

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE DE JULLOUVILLE

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

ENQUÊTE n° E1700076

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Catherine de la Garanderie

Enquête du 23 octobre au 25 novembre 2017

1 – LES FAITS

Le projet porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Jullouville est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme. Elle disposait d'un Plan d'Occupation des Sols caduc depuis le 27 mars 2017.

Par délibération en date du 19 juin 2015, le conseil municipal de Jullouville a décidé de prescrire la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté le 30 juin 2017.

Par ordonnance en date du 11 août 2017, le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désignée pour assurer les fonctions de commissaire-enquêteur.

Par arrêté du 22 septembre 2017, monsieur le maire de Jullouville a ouvert l'enquête publique, pour une durée de 33 jours et demi, du lundi 23 octobre 9 heures au samedi 25 novembre 12 heures.

Le 30 novembre, j'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse à monsieur le maire de Jullouville. Lors de cette rencontre, le premier adjoint, l'adjoint à l'urbanisme et plusieurs adjoints ou conseillers municipaux étaient présents.

Le 18 décembre, la commune a transmis son mémoire en réponse.

2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE

2.1 Situation géographique, administrative et histoire

La commune de Jullouville se situe sur la côte Ouest du département de la Manche, à 8 kilomètres au Sud de la ville de Granville et à 16 kilomètre au Nord-Ouest de la ville d'Avranches.

Elle possède une superficie de 2190 hectares pour une population de 2401 habitants (RP 2014).

Administrativement, elle relève de l'arrondissement d'Avranches. Elle est également membre de la communauté de communes Granville Terre et Mer.

Jullouville tient son nom d'Armand JULLOU, qui créa la station balnéaire, sur le territoire de Bouillon, entre 1876 (date d'acquisition des terrains) et 1882 (date à laquelle est créée une petite agglomération). Le bourg de la commune de Bouillon se situant en recul de la mer, sur la hauteur, où était implanté un camp fortifié au Xème siècle.

La présence d'habitants est très ancienne sur la commune de Bouillon. On y trouve notamment le menhir de Vaumoisson où était rendu un culte druidique. A l'époque romaine, le bourg se situe à proximité de la voie romaine desservant Carolles. Au moyen-Âge, on sait que les villages appartenaient à l'abbaye du Mont Saint-Michel.

Au XVème siècle sont installées des pêcheries, dont il reste des traces visibles à marée basse.

Enfin, en 1944, durant la suite des opérations du débarquement, le château de la Mare fut le siège du quartier général des forces alliées sous le commandement du général Eisenhower.

En 1951, la commune prit le nom de Bouillon-Jullouville.

En 1973, les communes de Bouillon, Carolles, Saint-Michel-des-Loups et Saint-Pair-sur-mer fusionnèrent et prirent le nom de Jullouville. Saint-Pair-sur-mer et Carolles reprirent leur indépendance respectivement en 1977 et 1999.

A ce jour, la commune de Jullouville compte donc les territoires des anciennes communes de Bouillon et Saint-Michel des Loups. Les bourgs de ces anciennes communes rurales se situent en retrait de la mer tandis que l'emprise du bord de mer correspond à la station balnéaire, qui s'est étendue.

2.2 Diagnostic démographique, économique et urbain

2.2.1 Diagnostic démographique

Entre 1968 et 2011, la population de la commune a plus que doublé et cet accroissement s'est accentué au cours des 21 dernières années. Entre 1968 et 1990, l'accroissement annuel moyen était de 1,28% et est passé à 2,75% entre les années 1990 et 2011.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2015
nbre habitants	1164	1263	1361	1492	1757	2058	2355	

Les deux classes d'âge dominantes sont les 60-74 ans puis les 45-59 ans. Les personnes de plus de 60 ans représentaient, en 2014, 44,5% de la population, tandis que celles de moins de 29 ans ne représentaient que 23,4%. Il en ressort un indice de jeunesse très faible (0,53), plus faible que celui du département (0,83) et que de la France (1,04).

La taille des ménages est de 2,1 personnes. En 2014, seulement 25% des ménages ont des enfants (source INSEE).

Au sein de la population de plus de 15 ans, les retraités représentent 47,2% de la population et, parmi les actifs, les cadres représentent 6,3% de la population, les professions intermédiaires 12,4%, les commerçants, artisans, chefs d'entreprise 6,1%, les employés 10,9%, les ouvriers 7,1%, les personnes sans activité professionnelle 9,6% (INSEE).

En 2014, toujours, Jullouville comptait 3132 logements, dont 1097 résidences principales (35%), 1884 résidences secondaires (60,1 %) et 151 logements vacants (4,8%). Les logements de la commune sont principalement des maisons individuelles puisqu'on ne compte que très peu de logements collectifs (474 appartements, soit 15,1%). Enfin, les résidences principales sont de bonne taille avec une moyenne de 4,8 pièces.

Depuis 1999, le rythme des constructions est élevé, avec un indice de 17,87 pour la période de 1999 à 2011. Les constructions, pour les trois-quarts, sont des logements individuels.

Le coût de l'immobilier et par conséquent des loyers reste élevé, avec une offre locative très limitée.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La population est une population âgée, vieillissante, comme on le retrouve fréquemment dans les stations balnéaires, ceci du fait du coût de l'immobilier. L'offre locative est limitée.

2.2.2 Diagnostic économique

Sur le plan économique, la ville de Jullouville appartient au bassin d'emploi Avranches – Granville. La commune connaît un taux de chômage de 10,3%. Du fait de son caractère touristique, la commune comptait tout de même 556 emplois salariés en 2011, chiffre inférieur au nombre d'actifs résidant sur le territoire communal.

L'activité agricole est importante et couvre 68% de la superficie du territoire, soit 1455 hectares. Selon le dossier d'enquête, la commune compte 12 exploitations agricoles axées principalement sur la production laitière mais aussi de viande bovine. Il est à noter que près d'un tiers des exploitations disposent d'ateliers de transformation agro-alimentaires.

L'activité commerciale se concentre dans le centre-ville et est diversifiée : une moyenne surface, divers commerces de bouche, du prêt à porter, des restaurants, des banques, des agences immobilières ainsi qu'une pharmacie.

Il n'y a pas de zone artisanale sur le territoire de la commune.

Le tourisme reste l'activité importante, du fait de la présence de la mer et sans doute de la proximité avec le Mont Saint-Michel. La commune compte un hôtel restaurant, six campings, des offres d'hébergement diverses telles que chambres d'hôtes, gîtes, meublés, etc.

En matière d'équipements et services, la commune dispose d'une école maternelle et primaire. Ensuite, les jeunes rejoignent le collège à Granville ou Sartilly puis les lycées de Granville. La ville compte également de nombreux équipements sportifs, une salle des fêtes, une bibliothèque, un cabinet médical, une maison de retraite, un poste estival de gendarmerie.

Commentaire du commissaire-enquêteur : L'activité économique de la commune repose principalement sur le tourisme. La commune dispose de nombreux équipements et d'un tissu de commerces de proximité, même pendant la période hivernale.

2.2.3 Diagnostic urbain

La commune de Jullouville présente des aspects très différents. Il y a la partie balnéaire, située le long du littoral, sur une largeur variant de 300 à 900 mètres environ. Cette partie balnéaire est limitée par un plateau rocheux, très en hauteur, où se situent notamment les anciens bourgs de Bouillon et de Saint-Michel des Loups, à vocation agricole. L'ensemble correspond à une juxtaposition de deux univers différents : la zone balnéaire et la zone agricole, peu tournée vers la mer.

Le dossier, quant à lui, identifie cinq entités urbaines :

- la ville de bord de mer, organisée autour d'un réseau viaire mais offrant peu d'ouverture sur la mer. Le bâti est diversifié avec des villas de type R+1+ combles et des maisons plus récentes de type R+2+combles. Les matériaux sont principalement la brique, la pierre, l'ardoise, le granit et le bois. Les toitures sont de formes multiples. L'architecture est variée et va des cabines de plage aux villas balnéaires de l'époque de la fondation de la station.

- Le centre-ville, où se regroupe l'essentiel des commerces et services. La typologie du bâti est toujours variée (de RC à R+1). Les matériaux sont les mêmes que sur le bord de mer.

- Le parc boisé, initialement peuplé de pins et qui correspond à la partie ancienne du centre-ville. On y trouve des maisons de maître avec de grandes parcelles et des maisons de ville de typologie R+1 à R+1+combles. Les matériaux sont toujours les mêmes. Dans ce secteur, les parcelles sont plus grandes et il y a une prédominance des maisons de maître.

- L'extension de la ville, c'est-à-dire l'extension du centre-ville à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle. On y trouve des maisons de type pavillonnaire (R+1+combles) et de petits collectifs (R+2). Les matériaux sont les parpaings, enduits et tuiles. Les parcelles sont limitées et on y retrouve de petits jardins privés.

- Le plateau agricole, correspondant aux villages et poches d'habitat sur le plateau. Il y a les maisons de village et quelques maisons isolées, l'ensemble d'une

typologie de type R+combles et R+1+combles. On distingue le bâti ancien (granit, ardoises ou tuiles) et le bâti plus récent (parpaings, enduits et tuiles).

Au total, pour un territoire de 2190 hectares, on compte 344 hectares urbanisés, soit 16% de la superficie communale.

2.3 Le cadre environnemental

Ce territoire s'inscrit dans la baie du Mont-Saint-Michel. Au regard de la sensibilité du territoire, le projet a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation du P.L.U. L'ensemble du territoire est concerné par les dispositions de la loi Littoral.

2.3.1 Contexte topographique et géologique

La topographie se caractérise par un paysage très contrasté puisqu'il y a la partie balnéaire au niveau de la mer et le plateau où se situent le bourg de Bouillon et celui de Saint-Michel des Loups, d'une altitude variant entre 50 et 110 mètres environ.

D'un point de vue géologique, Jullouville appartient au massif armoricain. Elle est principalement constituée de plutons granitiques et de roches métamorphiques. Le bord de mer est constitué de dunes. Il faut noter une zone de tange correspondant à la mare de Bouillon (54 hectares).

Enfin, il faut noter la présence de Cornéennes briovériennes sur le site de la carrière de Conicat, reconnues comme ayant un intérêt patrimonial.

2.3.2 Contexte hydrologique

Le territoire compte de nombreux cours d'eau. Le principal est le Thar, fleuve côtier de 25 km, qui marque la limite entre les communes de Jullouville et Saint-Pair-sur-mer. Le Thar a notamment pour affluent le ruisseau de l'Allemagne, qui coule au Nord de la commune, en limite avec la commune de Saint-Pierre-Langers et qui reçoit les eaux du ruisseau de Vaumoisson, qui prend sa source à Saint-Michel des Loups. Au sud de la commune, coulent le Crapeux, en limite de Carolles et les ruisseaux Claquerel et de la Rousellière, qui marquent respectivement les limites avec les communes de Sartilly et de Dragey-Ronthon.

Sur le territoire de la commune, on compte un captage d'eau potable, sous la forme d'une prise d'eau sur le Thar, au niveau de la commune de Bouillon. Ce captage alimente la commune de Jullouville et, pour partie, l'agglomération granvillaise.

2.3.4 Contexte paysager et perceptions visuelles

On identifie sur le territoire quatre types de paysages :

- la baie du Mont Saint-Michel,
- Les gorges de la Haute Sienne et du Thar,
- La Manche centrale
- Le Val de la Sée dans son écrin.

2.4 Les mesures de protection

Le territoire constitue un site sensible faisant l'objet de nombreuses protections.

2.4.1 Le Site inscrit au "Patrimoine mondial" par l'U.N.E.S.C.O.

Le Mont-Saint Michel est inscrit au "Patrimoine Mondial" par l'U.N.E.S.C.O. (1979) ainsi que sa zone tampon (2007), pour son caractère naturel et culturel exceptionnel. Son territoire est traversé par les chemins de Saint-Jacques de Compostelle et de Saint-Michel, reconnus itinéraires culturels par le conseil de l'Europe.

2.4.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Le territoire de Jullouville est concerné par trois Z.N.I.E.F.F. de type 1 et deux Z.N.I.E.F.F. de type 2

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 :

- La Mare de Bouillon et vallée du Thar, zone d'une superficie de 84,51 hectares, composée de deux étangs séparés par le Thar endigué. La mare de Bouillon et ses abords sont considérés comme « véritable joyau écologique » et, selon la description de la ZNIEFF, la basse vallée du Thar, constituée en majorité de prairies humides, en assure un beau prolongement. On y trouve donc une grande diversité au niveau de la flore et de la faune et la mare assure un rôle ornithologique important. Il est à noter que ce site est géré par le Conservatoire du Littoral.

- L'estran sablo-vaseux, composée de sédiments sablo-vaseux, présente une grande unité morphologique et constitue une zone exceptionnelle de niveau international pour ses caractères sédimentaires et paysagers. Elle est aussi la plus grande étendue sableuse d'Europe.

