personnes sont venues rencontrer le maire ou l'adjoint en charge de l'urbanisme lors de ses permanences en mairie de Jullouville pour échanger sur le classement de leurs biens en zone constructible.

### Concertation des Personnes Publiques Associées (P.P.A.):

En ce qui concerne la concertation avec P.P.A, l'objectif a été d'anticiper au maximum, en amont de la sollicitation officielle, à travers des échanges à chaque étape d'élaboration :

- 1<sup>re</sup> réunion des P.P.A. du 2 mai 2016 : présentation du diagnostic, des enjeux en découlant et du P.A.D.D. (compte rendu ci-joint);
- 2º réunion des P.P.A. du 13 avril 2017 (14 h 00 en mairie): présentation des O.A.P, du zonage et du règlement écrit (compte rendu ci-joint).

Une première consultation officieuse des personnes publiques associées a eu lieu de la mifévrier à la mi-avril 2017. Les personnes publiques nous ont ainsi fait part de leurs remarques lors de la réunion officielle du 13 avril 2017, ou par la suite, par écrit.

### Articles de presse et parutions :

Des articles et parutions ont ponctué toute la phase de l'élaboration du PLU par voie de presse relatant la tenue des réunions publiques ou dans les supports de communication municipale tels que le bulletin municipal.

# 2. La synthèse des observations recueillies et leur prise en compte dans le projet de PLU.

Toutes les demandes consignées dans les registres, les observations formulées en réunions publiques ou lors des permanences, les lettres reçues, ont été prises en compte tant qu'elles concernaient la procédure et qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations du P.A.D.D.

Il ressort des observations formulées, plusieurs grands thèmes de débat :

### a) Les espaces urbains

Un habitant a souhaité précisément savoir où s'arrêtait la limite de l'agglomération de Jullouville et quels espaces classés en zones urbaines au POS anciennement en vigueur avaient été reclassés en zones agricoles ou naturelles.

Concernant les zones denses, un habitant s'est interrogé sur la concordance entre la délimitation des zones urbaines et l'implantation des panneaux signalant l'entrée et la sortie des hameaux.

Un habitant s'est interrogé sur le fait que des hameaux ne soient pas classés en zones urbaines, malgré le fait qu'ils disposent de l'ensemble des réseaux.

Il a enfin été demandé à Monsieur le Maire si les droits à construire obtenus auprès du SCOT étaient équitables entre toutes les communes.

### b) Les campings

Des inquiétudes concernant le devenir des deux terrains de camping situés dans l'agglomération de Juliouville ont été émises.

Des précisions ont été demandées quant aux possibilités offertes en termes d'extension de camping.

### c) Mise à disposition des documents sur internet

Suite à certaines demandes, il a été précisé aux habitants que l'ensemble des pièces du P.L.U. serait consultable au moment de l'enquête publique sur le site internet de la commune : www.ville-jullouville.fr.

### d) L'ancien centre pour colonies de vacances

Un habitant s'est interrogé sur l'ancien centre pour colonies de vacances, à savoir qui en était le propriétaire et quels projets y étaient envisagés.

### 3. Conclusion

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du P.L.U.

La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, les associations environnementales ainsi que les personnes publiques intéressées, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou techniques, par la publication d'articles, la tenue de permanences, la mise en ligne de documents à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient se déplacer sur la phase pré-arrêt notamment.

Les modalités de concertation prévues par le conseil municipal ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il ressort une participation moyenne mais de qualité de l'ensemble de la population, que ce soit en termes de personnes présentes et de pertinence des remarques faites aux réunions publiques ou consignées dans le registre.

La mise à disposition des différents documents (présentation, panneaux d'exposition, ...) a permis aux habitants et extérieurs qui le souhaitaient de prendre connaissance de l'évolution et des orientations du futur document d'urbanisme de la ville et de formuler des remarques, souvent orales, sur ce dernier, voire d'alerter sur le devenir de certains terrains qui avaient vocation à voir leur destination changer.