- Les tourbières des cent vergers, tourbière acide qui s'inscrit dans un contexte paysager dominé par le bocage, où vivent espèces florales rares et/ou protégées au niveau national ou régional (le Rossolis à feuilles rondes, le Rossolis intermédiaire, le Genêt anglais, le Spiranthe d'été, la Gentiane pneumonanthe et quelques d'Andromèdes). On note également la présence d'une sous-espèce rarissime de papillon : *Lycaeides idas armoricana*.

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2

- La Baie du Mont-Saint Michel se développe au sein du golfe normand breton. Le marnage, qui est parmi les plus forts du monde (jusqu'à 15 mètres aux marées d'équinoxe), découvrant ainsi plusieurs dizaines de milliers d'hectares de grèves, de vasières et de bancs de sable, est à l'origine de phénomènes de sédimentation de grande ampleur. La variété et l'étendue des habitats naturels sont à l'origine de la présence d'une richesse écologique remarquable (584 espèces végétales et animales protégées inventoriées). Le peuplement piscicole apparaît aussi d'une grande diversité (plus de 80 espèces). La Baie constitue une vaste nurserie notamment pour la sole. Située le long de la voie de migration atlantique, la baie du Mont Saint-Michel est un site fréquenté tout au long de l'année par l'avifaune aquatique.

- Les tourbières de Saint-Michel-des-Loups, zone tourbeuse de plateau granitique et arène granitique présentant l'une des rares tourbières ombrophiles de Basse-Normandie, où l'on remarque une grande diversité de flore et de faune.

2.4.3 Le site Natura 2000

La Baie du Mont-Saint-Michel est classée en Site Natura 2000. Elle est également identifiée Site d'Importance Communautaire (S.I.C.) – Directive Habitat (FR2500077) et Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) – Directive oiseaux (FR2510048).

2.4.4 La zone RAMSAR

La Baie du Mont-Saint-Michel est inscrite au titre de la Convention RAMSAR (1971) relative aux zones humides d'importance internationale, plus particulièrement comme habitat des oiseaux d'eau.

2.4.5 Les sites inscrits - Sites classés (au titre de la Loi du 2 mai 1930)

La commune de Jullouville ne compte aucun site classé. Par contre, elle possède un site inscrit : « La vallée des Peintres », nom donné à la vallée boisée du Crapeux.

2.4.6 Les zones humides

La cartographie des zones humides réalisée par les services de la D.R.E.A.L. met en évidence une forte prédisposition du territoire aux zones humides. Celles-ci sont répertoriées dans le dossier d'enquête.

2.4.7 Les périmètres sensibles pour la préservation de l'eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, Jullouville est concernée par deux types de zones :

- Zone vulnérable au titre de la Directive Nitrate 91/676/CEE du 12/12/1991.
- Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires.

2.4.8 Les boisements et les haies

Les boisements se rencontrent de façon éparse. Les plus significatifs ont été classés en Espaces Boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Cette partie a été traitée au chapitre relatif à la Loi Littoral.

Le projet de P.L.U. a identifié un maillage de haies sur l'ensemble du territoire. Une partie est protégée au titre de la loi relative à la protection et la mise en valeurs des paysages (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

2.4.9 Les périmètres de protection des installations classées

La commune de Jullouville compte 2 installations classées sur son territoire, dont 1 agricole, le GAEC des 4 saisons (élevages bovins) et 1 industrielle (Carrière Lainé) à Cosnicat sur le territoire communal.

2.5 Les risques naturels

2.5.1 Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

En vertu de la loi 95-101 du 2 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Deux arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue ont été pris en mai et décembre 1999.

Les zones inondables se situent le long du Thar et des autres cours d'eau. Il est à noter que la zone inondable couvre une partie de la zone urbanisée de la station balnéaire et surtout l'extrémité Sud de la bordure littorale de la commune, incluse dans la zone U.

2.5.2 Le risque de remontées de nappe

Sur la grande majorité du territoire, à l'exception du bourg de Bouillon et de la zone en bordure de mer, la nappe se situe entre 0 et 1 mètre de profondeur. Par contre, il n'y a aucune zone d'inondation par débordement de la nappe.

2.5.3 Le risque de submersion marine

L'atlas des zones situées sous le niveau marin (Z.N.M.) de Basse-Normandie cartographie l'ensemble des territoires topographiquement situés sous le niveau d'une marée d'occurrence centennale ainsi que l'ensemble des territoires situés 100 mètres derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions.

La prise en compte de ce risque se traduit par quatre niveaux de dispositions réglementaires, qui varient en fonction de la situation du terrain par rapport à la cote de la marée de référence (8,4m). Elle prévoit des prescriptions pouvant aller jusqu'à l'interdiction de constructions nouvelles, dans le souci de la protection de la vie humaine.

2.5.4 Le risque de gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux provoquent des tassements hétérogènes des terrains fragilisant les constructions. Sur le territoire de Jullouville, il existe un aléa moyen au Nord, au centre et à l'Est du territoire.

2.5.5 Le risque de chutes de blocs

Les chutes de blocs sont des phénomènes rapides et brutaux qui mobilisent des blocs de roches plus ou moins homogènes. Sur le territoire de Jullouville, toute la bordure du plateau rocheux et la partie située au Nord-Est de Vaumoisson sont concernées par ce risque.

2.5.6 Le risque sismique

Le territoire fait partie du périmètre de la zone sismique « 2 - faible » définie par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une sismicité très faible mais non négligeable.

3 – ELABORATION DU P.L.U., CONCERTATION

3.1 La procédure d'élaboration

La décision de réviser le plan d'occupation des sols en la forme de P.L.U. a été prise par le conseil municipal, lors de sa délibération du 19 juin 2015. Le P.A.D.D. a été débattu, lors de la séance du 2 mai 2016. Le projet a été arrêté le 30 juin 2017.

3.2 La concertation et son bilan

L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme a été précédé d'une concertation. Par délibération du conseil municipal, en date du 19 juin 2015, la commune a fixé les modalités de concertation suivantes par :

- l'affichage de la délibération de prescription de l'élaboration du P.L.U. pendant toute la durée des études nécessaires,
- la publication d'un article spécial dans la presse locale,
- la diffusion d'articles dans le bulletin municipal,
- la création d'un atelier de travail avec les associations,
- la tenue d'une réunion publique avec la population,
- la réalisation d'une exposition présentant le P.A.D.D. et le règlement graphique,
- la mise à disposition du public, tout au long de la procédure, d'un registre destiné à recevoir les observations de toute personne intéressée.

Dans les faits, il y a eu :

- les avis de réunion ont fait l'objet de communication par courrier ou voie de presse ainsi que par affiches apposées en mairie et dans les différents commerces de la commune,
- la publication de 17 articles dans la presse (4 en 2015, 6 en 2016 et 7 en 2017) et 7 articles ou dossiers dans le bulletin municipal (juillet et décembre 2014, juillet et décembre 2015, juillet et décembre 2016, juillet 2017.
- un atelier de travail, avec les associations environnementales, s'est tenu le 29 janvier 2016.
- la tenue d'une réunion publique le 13 avril 2017, qui a réuni 57 personnes.
- la mise en place, dès la fin mars 2015, d'une exposition sur l'élaboration du P.L.U.,
- la mise à disposition du public d'un registre, sur lequel une seule observation a été portée. Toutefois, sept personnes se sont manifestées par mail ou courrier.

3.3 La saisine et l'avis de l'Autorité environnementale

Dans son avis n°2017-2237, en date du 12 octobre 2017, la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie indique que « l'évaluation environnementale du PLU est obligatoire compte tenu à la fois du caractère littoral de la commune et de la présence de sites Natura 2000. La démarche qui a été suivie pour conduire cette évaluation est décrite de manière trop succincte et trop générale pour permettre d'en apprécier la qualité. Des éléments de méthode figurent néanmoins dans le dossier... Les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et agrémentés de nombreuses illustrations. L'état initial de l'environnement est riche, pédagogique et permet de prendre connaissance des nombreuses richesses du territoire communal... Par ailleurs, le rapport contient l'inventaire précis des zones humides et celui relatif à la trame verte (haies, etc.). L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement est en revanche succincte et mériterait d'être complétée.

Les espaces naturels et les éléments de la trame verte et bleue sont bien préservés. Les risques naturels, notamment la submersion marine, sont pris en compte dans le projet communal ».

Par ailleurs, l'Autorité environnementale recommande :

- d'étoffer le descriptif des incidences du projet de PLU sur l'environnement et de mettre en avant les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences ;
- de préciser les moyens mis à disposition pour suivre les indicateurs du document d'urbanisme (personnel, comité de pilotage, éventuels organismes associés, etc.) ainsi que les corrections envisagées en cas de dépassement de certains seuils ;
- de présenter plus clairement l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux ;
- de présenter de manière précise la démarche suivie pour l'élaboration du PLU: rappel des réunions de concertation avec les divers acteurs, les habitants, etc., en précisant les périodes et les durées, la nature des observations du public, l'origine et la motivation des choix qui ont été opérés ;
- d'indiquer dans le dossier comment sont pris en compte les conditions de la circulation routière et du stationnement dans les choix opérés pour le PLU.

La commune de Jullouville n'a pas souhaité apporter d'éléments de réponse sur ces points dans le dossier d'enquête.

3.4. - Consultation et avis des Personnes publiques associées

3.4.1. Analyse des avis des Personnes Publiques Associées

3.4.1.1. Direction départementale des territoires et de la mer (D.D.T.M.) de la Manche (avis du 04/10/17)

Les services de l'Etat émettent, sur le projet de P.L.U., un avis favorable assorti, toutefois, de quelques remarques :

- Concernant les zones humides, les services de l'Etat recommandent de rappeler, dans le règlement, le principe générique de protection de l'ensemble des zones humides ;
- Concernant le respect des dispositions de la loi Littoral, de reprendre la formulation de l'article N2 afin qu'il intègre toutes les restrictions spécifiques de la loi Littoral, de donner une meilleure définition des aménagements possibles. Il est également demandé de reporter, pour la parcelle A111 (pointe Sud-Ouest de la commune), sur la plan graphique, l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres.
- Concernant la prise en compte des risques, de justifier, dans le rapport de présentation, leur prise en compte, notamment pour ce qui concerne le secteur du camping de la Chaussée et, par ailleurs, le choix d'ouvrir à l'urbanisation la partie du secteur des Grunes, classé en zone verte au titre du risque de submersion marine.

3.4.1.2. Conseil Départemental de la Manche (avis du 21/08/17)

Le Conseil Départemental formule des observations sur les orientations d'aménagement et de programmation des bords du Thar et de Saint-Michel-des-Loups.

Pour la première O.A.P., il est demandé le maintien d'un accès via la voie communale qui relie la RD 911 à l'avenue des Huguenants, ce qui permettrait de diffuser le flux de desserte sur deux accès et non pas uniquement sur la RD 911.

Pour la seconde O.A.P., il est observé que celle-ci a évolué depuis la présentation en avril 2017 et ne précise pas l'accès au Sud du secteur, sur la route des Bougonniers. Le Département considère qu'il conviendrait de le confirmer.

3.4.1.3. Syndicat Mixte du S.Co.T du pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (avis du 06/10/17)

Le syndicat émet un avis favorable sur le projet de P.L.U. de Jullouville sous réserve de préciser le scénario démographique projeté et sa déclinaison en besoins fonciers, notamment au regard des années de référence, de prendre en compte le potentiel de constructions neuves en phase 1 de l'aménagement du terrain des Grunes, conformément à l'O.A.P., de retirer la notion de densité nette au sein des O.A.P. Bords du Thar, Bouillon Ouest, Bouillon Sud et de corriger la densité de l'O.A.P. de Saint-Michel-des-Loups.

3.4.1.4. Communauté de communes Granville Terre et Mer

La communauté de communes donne un avis favorable sur le projet de P.L.U. sans réserve.

3.4.1.5. Commune de Carolles (délibération du 29 septembre 2017)

La commune de Carolles émet « un avis réservé », et demande instamment la non constructibilité du terrain situé à l'extrémité Sud-Ouest de la commune de Jullouville.

3.4.1.6. Chambre d'Agriculture (avis du 06/10/17)

La Chambre départementale d'Agriculture émet un avis favorable, sous réserve de modifier le règlement sur la préservation des haies et des zone humides. Par ailleurs, elle demande que, lors de l'examen des demandes de permis de construire, la commune s'assure que les agriculteurs concernés pourront poursuivre l'épandage et qu'une commission « bocage » soit créée pour gérer les dispositions du règlement relatives à la protection des haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres.

3.4.2. Analyse des avis d'autres organismes consultés

3.4.2.1. Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et forestiers (CDPENAF) – (avis du 22/09/17)

Elle émet un avis favorable au projet de P.L.U. au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme (consultation de la CDPENAF). Elle émet un avis favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) sous réserve de préciser et motiver les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de ces zone dans le règlement des zones Nc, Nl, Ne et Nt.

Enfin, elle émet un avis favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (extension des bâtiments en zones agricoles ou naturelles) sous réserve de clarifier le règlement (les annexes devant être accolées au bâtiment) et de motiver la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions des bâtiments d'habitations dans le règlement des zones A et N.

3.4.2.2. Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) - (avis du 10/08/17)

Elle émet un avis favorable sur le projet de classement en Espace Boisé Classé sous réserve de déclasser des E.B.C. du groupe 10, l'ensemble des espaces boisés situés au sein du site RAMSAR, d'ajuster la délimitation des EBC à proximité de la carrière Pigeon Granulats Normandie afin qu'ils n'empiètent pas sur le périmètre de la carrière, de ne pas classer en E.B.C. les espaces boisés 9 et 11, d'ajuster la délimitation des E.B.C. afin d'exclure les espaces non boisés ou de justifier pourquoi la collectivité souhaite la création d'un espace boisé sur ces espaces.

Par ailleurs, la commission recommande de prendre en compte, dans ses choix, la qualité des boisements et le risque d'appauvrissement visuel, d'expliquer dans le rapport de présentation du P.L.U. le choix de ne pas définir de mesure de protection de boisements existant au sein de l'agglomération.

<u>Commentaires du commissaire-enquêteur</u> : La commune n'a pas formulé de réponse aux observations émises par les personnes publiques associées. Tous les avis des personnes publiques associées ont été intégrés au dossier avant l'ouverture de l'enquête et donc consultables par le public, ce qui est conforme à la réglementation. Il est à noter que de très nombreuses personnes publiques ne se sont pas prononcées sur le projet.
--

4 – EXAMEN DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Jullouville, mis à la disposition du public, comprend plusieurs huit sous-dossiers :

1- L'objet de l'enquête et le porter à connaissance de l'Etat (informations utiles à l'élaboration du P.L.U. et, en annexe, les servitudes d'utilité publique et les informations complémentaires que sont les annexes SETRIS, annexes SDIS, données de la DREAL et la fiche méthodologique de recommandation pour la passation d'un marché de numérisation d'un document d'urbanisme) ;

2 – Les pièces administratives (délibération du 19 juin 2015 prescrivant la révision du P.O.S. en la forme de P.L.U., la délibération du 2 mai 2016 portant débat sur les orientations du P.A.D.D., la délibération du 30 juin 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U., l'ordonnance du président du tribunal administratif de Caen , en date du 11 août 2017, me désignant pour assurer les fonctions de commissaire-enquêteur, l'arrêté municipal en date du 22 septembre 2017 d'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'enquête publique, la photocopie des insertions dans la presse, le constat d'huissier relatif à l'affichage, la page d'insertion de l'avis sur le site internet de la commune, la page d'accès au dossier sur internet) ;

3 – Les textes régissant l'enquête publique (articles L121-2, L153-19, L153-21, L153-22, R121-1 et R153-8 du code de l'urbanisme, articles L123-1 à L123-33 et R123-1 à R123-52 du code de l'environnement, décret 2011-2018 du 29 décembre 2011, ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016, ordonnance 2017-80 du 26 janvier 2017, décret 2017-81 du 26 janvier 2017) ;

4 – Le bilan de la concertation (introduction, remarques du public, atelier de travail avec les associations environnementales, exposition publique sur le P.L.U., communication, réunion publique générale du 13 avril 2017, registre de concertation, concertation des personnes publiques associées, articles de presse et parutions, synthèse des observations recueillies et leur prise en compte dans le projet de P.L.U., annexes) ;

5 – Le projet de P.L.U. arrêté le 30 juin 2017 (rapport de présentation en trois volumes, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement écrit, le plan de l'agglomération de Jullouville au 1/3000ème, le plan Bouillon/St-Michel-des-Loups Ouest au 1/5000ème, le plan Bouillon/St-Michel-des-Loups Est au 1/5000^{ème}, les annexes ainsi que les dossiers de saisine de la C.D.P.E.N.A.F. et de la C.D.N.P.S .

6 – Les avis de l'Autorité environnementale, des personnes publiques associées et des commissions (CDPENAF et CDNPS).

7 – Les registres d'enquête, tenus à la disposition du public.

8 – Les courriers postaux ou remis, les courriers électroniques annexés aux registres

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces qu'exige la réglementation (articles R.123-8 du code de l'environnement).

4.2 Examen du dossier d'enquête

4.2.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation compte trois fascicules.

- le diagnostic de la situation initiale, synthèse de l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale et le projet de ville ;
- l'analyse de scénarios et justification des choix retenus pour établir le projet, les justifications et la compatibilité des orientations d'aménagement et des règles urbaines, la compatibilité avec les documents supra-communaux, l'analyse de la consommation des espaces, l'analyse des incidences notables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, les indicateurs de suivi, le résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
- les annexes (courrier de la DDTM concernant notamment l'identification du potentiel foncier mutable au regard du risque inondation, le diagnostic agricole, l'état initial de l'environnement, l'inventaire des zones humides, le diagnostic de la trame verte, le dossier de saisine de la CDNPS au titre des EBC, les fiches d'identification du patrimoine remarquable.

4.2.2 Constats, enjeux et objectifs

Dans son rapport de présentation, la commune tire de nombreux constats, notamment :

- que la situation géographique de la commune et la richesse des paysages en font un territoire touristique attractif ;
- qu'un réaménagement des espaces publics, au niveau du centre-ville et des bords de mer, est nécessaire ;
- qu'il convient de protéger le patrimoine bâti du front de mer témoin de la fondation de la station balnéaire ;
- que la densification et les extensions urbaines des hameaux est à encadrer strictement afin de limiter leur impact sur le paysage, l'économie agricole et leur coût pour la collectivité (extension des réseaux, ...) ;
- que la croissance démographique est importante et repose sur un solde migratoire positif, que la commune compte une large part de résidences secondaires : expression d'une attractivité résidentielle liée au caractère balnéaire de la commune ; que la baisse de la taille moyenne des ménages génère d'importants besoins en logements ;

- que la commune est marquée par le poids des retraités et des classes moyennes mais présente des atouts pour attirer de nouveaux actifs sur le territoire ; que la population est vieillissante et qu'il convient de lui proposer des logements et services adaptés ;
- que les revenus fiscaux sont confortables mais que les coûts de loyers et de foncier élevés engendrent des difficultés d'installation ou de maintien des jeunes sur la commune, notamment les jeunes actifs, jeunes ménages avec enfants ;
- que le parc privé est plutôt à vocation familiale et à vocation de résidences secondaires ;
- que le rythme des constructions est très élevé sur les dernières années, constructions fortement consommatrices de foncier ;
- que le tissu économique local reposant sur l'activité touristique et, de manière générale, sur un secteur tertiaire (activités de services dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'action sociale et du service aux entreprises) et, enfin, l'activité agricole.
- que le tourisme constitue un levier de développement économique important pour la ville ;
- que la diversité de commerces et de services participe à la dynamique de l'emploi en haute saison mais connaît, en basse saison, des difficultés ;
- que l'offre d'équipements est complète et bien répartie sur le territoire ;
- que la configuration du tissu urbain et de la voirie (en centre-ville et au niveau du plateau agricole) impose une gestion adaptée de la mobilité et du stationnement et que la situation est tendue en matière de stationnement en période estivale malgré une offre de parking satisfaisante ;
- que les mobilités douces sont à encourager et à matérialiser sur la base d'un maillage discontinu à développer pour favoriser la pratique et la découverte du territoire communal ;
- que les richesses patrimoniales importantes sont à préserver (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides) ;
- que la commune impactée par de nombreux risques naturels : essentiellement les risques de mouvement de terrain et d'inondation.

Dans le rapport de présentation, la commune précise les principaux enjeux de développement, à savoir :

- 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 Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics engagé, revaloriser 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, 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, offre d'hébergement touristique de qualité, valorisation des espaces de «promenade» : bords de mer, mare de Bouillon, chemins de randonnée, maintien des commerces en place, avec leur proximité.

L'ensemble se traduit par l'objectif d'atteindre une population d'environ 2730 habitants d'ici 2028 et la construction d'environ 31 logements par an, soit un minimum de 367 logements à construire entre 2016 et 2028. Compte tenu des parcelles disponibles, il est projeté une extension urbaine de 7 hectares.

Remarque du commissaire-enquêteur : Le rapport de présentation mentionne de nombreux constats, enjeux et dégage les objectifs, qui permettent aux responsables politiques de faire les choix et de définir le projet de territoire dans le P.A.D.D. On peut toutefois regretter que quelques points ne soient pas davantage justifiés dans le rapport de présentation.

C'est notamment le cas concernant la démarche E.R.C. (éviter, Réduire, Compensation), pour laquelle il est indiqué dans le chapitre correspondant, que « le zonage prône une faible ouverture de terres agricoles à l'urbanisation. De plus, les éléments naturels inventoriés ou protégés sont référencés en zone naturelle. Le zonage n'entraînera pas d'incidences négatives ». Dans le procès-verbal, il a donc été proposé à la commune de compléter ce chapitre.

La commune a répondu : Cette remarque rejoint l'avis émis par l'Autorité environnementale qui recommande « d'étoffer le descriptif des incidences du projet de P.L.U. sur l'environnement et de mettre en avant les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. » Le rapport de présentation sera donc complété.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de retenir que le rapport sera complété sur ce point.

4.3 - Le P.A.D.D. présentation et analyse du projet de territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Jullouville s'articule autour de 3 axes principaux :

- 1 – Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche (créer un nouveau cœur de ville attractif, renforcer l'identité balnéaire de Jullouville, mettre en place un offre touristique structurante) ;
- 2 – Repenser la ville afin de créer une nouvelle dynamique urbaine (maintenir une « vi(II)e » active, promouvoir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et en déplacement) ;
- 3 – Garantir la préservation des paysages et espaces naturels remarquables (protéger le cadre environnemental, paysager et agricole, assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue communale, développer l'habitat durable).

Commentaire du commissaire-enquêteur : Les orientations du P.A.D.D. sont en adéquation avec le diagnostic établi sur la commune. De plus, compte-tenu de la présence de secteurs très sensibles sur le plan environnemental (Site remarquable du Mont-Saint-Michel, frange littorale, risques d'inondations ...) on peut retenir la prise en compte de ces éléments au sein des orientations du P.A.D.D.

4.4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le projet les grands principes d'aménagement et de programmation concernent cinq zones : Le secteur « Bords du Thar », le « Terrain des Grunes », le secteur « Bouillon Ouest », le secteur « Bouillon Sud », le secteur du village de Saint-Michel-des-Loups.

4.4.1. Le secteur des « Bords du Thar » se situe au Nord de la partie urbanisée de la commune.

L'O.A.P. prévoit une structuration de l'espace et une insertion paysagère et exclue de l'urbanisation la partie Est, impactée par le risque de débordement du Thar. Une densité « nette » de « -25 logements à l'hectare » est prévue, avec les lots d'une superficie moyenne de 550 m² et un habitat majoritairement de type T3 à T5, favorisant l'accueil de familles et un minimum de 15% de logements sociaux, « sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS) », afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine.

L'O.A.P. prévoit une structuration de l'espace et une insertion paysagère et exclue de l'urbanisation la partie Est, impactée par le risque de débordement du Thar. L'O.A.P. précise que le secteur est concerné par les risques de submersion marine et de remontées de nappe et que « les futures constructions d'habitation devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement écrit correspondant (zone UC) et notamment situer le plancher du rez-de-chaussée à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées et ne pas comporter de sous-sol ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La définition de « - 25 logements à l'hectare » ouvre de très nombreuses possibilités de densité.



Au vu des plans, la parcelle a une superficie totale d'environ 1,8 hectare. Le projet prévoit l'urbanisation de 0,9 hectare et l'aménagement de la zone porte sur plus de 80% de la superficie, la partie jaune correspondant à la zone d'implantation préférentielle de

l'habitat. Par conséquent, il apparaît nécessaire de recalculer le nombre de logements pouvant être construits sur ce secteur et d'intégrer la surface réelle affectée à l'urbanisation dans le calcul des surfaces nécessaires pour l'urbanisation. Enfin, le plan de zonage de l'agglomération prévoit la protection d'un alignement d'arbres, au sud de la zone, qu'il y a lieu de reporter sur le plan d'aménagement.

Enfin, il semble que le secteur ait déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, qu'il aurait été judicieux de reprendre plutôt que de laisser l'aménagement se faire, aménagement qui ne sera pas conforme à l'O.A.P., ce qui peut poser problème dans l'avenir.