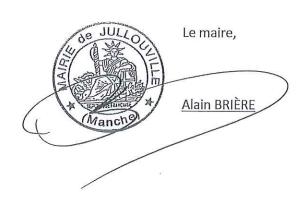
L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de P.L.U. désormais constitué et susceptible d'être arrêté par le conseil municipal.

- B. d'arrêter le projet de P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente et composé des pièces suivantes :
  - o un rapport de présentation en trois volumes (pièces n°s 1a, 1b et 1c),
  - le P.A.D.D. (pièce n° 2),
  - o les O.A.P. (pièce n° 3),
  - o un règlement composé de pièces écrites et graphiques (pièce n° 4),
  - les plans (pièces n° 5 plans 1a, 1b et 1c),
  - le livret des annexes (pièce n° 6);
- C. de soumettre pour avis le projet de P.L.U.:
  - à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L153-11, L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme,
  - o aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés,
  - aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande ;
- Qu'une enquête publique sera organisée et fera l'objet de toutes les mesures de publicité requises après retour des avis précités;
- E. que la présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis à Monsieur le Sous-préfet d'Avranches ;
- F. que le dossier du projet de P.L.U., tel qu'arrêté par le conseil municipal, sera tenu à la disposition du public, au service urbanisme de la mairie de Jullouville ;
- G. que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R153-3 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.

H. d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les différentes pièces afférentes à ce dossier.

Adopté à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme.



ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE LE :- 6 JUIL. 2017 Transmission à la sous-préfecture d'Avranches le

- \* Iransmission a la sous-préfecture d'Avranches le 6 JUIL, 2017

  \* Reçu à la sous-préfecture d'Avranches le ....
- \* Reçu a la sous-prerecuire de Juliouville le '26 JUIL. 2017
- Le maire de Jullouville,





3, rue des petites eaux du Robec | Compte rendu réunion du : 76000 Rou Tel: 09 72 33 32 84

Mail: atelier@vea-urba.com

Lundi 2 mai 2016

COMPTE RENDU

AFFAIRE

### Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jullouville

Objet : Réunion des personnes publiques associées – Diagnostic/PADD

Etabli par : Villes en Atelier HAMEL Céline

PRESENTS	FONCTIONS  Mairie de Juliouville - Maire	
Monsleur BRIERE Alain		
Madame ROPITEAU Martine	Maire déléguée de St-Michel des Loups	
Monsieur CHARLOT Christian	Mairie de Juliouville - 1" Adjoint	
Madame CHRETIENNE Géraldine	Mairie de Juliouville - Conseillère	
Monsieur FOLLAIN Alfred	Mairie de Juliouville - Conseiller	
Monsfeur LESGUILLIER Daniel	Mairie de Jullouville – Conseiller	
Monsleur DRIEU Jean-Luc	Mairie de Juliouville Conseiller	
Monsieur LEBAIN Sylvain	Chambre d'agriculture	
Monsieur RAILLIET Vincent	Mairie de Carolles - Conseiller	
Madame LAFRECHEUX Coralie	Conseil Départemental	
Monsleur FONTAINE Albert	Mairie de Champeaux - Adjoint	
Monsieur Eychenne Guillaume	SMBCG - Technicien	
Madame POLLEAU Solène	CC GTM – Responsable service urbanisme	
Monsieur POUPINET	DOTM	
Monsieur DACHEUX Patrick	G.R.A.P.E Vice-Président association	
Madame CASTEL Marie-Reine ·	G.R.A.P.E Vice-Présidente pour la Manche	
Madame HAMEL Céline	VEA Architecte urbaniste	

REMARQUES ET OBSERVATIONS RECOLTEES SUITE A LA PRESENTATION DES MODIFICATIONS OPEREES AU SEIN DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

#### La justification des projections démographiques

Le GRAPE est satisfait des précisions apportées, à sa demande, par le bureau d'études quant à la

Le GRAPE est satisfait des précisions apportees, a sa demande, par le bureau d'etudes quant a la justification des projections démographiques et consommation foncière.

Toutefois, il est précisé que même s'il est fait mention dans le diagnostic que « les besoins liés au renouvellement du parc n'entrent pas dans le calcul des besoins en foncier en extension urbaine, pulsqu'ils libèrent du foncier en tissu urbain », ce dernier est tout de même intégré aux calculs. Or, si le renouvellement urbain était retiré des calculs, une économie de 0,6 ha en extension pourrait être faite.