Remarque du commissaire-enquêteur : Il semble que sur le secteur des « Bords du Thar », un permis d'aménager ait été délivré. Celui-ci est-il conforme à l'O.A.P. non encore approuvée ? Il aurait été opportun de le savoir plus tôt et éventuellement « aménager » l'O.A.P. en conséquence, pour coller à la réalité du terrain.

4.4.2. Le terrain des Grunes se situe à l'Est de l'agglomération de Jullouville, au niveau de l'intersection principale menant au plateau et au village de Bouillon. Le dossier d'enquête indique que « ce site présente une superficie urbanisable de 1,6 ha » et qu'une partie, située au Nord-Ouest du secteur, est impactée par le risque d'inondation par submersion marine. L'O.A.P. prévoit un phasage, la première partie à urbaniser étant celle soumise au risque de submersion marine, et la structuration de l'espace pour créer des liens avec l'environnement urbain et paysager. A la page suivante, il est mentionné que la partie 1 (0,7 ha) doit accueillir 14 logements, soit une densité de 20 logements à l'hectare, et le reste du terrain (1,6 ha) doit en accueillir 40, soit une densité de 25 logements à l'hectare. Il est précisé que les constructions, situées dans la zone 1, devront respecter les prescriptions concernant le risque de submersion marine

Remarque du commissaire-enquêteur : On peut aussi retenir que l'urbanisation ne se fait donc pas sur les 1,6 hectares retenus dans le calcul des superficies ouvertes à l'urbanisation, mais bien 2,3 hectares (partie 1 = 0,7 ha et partie 2 = 1,6 ha).

Une partie du terrain est classé en zone verte au titre du risque de submersion marine. Pour les communes ne disposant pas d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux, il est préconisé de prévoir un développement hors des zones à risques. Dans le procès-verbal de synthèse, il a été demandé s'il y avait lieu de maintenir cette partie n°1 du terrain dans l'O.A.P.

Dans son mémoire en réponse, la commune répond que « la commune prend acte de cette remarque, ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D. ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune ne répond pas sur le fond et repousse la réponse à plus tard, à quand ? La commune se cache derrière des aspects juridiques, l'avis des personnes publiques associées, qui devraient être maîtrisés depuis longtemps. On ne peut donc, en l'état, que retenir l'absence de réponse de la commune. La commune ne pouvant modifier son projet que, si soit les personnes publiques, soit les résultats de l'enquête l'y invitent, on peut retenir que la commune n'entend pas donner de suite favorable à cette remarque.

4.4.3. Le secteur de Bouillon Ouest se situe en continuité immédiate du village de Bouillon, bourg historique de la commune, et couvre une superficie de 1,9 hectare. Il y est prévu une densité de 15 logements à l'hectare, soit la construction de 28 nouveaux logements. L'O.A.P. prévoit la structuration de l'espace public, et une insertion paysagère. La desserte est prévue depuis la RD 471.

4.4.4. Le secteur de Bouillon Sud se situe également en continuité immédiate du village de Bouillon et couvre une superficie de 3,3 hectares. Avec cette même densité « nette » de 15 logements à l'hectare, le projet prévoit la construction de « - 49 logements » (la légende de la représentation graphique de l'O.A.P. parle de 49 logements minimum). L'O.A.P. précise que les voiries devront desservir le secteur d'aménagement afin que l'ensemble des futures parcelles soient accessibles et qu'une voie principale sera créée à partir de la route du Piari, qui irriguera l'ensemble du secteur pour rejoindre la route du Rainfray. Il est également prévu un cheminement doux, débouchant notamment sur le lotissement voisin. Le projet prévoit des plantations arbustives ou arborées le long des voies et en limite des espaces agricoles. Le dossier précise qu'étant donné la topographie des lieux, et afin d'anticiper un éventuel risque d'inondation par ruissellement, des dispositifs paysagers de rétention des eaux pluviales devront être aménagés sur le secteur, de même que les voiries majeures accompagnées de noues.

Remarque du commissaire-enquêteur : La visite sur le terrain a montré une parcelle particulièrement humide, en bordure de laquelle coule un petit ru.



Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, la commune a été interrogée sur le caractère humide de la parcelle et demandé quelles étaient les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées.

Dans son mémoire en réponse, la commune répond : « La commune prend acte de cette remarque et au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques. Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un

déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune propose de diminuer la superficie de la zone sous réserve de la compatibilité avec les avis émis sur le projet de P.L.U. La commune a eu connaissance de ces avis bien avant l'ouverture de l'enquête et dispose de tous les moyens pour examiner dès à présent ce qui est effectivement réalisable ou pas. Elle ne joint aucun tracé, ce qui ne permet pas d'examiner s'il y a une extension ou pas par ailleurs. Une fois de plus, elle ne répond pas de manière précise à la question posée.

Remarque du commissaire-enquêteur : L'O.A.P. Bouillon Sud prévoit une voie d'accès nord-Est par une voie manifestement privée, qui nécessiterait d'être élargie. De même, l'accès piéton est prévu vers une voirie privée. Comment envisagez-vous de procéder pour la réalisation de ces dessertes ? Ce point est d'autant plus important qu'il apparaît compliqué de voir la route du Pieri absorber le trafic lié à la réalisation des travaux puis celui lié à la présence 49 habitations.



Entrée Nord-Est



Entrée du lotissement (voirie privée)

La commune répond, dans son mémoire en réponse : « Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune prend acte et étudie d'autres accès possibles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Une fois de plus, la commune ne répond pas précisément. Elle ne conteste pas le caractère privé des voies, n'annonce pas de transaction à venir, de discussion en cours... Ce point est d'autant plus important que, faute de sortie vers la voie Nord (route du Rainfray), toute la circulation des habitations mais aussi des poids-lourds pour la construction des habitations, se fera par la voie Ouest (route du Piari), étroite, interdite aux véhicules de plus de 3,5 tonnes, débouchant au Nord sur un carrefour mal sécurisé.



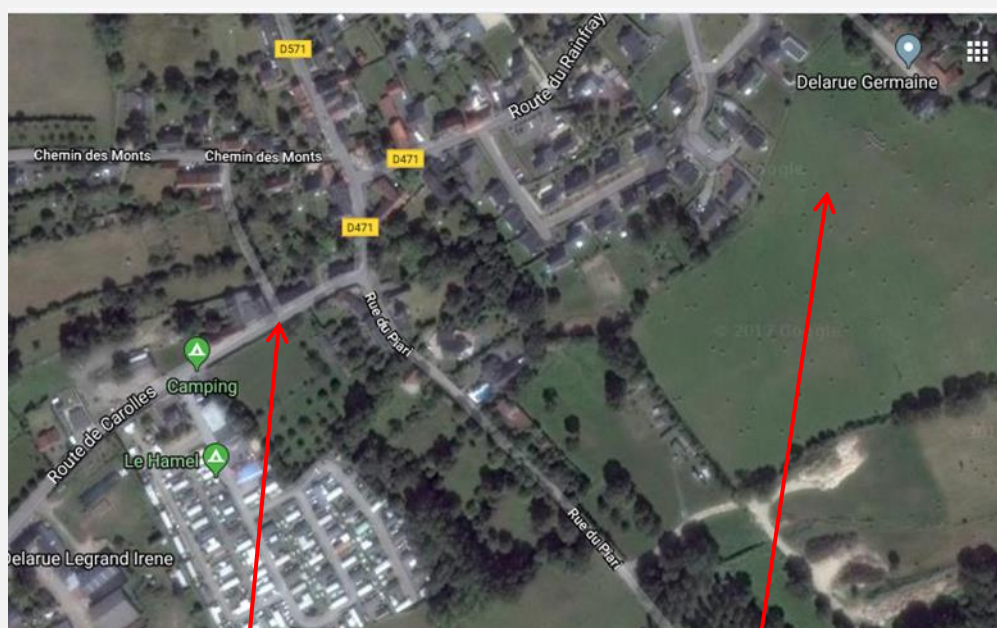
la rue du Piari
interdite aux véhicules de + 3,5 tonnes



La rue du Piari, prioritaire, débouche à droite dans le virage

Remarque du commissaire-enquêteur : Dans son mémoire en réponse, la commune répond aux remarques du public en précisant qu'elle « se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Cette proposition de déplacer l'O.A.P. vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

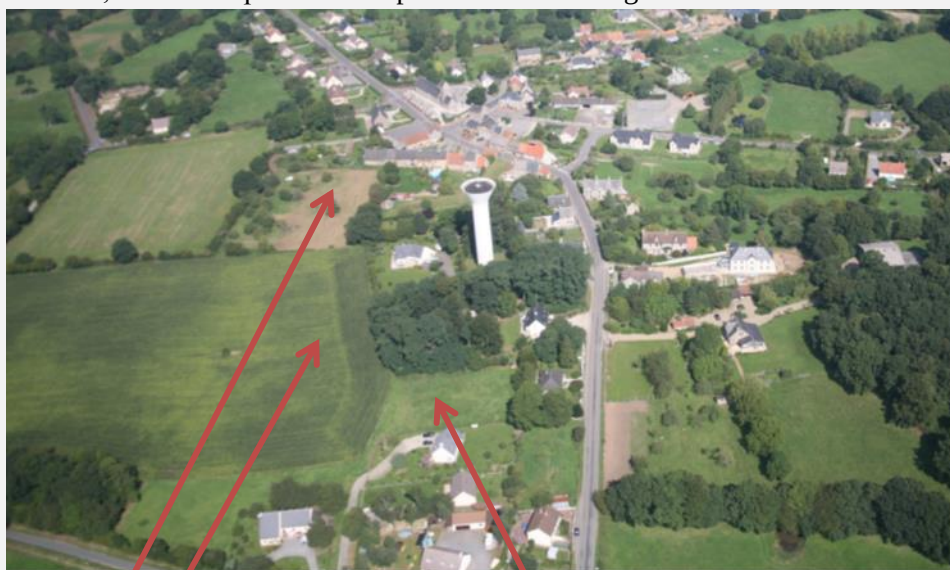


route de Carolles

OAP initiale

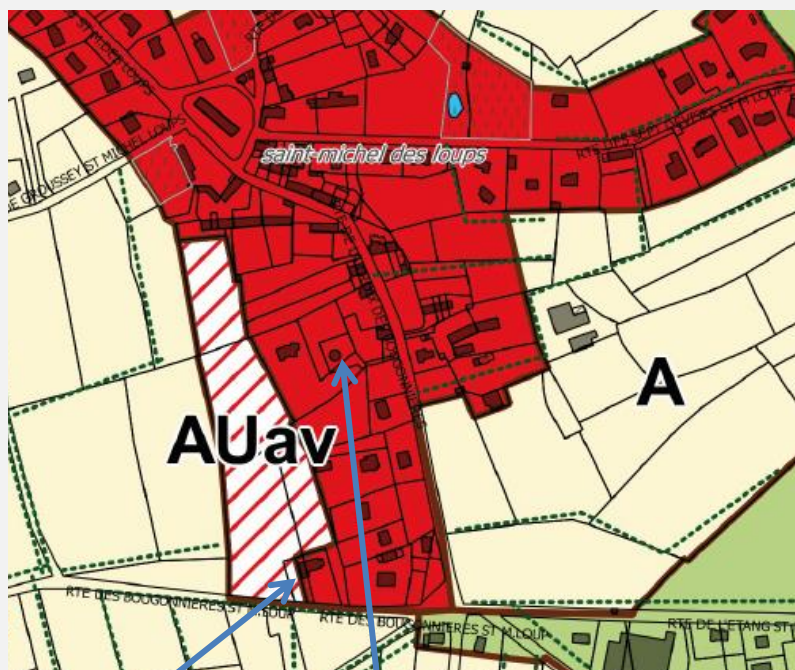
4.4.5. Le secteur de Saint-Michel-des-Loups se situe en continuité immédiate du village, bourg historique, de la commune de Saint-Michel-des-Loups. Il est proposé d'y réaliser 34 logements pour une densité « nette » de 15 logements à l'hectare. Une voie principale sera créée à partir de la route des Bougonnières (voie située au Sud), qui irriguera l'ensemble du secteur. L'O.A.P. prévoit une insertion paysagère, des plantations le long des voies ainsi que des dispositifs paysagers de rétention des eaux pluviales pour éviter les risques liés au ruissellement des eaux pluviales.

Remarque du commissaire-enquêteur : Il existe quelques erreurs graphiques sur le document soumis à enquête : tout d'abord la flèche indiquant le lieu de l'O.A.P., sur la vue aérienne, se situe trop à l'Est. Ce point doit être corrigé dans le dossier.



terrain concerné par l'O.A.P.

terrain indiqué dans le dossier



maison le long de la route des Bougonnières

château d'eau

Il en est de même pour la représentation graphique de l'O.A.P. puisque le plan d'aménagement prévoit une sortie au Nord et non plus au Sud, alors que le texte précise bien qu'il est prévu une sortie rue des Bougonnières (page 29 du fascicule 5/8 – 3 OAP).



(copie plan de la page 30 document 5/8 – 3 OAP)

Dans le procès-verbal de synthèse, il a donc été fait remarquer que la représentation graphique ne représente pas toute la zone, ne permettant pas de vérifier qu'il y aura une sortie Sud du secteur. Par ailleurs, le périmètre de l'O.A.P. ne devrait-il pas intégrer l'accès Nord ?

Dans sa réponse, la commune précise que « La partie graphique a été ajustée de façon à faire apparaître l'ensemble du périmètre de l'O.A.P.

Cette remarque étant cohérente avec l'avis de l'État sur le projet de P.L.U. arrêté au sujet de l'O.A.P. Saint-Michel-des-Loups (« Un emplacement réservé sera prescrit pour la connexion à la RD 261 au Nord. »), la commune examinera les possibilités de répondre favorablement au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, des documents cadres, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D. »

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant la première partie de la réponse de la commune, il convient de se référer à la page 30 du document 5/8 – 3 OAP – « C. Représentation graphique de l'OAP «St-Michel des Loups», pour constater que le périmètre n'est pas complet ! Le périmètre est complet sur le rapport de présentation, mais pas sur le document « O.A.P. », qui sera opposable aux tiers.

Quant au fond, au vu de la réponse évasive, motivée au vu d'une « cohérence avec l'avis de l'Etat », on ne sait toujours pas si la sortie Sud est maintenue, s'il s'agit d'une simple erreur graphique ou d'un changement de stratégie.

4.4.6. Remarques concernant l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Remarque du commissaire-enquêteur : Les O.A.P. prévoient une densité « moyenne nette », or dans le souci du respect du S.Co.T., il convient de retenir la même définition et de retenir un nombre de logements à l'hectare, voiries et espaces verts compris. Le document devrait donc être modifié sur ce point.

Sur ce point, la commune répond : « Les O.A.P. seront modifiés pour prendre en considération cette remarque ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : cette correction permettra la cohérence avec le S.Co.T.

Remarque du commissaire-enquêteur : Le S.Co.T. prévoit le phasage de l'urbanisation. Celui-ci n'apparaît pas clairement dans les O.A.P., à l'exception du terrain des Grunes. Dans le procès-verbal de synthèse, il a donc été demandé quelles zones seront ouvertes en priorité à l'urbanisation et, au sein de chacune des O.A.P., quel sera le phasage.

La commune répond : « Un phasage sera défini pour les zones à ouvrir à l'urbanisation ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Là encore, la réponse ne permet pas de connaître le phasage de l'urbanisation.

Remarque du commissaire-enquêteur : La commune dispose de plus de 60% de résidences secondaires et souhaite l'accueil de jeunes ménages. Les O.A.P. prévoit un minimum de 15% de logements sociaux **sous réserves des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS)**. Dans le cadre du procès-verbal de synthèse, il a donc été demandé ce qui est envisagé si ces dotations sont supprimées et comment, dès lors, s'organisera l'accueil de jeunes ménages.

La commune répond qu'elle « a entrepris la réalisation de lotissements communaux pour accueillir de jeunes ménages ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le PADD, dans son orientation n° 2, « Repenser la ville afin de créer une nouvelle dynamique urbaine », prévoit parmi ses principes d'actions : « 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 ». Pour satisfaire à cette orientation, la création de logements sociaux ne saurait être soumise à de quelconques réserves, telles que l'attribution de dotations précises.

4.5 Le règlement graphique et littéral

4.5.1 Le règlement graphique

4.5.1.1 Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines couvrent une superficie de 210,96 hectares, soit 9,66% de la superficie du territoire. On compte trois types de zones urbaines :

- La zone UA, d'une superficie de 42,46 hectares, correspond à la zone urbaine dense et à la « centralité ». La zone UA couvre la partie la plus dense de l'agglomération de Jullouville. Elle comprend un secteur UAv correspondant aux villages de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups.

- La zone UB, d'une superficie de 87,28 hectares, correspond au cœur de l'agglomération de Jullouville et à l'image balnéaire de la commune. Cette zone comprend trois secteurs : le secteur UBa, qui recouvre l'ancien « Jullouville-les-pins », le secteur UBb, qui recouvre le secteur résidentiel de bord de mer, le secteur UBm recouvrant le secteur résidentiel de front de mer.

- La zone UC, d'une superficie de 81,22 hectares, correspond à l'extension de l'urbanisation sous forme pavillonnaire. Elle comprend un secteur UCh qui correspond aux hameaux de Groussey et de Lezeaux-La Carrière.

Dans ces zones urbaines, certaines sont soumises à de nombreux risques : risque de submersion marine, risque d'inondation par débordement de cours d'eau, risque de remontée de nappes.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant la zone urbaine UC, il serait intéressant de compléter le rapport de présentation (page 92 du document 5/8 – 1b) en précisant que la zone UC comprend un secteur UCh, comme c'est le cas pour les autres zones urbaines.

Remarque du commissaire-enquêteur : La parcelle A111, située au Sud-Ouest de la commune, en limite de Carolles, se situe en zone inondable. La question a été posée à la commune si elle devait être maintenue en zone U.

La commune répond : « La commune de Jullouville maintient sa volonté de développer cette zone faisant partie de l'agglomération jullouvillaise » :

- en reportant la bande des 100 m sur le plan de zonage et en y associaient une réglementation conformément au Code de l'urbanisme ;
- en examinant les possibilités, avec les services de l'État, de maintenir la partie du terrain hors de la bande des 100m constructible dans les parties recouvertes par moins d'un mètre d'eau au regard des textes de loi et du P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La réponse apparaît incompréhensible car s'il y a lieu, en effet, de reporter la bande des 100 mètres, l'examen des possibilités, avec les services de l'Etat, de la possibilité de construire est inexistant. L'Etat a, au titre des personnes publiques associées, fait connaître sa position et la procédure d'élaboration du P.L.U. ne prévoit rien d'autre.

Sur le caractère constructible de la parcelle, on peut comprendre l'attachement qu'a la commune de maintenir ce terrain en zone constructible. La commune n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques. Toutefois, il semble opportun de ne pas construire d'habitat sur cette parcelle. Elle aurait pu avoir une destination précise ou faire l'objet d'un zonage spécifique par la création d'un secteur (UC + indice spécifique).

4.5.1.2. Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser n'est pas classiquement appelée zone AU mais est indiquée comme un secteur et appelée zone AUav. Elle couvre une superficie de 6,85 hectares soit 0,31% de la superficie du territoire. Elles correspondent aux secteurs 3, 4 et 5 des O.A.P.

4.5.1.3. Les zones agricoles

La zone agricole, d'une superficie de 1323,20 hectares, soit 60,59% du territoire communal, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Le projet prévoit deux zones agricoles, une zone A, où les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole, ainsi que les abris pour animaux sont seuls autorisés et la zone Ap, où toute construction nouvelle est interdite en raison de la protection des paysages et notamment afin de transcrire les coupures d'urbanisation inscrites au SCOT.

Il est à noter que des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L151-19&23 et L151-11-2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

Remarque du commissaire-enquêteur : Il semble qu'une partie de la vallée des peintres soit classée en zone agricole Ap. S'agissant d'un site inscrit, il a été demandé, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, s'il ne serait pas préférable de mettre la totalité du site inscrit en zone naturelle, dont la définition est plus adaptée à la nature du secteur.

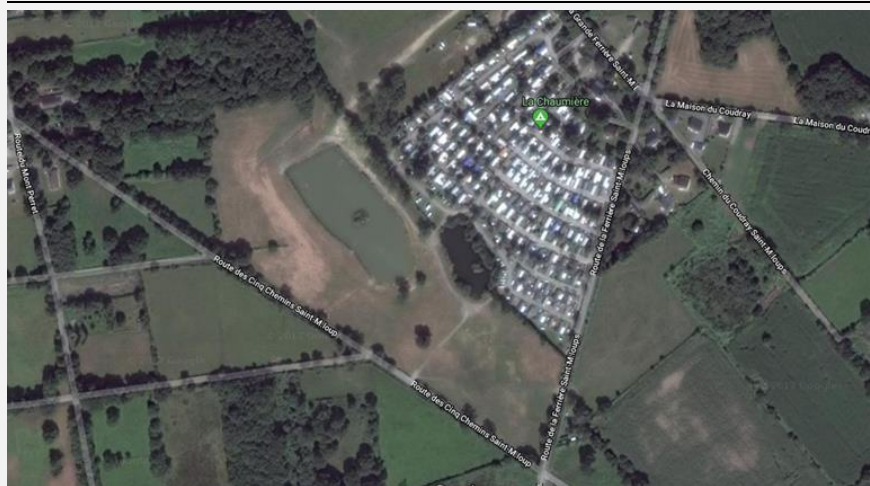
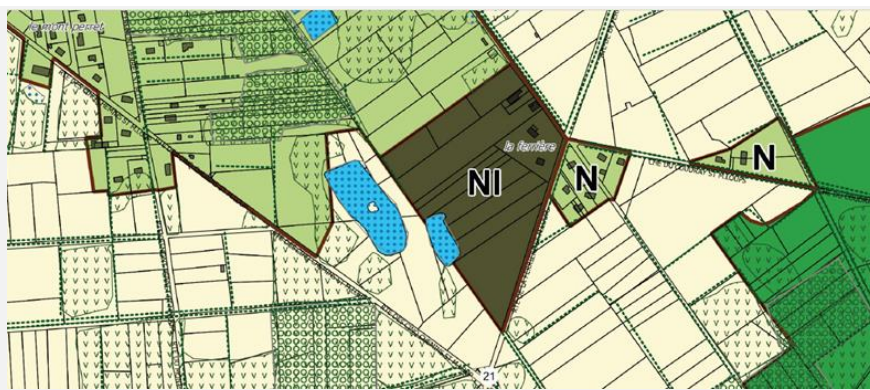
La commune de Jullouville répond, dans son mémoire en réponse, qu'elle prend acte de cette remarque et que « ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec les documents cadres et avec le P.A.D.D. ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : faute d'une réponse effective, précisant les motifs du classement en zone A, il convient de classer l'ensemble de la vallée des peintres, conformément à l'esprit du premier alinéa de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, en zone N (qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique).

Remarque du commissaire-enquêteur : La partie située à l'Ouest de la zone N1 de Saint-Michel-des-Loups, entre le camping et la route des 5 chemins, est classée en zone A. Compte tenu de la nature du terrain, de la présence de la mare et de zones humides, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, il a été demandé si un classement en zone N ne serait pas plus adapté.

La commune de Jullouville répond qu'elle « prend acte de cette remarque, ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec les documents cadres et avec le P.A.D.D. ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : faute d'une réponse effective de la commune (oui ou non), il y a lieu d'examiner la nature du terrain et de regarder quel est le classement le plus adapté.



Les parcelles sont en prairie naturelle, elles comprennent des plans d'eau importants, des zones humides y sont répertoriées. Dans ce secteur, on peut soupçonner toute une qualité écologique et de ce fait le classement en N peut se justifier tel que défini à l'article R123-8 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les parcelles n'apparaissent pas répondre à la définition de la zone agricole, telle que définie à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, qui précise que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Enfin, le classement en zone N serait cohérent par rapport aux parcelles situées au Nord de la zone N, où l'on retrouve le même biotope (plan d'eau, prairie, zones humides).

4.5.1.4. La zone naturelle (N)

La zone naturelle (N), d'une superficie de 643,1 hectares, soit 29,44% du territoire communal, caractérise les espaces naturels de la commune. Il s'agit de zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages ou de leur sensibilité. La zone N se répartit en 7 zones :

- la zone N où seuls les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites sont autorisés ;
- la zone Nc destinée aux activités de la carrière ;
- la zone Ne spécifique aux cimetières ;
- la zone Nl, à destination d'hébergement et d'équipements touristiques et de loisirs ;
- la zone Nm correspondant au secteur maritime ;
- la zone Np de protection des milieux naturels, sensibles et du paysage (espaces remarquables et coupures d'urbanisation inscrits au SCOT) ;
- la zone Nt, à destination d'équipements touristiques et de loisirs.

Il est à noter que des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 & 23 et L151-11- 2° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Remarque du commissaire-enquêteur : Il existe au sein de la zone N une installation classée (établissement Caron). Il a donc été demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, s'il ne conviendrait pas de prévoir un zonage spécifique correspondant à l'emprise autorisée par la création d'un secteur adapté dans lequel est autorisée l'activité de Monsieur Caron.

La commune, dans son mémoire en réponse indique que « des contrôles de conformité demandés par l'État sont en cours. Des mises en demeure ont été notifiées. La commune se doit de respecter les règles de l'urbanisme et les lois en vigueur.