=> VEA précise que la port des logements affectés au renouvellement est relativement faible et qu'il est possible également que le renouvellement urbain soit synonyme de disporition de logements, argument que le GRAPE entend en effet puisque ce cas a été avéré sur Bouillon (destruction d'une maison par le feu et

Le GRAPE précise que la base de données SITADEL n'est à priori pas très fiable quant à la production de logements. Elle mentionne l'utilisation préférable des données Filocom.

> VEA précise que ces données sont payantes et qu'elles sont plutôt utilisées dans le cadre de PLH.

La DDTM précise que la colonie St-Ouen a fermé en 2007-2008 et que par conséquent, la tendance à la création de résidences secondaires est plutôt à la hausse, comme mentionné dans le diagnostic. Il s'agira de prendre en compte les chiffres disponibles de 2012 qui confirment cette hausse.

Le poids des résidences secondaires est assez important dans le calcul du point mort puisqu'il représente 13 logements sur les 16 à construire par an. Le scénario démographique retenu est bien justifié de ce point de vue et il est par ailleurs important de maintenir cette production de résidences secondaires qui deviendront à terme, des résidences principales.

La chambre d'agriculture appuie les propos positifs du GRAPE et de la DDTM et ajoute que le desserrement des ménages envisagé d'ici 2025 est relativement faible et semble bien correspondre aux tendances observées, au regard d'autres PLU réalisés dans la Manche qui ont tendance à accentuer ce phénomène.

#### Le potentiel foncier mutable et les secteurs d'extension urbaine

La DDTM fait remarquer que les dents creuses, ainsi que les parties des terrains des bords du Thar et des grunes impactées par le risque faible de submersion marine (zone verte), doivent être retirées du potentiel foncier mutable.

Facilità de la commanda de la commanda de la construction, il n'est en revanche, en planification, pas recommandé d'ouvrir de nouvelle zone à urbaniser ces secteurs considérés à risque, même faible.

Il s'agira ainsi, de préciser au sein du diagnostic, qu'un des enjeux liés aux zones vertes de submersion marine, est de ne pas créer de nouvelle zone à urbaniser.

De la même manière, concernant le potentiel foncier mutable, il s'aglira de ne pas appliquer de rétention foncière, un coefficient de 30% ayant déjà été appliqué dans le cadre du SCOT.

La DDTM note que les extensions urbaines ciblées sur Bouillon et St-Michel des Loups sont impactées par une zone de développement potentiel de sites de production agricole, mais également que les sièges identifiés semblent correspondre à des pavillons et non pas des corps de ferme.

=> La chambre d'agriculture précise qu'il s'agit d'exploitants de type secondaire et qu'il s'agira également par la suite de réaliser l'évaluation des incidences sur les activités agricoles, une fois le projet communal acté.

Le Conseil Départemental s'interroge sur l'extension de l'urbanisation au niveau de Bouillon et St-Michel des Loups, plutôt qu'au niveau de l'agglomération de Juliouville.

⇒> Il est expliqué que, conformément à la loi littoral et au SCOT, il s'agit prioritairement de privilégier le comblement de dent creuses et le renouvellement urbain et dans un second temps d'urbaniser en continuité des villages et agglomérations hors des espaces proches du rivage (EPR), ce qui est le cas de Bouillon et St-Michel des Loups (l'agglomération de Juliouville étant située à l'intérieur des EPR).

La commune explique également qu'il s'agit d'un choix politique de disposer de terrains moins onéreux sur le plateau (en comparaison avec l'agglomération) afin d'attirer de jeunes ménages et de renforcer les cœurs historiques du territoire.

Cet argument devra être inscrit dans les justifications du choix de la localisation des extensions urbaines.

La DDTM précise aussi que certains secteurs au Sud de Bouillon, inscrits aujourd'hul en zone urbaine, ne sont pas urbanisés. Il s'agita de les inscrire en zone AU, accompagnés d'une OAP car ils n'ont pas de réseaux suffisants et non en zone U.