Par ailleurs, il est à noter que ces terrains sont situés en zone agricole.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Là encore, des précisions auraient été les bienvenues. On peut retrouver sur le site de la préfecture, la mise en demeure de cesser l'activité d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage exercée par monsieur Caron, celle-ci étant soumise à autorisation et à l'obtention d'une qualification spécifique. Par contre, monsieur CARON souhaite continuer son activité de négoce de poids lourds. Il peut, enfin, continuer une activité de vente de métaux, libre pour une superficie inférieure à 100m² et soumise à simple déclaration pour une superficie inférieure à 1000m². Un classement spécifique pourrait être envisagé pour la parcelle d'implantation du hangar, un déplacement de l'activité s'avérant sans doute difficile. Par contre, une insertion paysagère serait nécessaire pour protéger le voisinage. Enfin, il y a lieu de confirmer que le terrain d'assiette du hangar de monsieur Caron est bien classé en zone N du projet de P.L.U.

Remarque du commissaire-enquêteur : L'église et le cimetière de Bouillon ont fait l'objet d'un classement spécifique « Ne », zone définie dans le projet de P.L.U., zone spécifique aux cimetières. Il s'avère que le cimetière de Saint-Michel-des-Loups ne fait pas l'objet de ce même classement. La commune a été interrogée sur ce point, dans le procès-verbal de synthèse.

La commune répond qu'elle prend acte de cette remarque et que ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec les documents cadres et avec le P.A.D.D. ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Sans épiloguer sur le contenu et la forme de la réponse, il y a lieu, dès lors qu'il existe dans le projet de P.L.U. un zonage spécifique pour les cimetières, d'appliquer ce zonage au cimetière de Saint-Michel-des-Loups.

4.5.2 . Le règlement écrit

Le règlement précise, pour chaque zone, les règles applicables, selon la nomenclature traditionnelle des articles.

Remarque du commissaire-enquêteur : Pour chaque zone, il apparaît nécessaire de définir la zone et chaque secteur (exemple pour la zone UA : définition de la zone UA qui comprend le secteur UA_v correspondant...)

Sur ce point, la commune répond que « pour ce faire, des extraits du rapport de présentation seront insérés dans le règlement ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de prendre acte de cette réponse.

Remarque du commissaire-enquêteur : Pour une meilleure lisibilité du règlement, il conviendrait d'avoir la même rédaction pour les interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine et remontée de nappes pour les zones UA, UB et UC. La notion d'inondation par débordement de nappes mériterait d'être affinée : quels sont les secteurs concernés ? N'y aurait-il pas lieu de reprendre les définitions de la cartographie des risques (débordements, entre 0 et 1 m de profondeur, entre 1 m et 2,5 m,...) ?

La commune répond que « la commune prend acte de cette remarque, ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec les documents cadres et avec le P.A.D.D. (La commune corrigera le règlement à ce sujet) ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La réponse se situe dans les termes mis entre parenthèses, il y a donc lieu de retenir que la commune corrigera le règlement sur ces points.

Remarque du commissaire-enquêteur : Pour les zones AU_{av} le règlement prévoit dans l'article 10, des dispositions particulières. Ces zones n'étant pas construites, il n'apparaît pas judicieux de conserver l'alinéa qui permet une hauteur supérieure pour les constructions existantes.

La commune répond que ces règles s'appliqueront aux constructions qui seraient construites après l'urbanisation du secteur.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la commune.

Remarque du commissaire-enquêteur : Le règlement parle d'annexes pour les zones non urbanisées. La loi dite «Loi Littoral» n'autorise pas les annexes (les annexes n'étant, par définition, non accolées aux constructions existantes) mais seulement les extensions des constructions. Cette notion devrait, par conséquent, être retirée du règlement.

La commune répond que, dans son avis sur le projet de P.L.U. arrêté, l'État demande pour le règlement des zones A et N « de clarifier le règlement des zones A et N : le terme annexe (qui désigne un bâtiment non contigu) est utilisé dans le règlement des zones A et N et désigne des constructions accolées au bâtiment principal et en continuité de celui-ci» Une annexe étant un bâtiment détaché, le terme "annexes" sera remplacé par "extensions n'ayant pas la même utilisation que le bâtiment principal" (garage, abris de jardin ...).

Commentaire du commissaire-enquêteur : il y a lieu de prendre en compte la réponse de la commune.

4.5.3 Les emplacements réservés

La commune a prévu la création de 21 emplacements réservés, tous au profit de la commune, principalement pour de opérations de voirie (16). La liste des emplacements réservés est précisée pour chaque plan. La liste complète est insérée dans le rapport de présentation.

NUMERO	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Accès à la mer	Commune	687 m ²
2	Ouvrage de défense contre les crues du Thar et submersion marine	Commune	4693 m ²
3	Aménagement de la place du casino	Commune	3407 m2
4	Equipements liés à la salle de l'Estival	Commune	987 m2
5	Pôle nautique CRNG GTM CVJ	GTM / Commune	653 m2
6	Equipements à vocation touristique et de loisirs	Commune	4397 m2
7	Sentier des tennis	Commune	2559 m2
8	Cheminement piéton	Commune	2396 m2
9	Trottoirs avenue Vauban (élargissement d'emprise D 911)	Commune	588 m2
10	Sentier du plateau et vallée des peintres	Commune	12 197 m2
11	Zone de sécurisation d'une ancienne carrière	Commune	2828 m2

12	Sentier piéton	Commune	1156 m2
13	Sécurisation de voirie à Bouillon D471	Commune	144 m2
14	Sécurisation de voirie à Bouillon D471	Commune	4 m2
15	Elargissement de voirie	Commune	238 m2
16	Elargissement de voirie D471	Commune	618 m2
17	Elargissement D571	Commune	342 m2
18	Sentier mare de Bouillon	Commune	6473 m2
19	Accès à l'ancienne usine des eaux	Commune	3751 m2

Remarque du commissaire-enquêteur : Plusieurs emplacements réservés font l'objet de remarques du public. Il sera répondu par la commune sur ces points. Les emplacements réservés n°16 et n°17 sont prévus pour l'élargissement de route départementale et sont au profit de la commune. Ne devraient-ils pas être au profit du département ?

Sur ce point, la commune répond que, conformément au règlement graphique (plans de zonage), la commune restera la principale bénéficiaire des emplacements réservés n° 16 et 17.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le règlement peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'opération à laquelle est destiné l'emplacement réservé doit être clairement définie, son bénéficiaire et sa superficie.

Dans le cas présent, la commune s'attribue le bénéfice des emplacements réservés n° 16 et n°17, pour l'élargissement de voies départementales, opérations pour lesquelles elle est incompétente. Interrogée dans le procès-verbal de synthèse, elle n'a nullement proposé, dans son mémoire en réponse, soit la modification du bénéficiaire, soit la modification de la destination de ces emplacements réservés. Il y a donc lieu de supprimer les emplacements réservés n° 16 et n° 17.

4.5.4 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont au nombre de cinq. Elles sont répertoriées dans un tableau dans le document « livret des annexes » ainsi que sur un plan des servitudes (format A4). Les servitudes sont :

- La servitude relative aux monuments historiques (AC1) avec l'inscription partielle de la colonie de vacances de la ville de Saint-Ouen, rue de Kairon ;
- La servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2) avec l'inscription du site de la vallée des peintres ;
- La servitude de passage des piétons sur le littoral (EL9) ;
- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2), au bénéfice d'Orange ;
- Les servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne (T7).

4.5.5 L'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales, le traitement des déchets

4-5-5-1 L'alimentation en eau potable

Le dossier indique que la capacité pour l'alimentation en eau potable sur Jullouville doit être attestée par les syndicats en charge de l'AEP. (en attente de courriers des syndicats le justifiant).

L'Article 4 du règlement écrit stipule que : «Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur (voir règlement du gestionnaire)» D'après les gestionnaires des réseaux d'eau potable, la capacité des réseaux d'eau serait suffisante pour supporter les nouveaux projets envisagés. (en attente de courriers des syndicats le justifiant)

La mise en œuvre du PLU ne devrait pas avoir d'incidence sur l'alimentation en eau potable, après attestation des syndicats en charge de l'alimentation en eau potable.

Remarque du commissaire-enquêteur : Le syndicat d'alimentation en eau potable est-il en mesure de fournir l'eau potable pour l'ensemble des constructions à venir ?

Réponse de la commune : « Oui, la réponse a été faite par le S.M.P.G.A. (Syndicat Mixte d'eau Potable du Granvillais et de l'Avranchin) pour la production et la distribution ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Après recherche sur ce point, on peut retenir que le S.M.P.G.A. a engagé une interconnexion entre les réseaux du Granvillais et de l'Avranchin, la réalisation d'une usine de traitement, ce qui devrait satisfaire aux besoins.

4-5-5-2 L'assainissement des eaux usées

Le Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise (SMAAG) collecte et traite les eaux usées de Carolles, Jullouville et Saint-Pair à la station de traitement située à Granville exploitée par Véolia, sise dans la ZI du Mesnil. La station d'épuration a une capacité de 70 000 équivalents habitants (EH).

Le règlement des zones urbaines rappelle l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Remarque du commissaire-enquêteur : Il convient de déterminer si la station d'épuration est en mesure, en tenant compte des extensions d'urbanisation prévues dans les autres communes, d'absorber les eaux usées des constructions nouvelles.

La commune répond : Les courriers des syndicats concernés attestant de la compatibilité du projet avec les capacités des réseaux seront ajoutés au dossier de PLU.

Elle précise, par ailleurs, quant à l'assainissement qui relève de la compétence du SMAAG (Syndicat Mixte pour l'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise), le dossier de zonage (entre S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif) et réseaux) devrait être soumis à enquête publique au 1er trimestre 2018.

Commentaire du commissaire-enquêteur : il y a lieu de prendre acte de la réponse de la commune.

5 – RESPECT DES NORMES SUPRA COMMUNALES

5-1- Application de la loi Littoral

En application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, l'intégralité du territoire de Jullouville est concernée par l'application des articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'urbanisme déclinant les principes fondamentaux de la loi.

Le P.L.U. définit ainsi les règles d'urbanisation et précise la constructibilité de chaque zone en tenant compte de la sensibilité des espaces. Il doit notamment :

- Protéger les espaces remarquables ;
- Préciser la bande inconstructible des 100 mètres à partir du rivage (limite des plus hautes eaux) ;
- Définir les espaces proches du rivage dans lesquels l'urbanisation est limitée
- Préserver les coupures d'urbanisation ;
- Déterminer les secteurs constructibles en continuité des villages et agglomérations ou sous forme de hameaux nouveaux ;
- Classer les ensembles boisés les plus significatifs ;
- Prévoir les secteurs réservés aux campings autorisés en dehors des espaces urbanisés ;
- Définir la capacité d'accueil.

5.1.1 Villages et agglomération

Le code de l'urbanisme précise que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et village existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Sur le territoire, l'analyse retient les deux villages suivants :

- Bouillon (bourg historique)
- Saint-Michel des Loups (bourg historique)

Sur le territoire, l'analyse retient les deux hameaux (STECAL) suivants :

- Lézeaux-La Carrière
- Groussey

Commentaire du commissaire-enquêteur : La partie « balnéaire » de la commune constitue une agglomération au sens de la loi. La règle générale d'urbanisation prévoit que l'extension de l'urbanisation pourra se réaliser en continuité et à l'intérieur de ces villages et agglomération et au sein d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

5.1.2. Les Espaces Remarquables

Le projet de P.L.U. doit préserver les espaces remarquables. Il s'agit, tout d'abord, d'espaces protégés ou identifiés comme zone sensible à préserver. Sur le territoire, ont été inclus dans les espaces remarquables les Sites d'Intérêt Communautaire (S.I.C.), les Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.) du réseau Natura 2000, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1 ainsi que les parties naturelles de Sites Classés et de Sites Inscrits.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le projet prévoit bien la préservation de la Mare de Bouillon, la Vallée des Peintres et la Tourbière.

5.1.3 La bande inconstructible des 100 mètres

L'article L 146-4 III stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables». La bande des 100 mètres est calculée à partir du rivage de la limite de mer (limite des plus hautes eaux). Dans cette bande des 100 mètres, tout est déjà construit, à l'exception de la parcelle A111, située en limite Sud de la commune.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Sur le plan graphique, la bande des 100 mètres n'était pas matérialisée au niveau de la parcelle A111. Il a donc été demandé à la commune de la mentionner clairement, ce que la commune a accepté de faire.

5.1.4. Les Espaces Proches du Rivage

La réglementation sur les espaces proches du rivage, secteurs particulièrement sensibles, vise à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer et éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer. Les collectivités locales doivent délimiter ces espaces en prenant notamment en compte la distance par rapport au rivage, la co-visibilité et la nature de l'espace.

Sur Jullouville, les espaces proches du rivage englobent la ligne de crête, l'agglomération de Jullouville et la Mare de Bouillon. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite dans les espaces proches du rivage. Toutefois les travaux de mise aux normes des bâtiments existants est possible en dehors de la bande des 100 mètres et hors des espaces remarquables, dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation des effluents d'élevage.

5.1.5. Les coupures d'urbanisation

Le projet prévoit le respect de deux grandes coupures d'urbanisation, au Nord avec la mare de Bouillon et au Sud, le secteur compris entre Edenville et Groussey.

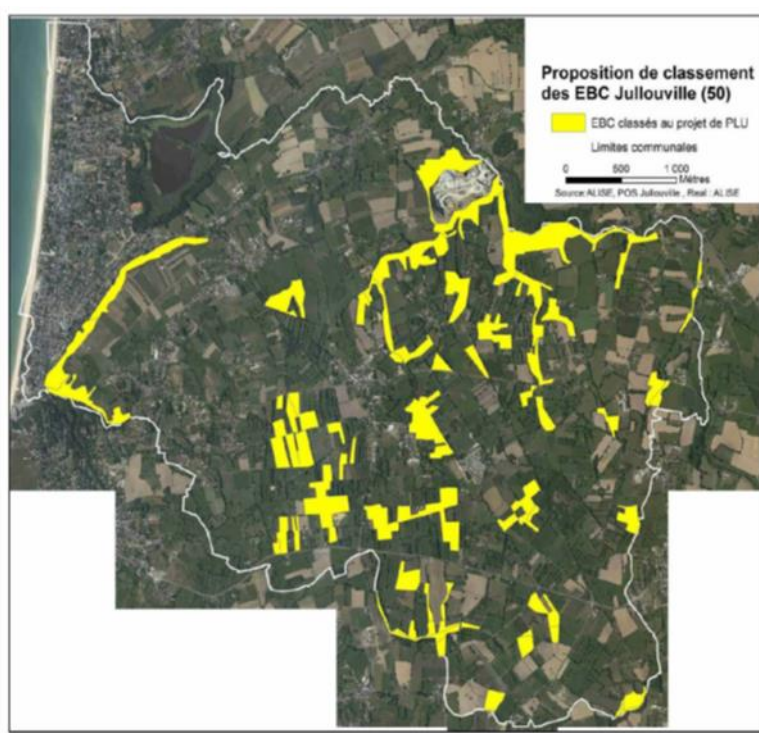
Par ailleurs, le territoire est marqué par des coupures d'urbanisation entre les différents villages, c'est-à-dire les bourgs des communes associées. Ces coupures sont liées à la grande activité agricole existant sur le territoire.

5.1.6. Les secteurs constructibles en continuité des villages et agglomérations

Les extensions d'urbanisation se situent en continuité des villages de Bouillon et Saint-Michel-des-Loups.

5.1.7. Les espaces boisés

Les communes littorales doivent classer les espaces boisés « les plus significatifs » de leur territoire. La commune a identifié de nombreux espaces boisés classés. Le projet de P.L.U. prévoit le classement de 216 hectares, soit 10% de la superficie du territoire.



Commentaire du commissaire-enquêteur : Il est à noter que, dans son avis, la CDNPS demande de déclasser des E.B.C. du groupe 10, l'ensemble des espaces boisés situés au sein du site RAMSAR, d'ajuster la délimitation des EBC à proximité de la carrière Pigeon Granulats Normandie afin qu'ils n'empiètent pas sur le périmètre de la carrière, de ne pas classer en E.B.C. les espaces boisés 9 et 11, d'ajuster la délimitation des E.B.C. afin d'exclure les espaces non boisés ou de justifier pourquoi la collectivité souhaite la création d'un espace boisé sur ces espaces.

5.1.8. Les secteurs réservés aux campings en dehors des espaces urbanisés

Un seul camping se situe dans l'agglomération. Les autres campings sont situés en zone naturelle et font l'objet d'un classement spécifique (NI).

5.1.9. La capacité d'accueil

Les réseaux et les infrastructures sociales permettent cet accueil.

5-2- Prise en compte du S.Co.T. du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale (qui intègre à cet égard l'ensemble des dispositions émanant des documents de rang supérieur).

Le territoire de Jullouville fait partie du périmètre du S.Co.T. du Pays de la Baie du Mont Saint Michel, qui couvre le territoire de 184 communes et a été approuvé le 13 juin 2013.

Le Document d'Orientations Générales (D.O.G.) décline les orientations majeures selon 5 axes :

- 1- Mise en place d'une politique volontariste et solidaire de maîtrise foncière et de gestion économe du sol ;
- 2- Meilleure cohérence dans l'application de la loi Littoral à l'échelle du S.Co.T. ;
- 3- Appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire ;
- 4- Politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité (mixité sociale, renouvellement urbain et la résorption de la vacance, gestion des bâtiments existants à valeur patrimoniale, prise en compte de la trame verte et bleue, prise en compte des risques,...) ;
- 5- Recherche d'une performance économique en se dotant d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité (organiser et optimiser l'accueil des activités économiques, raisonner les implantations commerciales et renforcer les centralités existantes, s'orienter vers un tourisme durable, s'appuyer sur des modes de transport et des déplacements efficaces,...).

5.2.1 La maîtrise foncière

Le S.Co.T. prévoit une gestion économe des sols et une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Dans le rapport de présentation, il est mentionné que la consommation de l'espace entre 2000 et 2014 a été d'environ 42 ha de foncier, soit 2,8 ha par an, Sur ces 42 hectares, près de 23 (1,8 ha par an), ont été consommés pour des opérations d'extension de l'urbanisation ou de l'habitat diffus, essentiellement au niveau du plateau agricole. Le projet de P.L.U. prévoit une consommation foncière de 23,3 ha de 2016 à 2028, soit 1,8 ha par an, dont 6,8 ha en extension, soit 0,5 ha par an, ce qui est moins que les années précédentes.

Commentaire du commissaire-enquêteur : En matière de gestion économe des sols, il convient de rajouter les superficies non retenues dans les O.A.P. Le total des superficies destinées à l'urbanisation reste dans l'enveloppe prévue par le S.Co.T.
En matière de mixité sociale, il serait préférable de ne pas émettre de réserves liées aux aides de l'Etat (« sous réserve sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS) »). Il suffirait d'une modification des aides pour se dédouaner de l'obligation de logements sociaux.

5.2.2 L'excellence environnementale

Les enjeux paysagers ont été pris en compte dans la définition du zonage, notamment pour la zone N et la zone A, par l'application d'un indice « p », qui identifie les espaces à forts enjeux. On peut y ajouter les protections telles que les espaces boisés classés, les haies.

5.2.3 Le tourisme durable

Le S.Co.T. prévoit le développement d'un tourisme durable. Le P.A.D.D. retient le principe de 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, de 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.

5.2.4 La prise en compte des risques

Le S.Co.T. demande qu'il y ait une prise en compte des risques.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le projet de P.L.U. prend, de manière générale, en compte les orientations du S.Co.T.

5-3- Prise en compte du S.R.C.E. et proposition de Trames Verte et Bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014. Le S.R.C.E. présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques. Il s'agit d'un document innovant, qui sert d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales. Ce schéma est un guide : il laisse aux territoires leur libre-arbitre en matière de décisions locales.

La trame verte et bleue est décrite dans le rapport de présentation, fascicule 1a. A la page 163 du rapport de présentation, fascicule 1b, un tableau reprend toutes les actions du P.L.U., qui contribuent à la préservation de la trame verte et bleue.

5-4- Prise en compte du S.D.A.G.E. et du S.A.G.E

Le P.L.U. doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines et pour cela s'est doté de 44 orientations et 191 dispositions organisées autour de grands défis (diminution des pollutions, ponctuelles, diminution des pollutions diffuses, protection de la mer et du littoral, restauration des milieux aquatiques, protection des captages pour l'alimentation en eau potable, prévention du risque d'inondation).

Le SAGE Sée et Côtiers Granvillais est toujours en cours d'élaboration.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le rapport de présentation, dans son chapitre relatif au S.D.A.G.E. indique que « le PLU de Jullouville est compatible avec les orientations fondamentales et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le S.D.A.G.E. ». On aurait pu avoir une description plus détaillée, d'autant que le Le P.L.U. prend en compte le S.D.A.G.E. (préservation des zones humides, des cours d'eau et des espaces bocagers).

6 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1 Rencontre initiale et visite des lieux

Afin de découvrir le territoire communal, l'enquête publique a été précédée d'une rencontre initiale avec le maire, l'adjoint en charge de l'urbanisme et la directrice générale des services. Cette réunion a été suivie d'une visite des lieux en compagnie du maire et de l'adjoint.

Il y a eu plusieurs visites complémentaires de ma part pour mieux maîtriser le dossier et surtout examiner les points sensibles.

6.2 Organisation de l'enquête publique

Les dates de l'enquête et des jours et heures de permanences ont été fixées conjointement. Il est à noter que pendant toute la durée de l'enquête, la mairie, traditionnellement fermée le mercredi après-midi, a été ouverte ces après-midis-là pour permettre un meilleur accès du public au dossier.

La commune a accepté immédiatement le principe d'une permanence en soirée et d'une permanence le samedi matin.

Le dossier a été mis en ligne pendant la durée de l'enquête publique.

6.3 Publicité et affichage

Cette enquête a fait l'objet de deux insertions réglementaires dans deux journaux, dans le quotidien le « Ouest-France » et l'hebdomadaire « La Manche Libre » du 30 septembre 2017 puis dans ces mêmes journaux respectivement le 5 octobre et le 7 octobre 2017.

Un avis a été affiché à la mairie de Jullouville et dans 10 autres endroits répartis sur le territoire communal. La commune a fait établir un constat par huissier.

Cet avis a été mis en ligne également en ligne sur le site de la commune.

6.4 Déroulement des permanences

Cette enquête, qui s'est déroulée du 23 octobre au 25 novembre, s'est très bien passée. Il n'y a eu aucun incident à déplorer.

Cinq permanences ont été organisées en tenant compte de différents critères pour les personnes qui travaillent (samedi), les commerçants (lundi)) et en proposant des matinées, après-midi et soirée :

- le lundi 23 octobre de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le jeudi 2 novembre de 14 h 30 à 17 h 30 ;
- le mercredi 8 novembre de 14 h 30 à 17 h 30 ;
- le vendredi 17 novembre de 17 h 30 à 20 h 30 ;
- le samedi 25 novembre de 9 h 00 à 12 h 00, jour et heure de clôture de l'enquête.

Durant ces permanences, il y a eu une grosse affluence du public. Certaines personnes ont consigné leurs observations dans le registre, d'autres ont consulté ou pris connaissance du dossier et sont revenues plusieurs fois.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune de Jullouville a tout mis en œuvre pour permettre la meilleure information possible du public. La salle mise à disposition était grande, accessible depuis l'extérieur, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite.

7 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

7.1 Méthodologie, participation, thématiques

7.1.1 Méthodologie

Pendant la durée de l'enquête, le public disposait de trois moyens pour exprimer par écrit ses observations, remarques ou suggestions : le registre, le courrier et le mail.

Les remarques du public sont enregistrées sous le vocable « observations » pour celles qui sont consignées dans le registre d'enquête, « courriers » pour tous les documents remis ou reçus par voie postale et « mails » pour les remarques exprimées par voie électronique.

Il y a eu 40 observations, 31 courriers et 7 mails.

7.1.2 Thématiques

On peut retenir de nombreux points dominants parmi les remarques du public. Il s'agit, tout d'abord, de l'inquiétude de nombreuses personnes qui disposaient, jusqu'à présent, de terrains constructibles, parfois acquis récemment, qui ne le sont plus dans le projet de P.L.U. Le désagrément est durement ressenti.

L'emplacement réservé n°1 a été beaucoup contesté. Les emplacements réservés n° 5 et 10 le sont également.

Beaucoup de remarques portent sur l'extension de l'urbanisation à Bouillon – O.A.P. Bouillon Sud-. L'absence de possibilité d'extension des campings est contestée. Des remarques et propositions ont été faites concernant le stationnement des camping-cars.

Par ailleurs, il y a aussi beaucoup de demandes individuelles.

Enfin, trois associations de défense de l'environnement (2 courriers) ont apporté leurs remarques sur le projet de P.L.U.

7.1.3 Mémoire en réponse de la commune de Jullouville

Il est à regretter que la commune, dans son mémoire en réponse, n'ait pas répondu sur le fond, évacuant la plupart des questions ou remarques du public ou du commissaire-enquêteur, en répondant le plus souvent que la question « sera approfondie au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de P.L.U. arrêté et le P.A.D.D. ».

Manifestement, la commune n'a pas compris, malgré les explications du commissaire-enquêteur, que ce travail devait se faire dans les 15 jours destinés à la rédaction du mémoire en réponse, de manière à avoir, dans ce document, des réponses fiables.