#### Le diagnostic et enjeu agricoles

Après présentation du diagnostic agricole, différentes questions concernant l'épandage sont posées à M Lebain, représentant de la chambre d'agriculture 50, notamment sur les distances et calendrier à respecter.

=> Ces éléments varient selon l'exploitation. Il existe une réglementation précisant ces points que les agriculteurs doivent respecter.

Des échanges sont ensuite tenus concernant le maintien de l'élevage, enjeu principal du territoire. En effet, il est à noter que de nombreux particuliers utilisent et entretiennent les surfaces agricoles, notamment pour l'élevage de chevaux. Or, l'élevage est de plus en plus difficile pour ces particuliers, du fait de normes de plus en plus contraignantes et de parcelles de petites tailles.

=> La commune est sensible à cette problématique, observant de plus en plus de parcelles en friche et par conséquent le risque de disparition du patrimoine bocager de la commune. La question du remembrement est soulevée.

Cette problématique est présente sur tout le littoral. Le PLU ne peut pas régler ce problème mais des réflexions peuvent être engagées sur les outils fonciers à mettre en place. Il s'agira par exemple de ne pas interdire les abris pour animaux et surtout pour les chevaux au sein du règlement.

#### Autres points soulevés

La DDTM s'interroge sur la continuité des chemins de randonnée mentionnée dans le diagnostic alors que la cartographie p.82 semble indiquer des discontinuités.

>> les différentes couleurs correspondent aux différentes domanialités, la continuité des chemins est donc bien avérée. Une carte plus claire pourra être réalisée.

Concernant l'érosion côtière, il est à noter qu'un PPRL a été demandé. Les enjeux seront à priori plus forts qu'annoncés dans le diagnostic. Toutefois, il n'y a pour l'instant aucun élément à prendre en compte.

Les éléments concernant le patrimoine mondial de l'UNESCO et la zone tampon, p.105, sont à compléter.



3, rue des petites eaux du Robec 76000 Rouen 76000 Rouen Tel : 09 72 33 32 84 Mail : <u>atelier@vea-urba.com</u>

Compte rendu réunion du : Jeudi 13 avril 2017

COMPTE RENDU

AFFAIRE

#### Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jullouville

<u>Objet</u> : Réunion des personnes publiques associées - OAP/règlement écrit/plans de zonage Etabli par : Villes en Atelier HAMEL Céline

PRESENTS	FONCTIONS		
Monsieur BRIERE Alain	Mairie de Juliouville - Maire		
Madame ROPITEAU Martine	Maire déléguée de St-Michel des Loups		
Monsieur CHARLOT Christian	Mairie de Jullouville — 1 <sup>er</sup> Adjoint		
Madame CHRETIENNE Géraldine	Mairie de Jullouville — Conseillère		
Monsieur CHERON Pierre	Mairie de Jullouville — Conseiller		
Monsieur DAVID Jean-Pierre	Mairie de Juliouville Adjoint		
Madame MARGOLLE Anne	Mairie de Juliouville – Adjointe		
Monsieur CHARNEAU Jean-Pierre	Mairie de Jullouville Conseiller		
Madame HOLANDE Chantal	Mairie de Jullouville Conseillère		
Monsieur HARIVEL Rémi	Mairie de Juliouville Conseiller		
Monsieur FOLLAIN Alfred	Mairie de Juliouville - Conseiller		
Monsieur DRIEU Jean-Luc	Mairie de Juliouville — Conseiller		
Monsieur LEBAIN Sylvain	Chambre d'agriculture		
Monsieur SEVIN Jean-Marie	Mairie de Carolles - Maire		
Madame LAFRECHEUX Coralie	Conseil Départemental		
Monsieur HERBERT Georges	Mairie de St-Pierre Langers		
Monsieur GOUPIL Erick	SM SCOT Pays Baie Mont St Michel - Président		
Monsieur Eychenne Guillaume	SMBCG - Technicien		
Madame POLLEAU Solène	CC GTM - Responsable service urbanisme		
Monsieur TAILLEBOIS Dominique	SMPGA - Président		
Madame BLAINVILLE WEELBURN Sophie	DDTM délégation territoriale sud d'Avranches Directrice		
Monsieur REGNAULT Karl	DDTM		
Monsieur DACHEUX Patrick	G.R.A.P.E. — Vice-Président association a Défense de la vallée du Lude		
Madame CASTEL Marie-Reine	G.R.A.P.E Vice-Présidente pour la Manche		
Madame MARCILLE Julie	Alise Environnement		
Madame HAMEL Céline	VEA – Architecte urbaniste		

Absents excusés : le Conseil Régional, M le Maire de St-Pair sur Mer

### REMARQUES ET OBSERVATIONS RECOLTEES SUITE A LA PRESENTATION DU PROJET DE VILLE

### Les questions de densité

Des échanges concernant les questions de densité applicable aux futures opérations d'habitat ont eu lieu. M Goupil (SM du SCOT) précise que la densité de 15 log/ha imposée aux futures opérations est une densité brute. En ce sens, il n'y a pas à prévoir de surface supplémentaire pour les espaces publics, comme cala a été présenté par le bureau d'études.

Toutefois, les 5 ha à ouvrir à l'urbanisation ne sont pas nécessairement remis en cause, l'enveloppe globale de consommation foncière allouée à la commune ayant été respectée.

Le bureau d'études reprendra les calculs en intégrant cette information.

M Regnault et M Goupil regrettent qu'il n'y ait pas d'OAP sur les secteurs urbains des bords du Thar et des terrains des Grunes (identifiés comme secteurs stratégiques d'accueil de futurs logements répondant en partie aux besoins démographiques).

Le bureau d'études et la commune précisent que ces terrains sont des propriétés communales et que les projets envigagés évoluant sans cesses, il était difficile de « figer » une OAP.

Il est alors demandé à ce que le règlement écrit cadre bien les densités futures et que ceci soit précisé dans le rapport de présentation.

M Regnault demande à ce que des prescriptions en termes de densité minimum soient indiquées dans le règlement écrit, concernant les dents creuses. En effet, certaines parcelles de grande superficie doivent accueillir plus d'un logement afin de ne pas faire l'objet de « surconsommation » de foncier de la contraction de la contraction

- Le bureau d'études précise que la loi littoral demande, au sein des espaces proches du rivage, ce qui le cas de l'agglomération de Jullouville lci concernée, de ne pos trop « densifier ».
   Une proposition sera faite afin d'intégrer au mieux cette demande.
- Les secteurs à ouvrir à l'urbanisation

Suite à la précédente réunion des personnes publiques associées et à la demande de la DDTM, une zone actuellement classée urbaine au POS précédemment en vigueur au niveau de Bouillon, a été classée en zone à urbaniser car elle ne disposait pas des réseaux, et identifiée comme non urbanisée lors du recensement du foncier mutable.

Or, M Regnault (DDTM) précise qu'il s'agirait plus simplement de retirer les parcelles concernées de l'identification du foncier mutable et de les classer en ouverture à l'urbanisation.

Le bureou d'études procédera à ces modifications.

Mme Polleau (GTM) demande à ce que les OAP ne précisent pas le type de logements à produire. En effet, le fait d'Indiquer « individuels » ne permettrait pas l'éventuelle réalisation de logements intermédiaires ou collectifs.

Mme Lafrecheux (Conseil Départemental) Indique à la commune que les ouvertures à l'urbanisation prévues sur le village de Bouillon sont problématiques en raison des problèmes de circulation actuellement existants. En effet, les routes actuelles sont trop étroites et sont donc potentiellement accidentogènes. Des lors, prévoir de nouvelles constructions sur ce village ne semble pas préconté. La commune indique qu'elle a conscience de ces difficultés de circulation : des réflexions à ce

sujet sant en cours (emplocements réservés, développement des modes doux, ...).

ult indique que le règlement écrit devra préciser pour la zone AUav que les sous-sols et systèmes d'assainissement autonomes sont interdits en raison du risque de remontées de nappe

M Lebain (chambre d'agriculture) demande à ce que le positionnement de la zone AU au niveau de St-Michel des Loups soit mieux argumenté car cela est impactant pour des exploitants.

#### Justifications à préciser

Afin de préciser la justification de l'identification de « zones denses » et donc d'ouverture de droits à construire en comblement de dents creuses, il est demandé à ce que soient indiquées les constructions récemment réalisées sur le fond de plan cadastral.

De bureau d'études procédera à ces compléments si le plan cadastral mis à jour et référence

sous SIG ou si la localisation des permis de construire lui sont communiqués

M Regnault demande que le rapport de présentation justifie mieux les créations d'emplacements réservés.

#### Règlement/Zonage

Concernant les articles 11 des zones UA et UB, Mme Polleau précise qu'il est iliégal d'imposer le respect du cahler de recommandations architecturales, urbaines et paysagères. Par ailleux, d'autres remarques sont faites par rapport aux modalités de rédaction du règlement écrit. Ces remarques ont été transmises à la fin de la réunion, via un support numérique, au bureau d'éturée.

Il est fait remarquer à la commune qu'une OAP trame verte et bleue aurait pu être réalisée pour permettre la valorisation de l'identité de « Jullouville les Pins », à l'image du PLU de la commune de Carolles,

Concernant le terrain de l'ex-colonie appartenant à la commune de St-Ouen, il s'agira de créer un sous-secteur afin de ne pas autoriser le camping, car le zonage proposé classe ce terrain en NI, comme l'ensemble des terrains de camping.

comme i ememble des terrains de camping.
Par ailleurs, pour l'ensemble des campings, M Regnault demande à ce que la commune vérifie que
l'ensemble des zones NI ne concerne que l'emprise des campings actuellement existants. En effet,
les extensions de camping, dans le cadre de la loi littoral, ne sont autorisées que si elles sont en
continuité de village ou d'agglomération.

Mme Lafrecheux demande à ce que les contours de la zone Np concernant la lande des cent vergées soient repris afin de bien englober l'ensemble de la lande. Une carte est transmise lors de la réunion.

### Préservation du paysage bocager et des zones humides

M Lebain fait remarquer que de nombreuses haies sont protégées par le PLU. Il s'interroge sur la mise en place d'une commission permettant à la commune d'instruire les demandes.

Sur M Eychenne (SMBGG) précise que la commune pourra se rapprocher du SMBCG en qui concerne les futures demandes et autorisations.

Les abris pour animaux appartenant à des non-exploitants agricoles (propriétaires de chevaux essentiellement) sont essentiels pour l'élevage non professionnel et donc la garantie de l'entretien et du maintien du paysage bocager. En ce sens, une réglementation avait été proposée afin d'en encader l'implantation. Or, cette réglementation (consultation de la CDNPS) n'est pas possible et encadrer l'implantation. Or, cette réglementation (consustation de la cillégale (réglementation d'abris pour animaux hors exploitation agricole).

#### Cet élément du règlement écrit sera supprimé.

M Lebain s'interroge sur le recensement des zones humides réalisé par le SMBCG et notamment sur

- M Lebain s'interroge sur le recensement des zones humities realise par la controdance avec le recensement réalisé par la DREAL.

  3 M Eychenne précise que le recensement de la DREAL a été fait par le biais de la photo-interprétation. Le recensement du SMBCG a été réalisé en 2015 par le biais d'un travail fin de terrain. Ce recensement est de fait bien plus précis et réalisé selon le respect du code de
  - terrain. Le recensement est de joit aien plus precis et realise selon le respect du code de l'environnement. Ce recensement, en plus d'être plus précis, est moins impactant pour l'activité agricole, car 52% de parcelles en plus sont identifiées par la DREAL.

#### Loi littoral

Il est demandé à ce que la loi littoral soit bien reprise dans l'ensemble des pièces du PLU: règlement écrit, limite des EPR et bande des 100m à Indiquer sur le zonage, préciser les espaces remarquables, ...

### **PLANNING**

- L'arrêt du PLU est prévu le 12 mai.
- L'enquête publique devra avoir lleu de mi-août à mi-septembre afin de permettre aux propriétaires de résidences principales et secondaires de s'exprimer.