7.2 Réponse aux observations du public

7.2.1 Observations déposées sur le registre

L'observation n°1 est de monsieur Daniel LESGUILLIER, qui fait remarquer qu'il existe dans le centre-ville (zones UA, UB et UC) de nombreux arbres d'une hauteur supérieure à 16 mètres, ce qui constitue un danger pour les personnes et pour les biens en cas de tempête avec un vent supérieur à 100 km/h, prive d'ensoleillement les terrains et maisons voisines, ce qui est contraire aux recommandations en matière d'économie d'énergie et gêne la floraison dans les jardins, ce qui empêche parfois d'installer des panneaux solaires, ce qui constitue un danger pour les lignes électriques et téléphoniques, qui pourraient être coupées ou arrachées par la chute de branches et priver d'électricité le voisinage.

Il précise que le code civil empêche d'agir sur les arbres de plus de 30 ans et demande que le projet de P.L.U. réglemente la hauteur des arbres, ce qui est déjà fait dans certaines grandes villes, dont Paris et propose que la hauteur soit limitée à 15 mètres (12 mètres serait même mieux) ou au vu de la hauteur des constructions. Cette disposition permettrait de contraindre les propriétaires à tailler leurs arbres.

La commune de Jullouville répond : « La commune entend les arguments apportés. Cependant, la hauteur des arbres ne peut être réglementée par le P.L.U. Les dispositions de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme permettent de réglementer les hauteurs des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées. En revanche, aucune disposition ne permet de réglementer la hauteur des arbres.

La commune reste attentive aux problèmes d'arbres en haute tige notamment aux arbres isolés en dehors du cadre de la procédure d'élaboration du P.L.U. »

<u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u> : Selon le site Gridauh, le guide des plans d'occupation des sols (DGUHC, 1998, p 242), préciserait que « l'article 13 du règlement peut restreindre les plantations et plus particulièrement les arbres de haute tige, dès lors qu'il s'agit par exemple de protéger des vues ou des perspectives ». Pour maîtriser les plantations d'arbres d'une hauteur supérieure à 20 mètres, il est possible de prévoir, dans l'article précité, des distances entre les arbres ou par rapport aux façades et aux limites séparatives. Enfin, on peut réglementer les espèces. Dans le cas présent, les grands arbres sont principalement des pins, qui donnent à Jullouville son caractère paysager et il serait dommage d'y renoncer.

L'observation n°2 est de madame Catherine LEGRAS et porte sur l'emplacement réservé n° 5. Elle rappelle que cet emplacement réservé a été établi pour l'agrandissement de l'école de voile et son accès. Elle précise que des rencontres ont eu lieu avec le maire et l'avocat de la commune afin de procéder à une cession amiable d'une partie de la parcelle AO 17, la commune rétrocédant, en échange, la part indivise

du chemin d'accès. Elle propose donc la suppression de l'emplacement réservé n°5 en échange d'une partie de la parcelle AO17.

La commune de Jullouville répond : « La commune confirme les accords en cours qui pourront aboutir à la suppression de l'emplacement réservé n° 5, étant précisé qu'elle réaffirme sa volonté de maintenir et étendre l'école de voile ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il ne peut qu'être regretté que cette transaction ne soit pas terminée de manière à faire coïncider le P.L.U. avec l'accord conclu. En effet, l'accord devant se traduire par la suppression de l'emplacement réservé, ceci conduira à une procédure de modification du P.L.U. après approbation.

L'observation n°3 est de monsieur et madame Eugène GODEFROY, qui précise posséder un terrain, au lieu-dit Le Rocher, section A n° 1673 et 1611, d'une contenance de 3200 m². Ils indiquent que sur ce terrain il y a une bouche d'égout en limite Nord, travaux réalisés sur sa propriété sans son accord, et que tous les réseaux sont sur la rue. Ils souhaitent pouvoir construire sur ce terrain une ou plusieurs maisons et ne comprendraient pas que cela leur soit refusé après la mise en place de l'égout.

La commune de Jullouville répond : « Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

L'observation n°4 est de monsieur et madame Patrick FICET, qui précisent être propriétaires des parcelles 175 et 176, section 526C à Saint-Michel-des-Loups, chemin des Hutteraux et qui souhaitent que cette parcelle, classée en zone agricole, devienne constructible dans le P.L.U. Ils rappellent la présence des réseaux, dont un branchement

d'eau potable, qu'ils ont fait installer en juillet 2017. Ce classement leur permettrait de s'installer et monter un atelier pour l'entreprise de ferronnerie de monsieur FICET.

La commune de Jullouville répond : « Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

L'observation n°5 est de monsieur et madame Michel LE BRAS, qui précisent être propriétaires des parcelles A216 et A1357, au lieu-dit les Carrouges à Bouillon. Ils souhaitent pouvoir construire un pavillon sur ces parcelles, qui sont actuellement en zone agricole. Ils ajoutent que ces parcelles sont limitrophes de constructions existantes (A1361, A1360 et A1358).

Par ailleurs, ils mentionnent que si cette requête devait être rejetée, ils souhaiteraient « faire appel au STECAL, à titre exceptionnel (2.6.7.2) » et demande de « voir aussi l'article L151-13 du code de l'urbanisme (C.D.P.E.N.A.F).

La commune de Jullouville répond : « Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

L'observation n°6 est de monsieur et madame Michel MARY, qui précisent être propriétaires d'une parcelle, route des carrières à Saint-Michel-des-Loups, parcelle constructible à l'achat (Certificat d'Urbanisme), sur laquelle passe le « tout à l'égout » qui dessert les voisins. Il souhaite pouvoir construire un pavillon sur cette parcelle entourée de constructions récentes.

La commune de Jullouville répond : « Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

L'observation n°7 est de madame TERRY, intervenant pour sa mère madame DUPRE, qui demande qu'à Lézeaux, la limite Sud de la zone constructible soit déplacée de manière à relier, de manière horizontale sur le plan, les deux pointes Sud actuelles. Cela permettrait d'inclure, pour tout ou partie, les parcelles 88, 304, 638, 652, 657, 658, 666, 667 et 656. Elle précise que ces parcelles, qui disposent d'un accès direct et l'assainissement, formeraient un ensemble bâti cohérent et que pour cela, il convient de les inclure dans la zone UCh.

Par ailleurs, sur le secteur de Vaumoisson, madame TERRY demande que la parcelle B522 soit constructible puisqu'il s'agit d'une « dent creuse », la parcelle étant entourée de constructions et disposant d'un accès direct et étant desservie par tous les réseaux.

La commune de Jullouville répond : « La première partie de cette demande a pour objet de rendre constructible des parcelles classées, dans le projet de P.L.U. arrêté, en zone agricole Ap ».

Bien que certaines parcelles soient accolées à la zone UCh du secteur de Lézeaux dans le P.L.U. arrêté, la commune ne peut répondre favorablement à cette demande pour les raisons suivantes.

Les surfaces urbanisables en extension urbaine sont limitées par le SCOT et le Code de l'urbanisme qui demandent que soit analysé la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Ainsi, la commune peut ouvrir des zones à l'urbanisation dans la limite fixée par le SCOT et sous réserve que le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine ne soit pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis au sein du P.A.D.D.

Le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie existante (cf. rapport de présentation partie 2 – III CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER) n'étant pas suffisant, le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Par ailleurs, les parcelles faisant l'objet de la demande sont exploitées par l'agriculture. Elles sont identifiées au sein du diagnostic agricole comme « Espaces de type II ». Ces espaces correspondent :

- soit à des « parcelles non mitées par l'urbanisation, nécessaires à l'épandage des engrais de ferme, au pâturage des génisses ou à la culture » ;
- soit à de « grands îlots exploités par un même particulier identifié, qui pourront éventuellement être exploités par des professionnels ».

Or, le choix de la localisation des zones AUav (zone d'extension urbaine) s'est fait, notamment, en évitant dans la mesure du possible d'impacter des espaces agricoles de type I ou II. Et, comme vu précédemment, le choix de la localisation des zones AUav (zone d'extension urbaine) a privilégié, conformément à la loi et en cohérence avec le SCOT, l'urbanisation en continuité des villages, plus denses que les secteurs de Lézeaux et Groussey.

Enfin, les parcelles faisant l'objet de la demande se situent en zone Ap (dans le projet de P.L.U. arrêté), où toute construction nouvelle est interdite en raison de la protection des paysages et notamment afin de transcrire les coupures d'urbanisation inscrites au SCOT.

La commune a redéfini dans son P.L.U. arrêté les limites des zones urbaines de JULLOUVILLE pour en permettre la densification, conformément à l'application de la loi dite «Loi Littoral» interprétée par le SCOT. Concernant les zones UCh des secteurs de Lézeaux et Groussey, les périmètres ont été imposés par la loi dite «Loi Littoral» et le SCOT et se limitent strictement au bâti traditionnel.

La seconde partie de cette demande a pour objet de rendre constructible une parcelle classée en zone naturelle dans le projet de P.L.U. arrêté. Cette parcelle se situe en discontinuité de l'urbanisation et/ou en dehors de zones urbaines constituées.

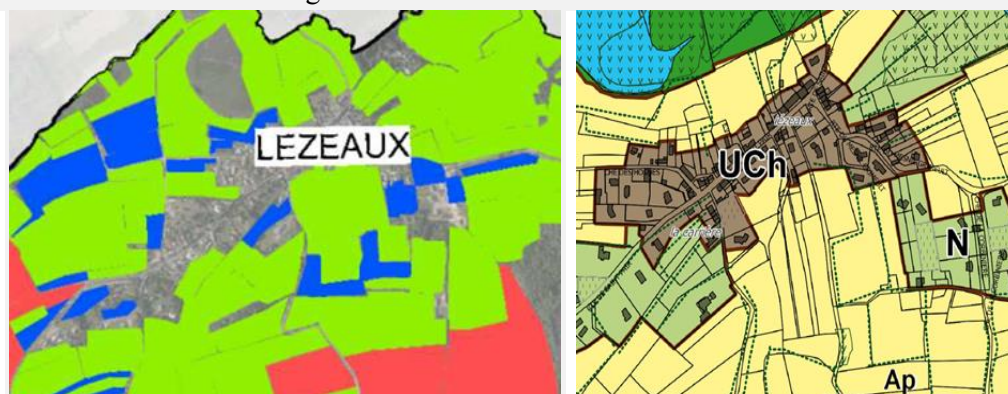
Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les

agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement, la loi dite «Loi Littoral» et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant les premières parcelles, il faut constater que celles-ci sont indispensables à l'agriculture (espaces agricoles de type II) et de ce fait, il ne saurait y avoir d'extension de l'urbanisation à ce niveau.

De plus, la loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.



Vert : espaces agricoles type II

L'observation n°8 est de monsieur et madame DUPLAIX, qui souhaitent que l'étude hydrographique du terrain des Grunes soit mise à la disposition du public. Ils demandent où en est le projet de réalisation de deux bassins de rétention des eaux pluviales. Enfin, concernant la phase du projet de construction, ils souhaitent que la hauteur de remblaiement n'excède pas 50 cm pour ne pas rendre les terrains actuellement construits inondables.

La commune de Jullouville répond : L'O.A.P. du terrain des Grunes (O.A.P. n°2) se situe en zone urbaine UC au règlement graphique (plan n° 1a) dans le projet de P.L.U. arrêté.

Concernant la mise à disposition du public des informations relatives à l'étude hydrographique du terrain des Grunes, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation du P.L.U.

Dans le règlement écrit, les articles 1 et 2 de la zone UC définissent les affectations des sols et les destinations des constructions dans les zones concernées par un risque d'inondation.

Des dispositions spécifiques réglementent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) en zone UC. Ainsi, les affouillements et exhaussements du sol peuvent être autorisés « à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage, ne portent pas atteinte au caractère général de la zone ou qu'ils soient nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés. »

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant la communication proprement-dite de l'étude, si elle existe, il semble qu'elle soit consultable. En cas de doute, il est possible de saisir la CADA. La commune ne répond pas à propos de projet de bassins de rétention d'eau.

Concernant les remblais, les dispositions de l'article UC2, paragraphe 2, précisent en effet, que « les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés dans le secteur, qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage,... »

L'observation n° 9 est de monsieur et madame Claude LEGRAND, qui souhaitent que la parcelle qui borde le camping du Hamel soit classée en « zone d'aménagement de loisirs » pour l'agrandissement du camping (4000 m²). Ils précisent que le terrain a fait l'objet d'un compromis de vente et a été borné et mentionnent une promesse des élus par le passé.

Par ailleurs, ils demandent la constructibilité des parcelles situées entre le camping et leur maison (833 route de Carolles) ainsi que celles situées en face. Ils ajoutent que leur activité agricole cessera au 31 décembre 2017 et rappellent qu'ils ont donné leur accord pour l'élargissement de la route et qu'il conviendrait de faire un rond-point au carrefour de la Croix des Champs à Bouillon et de rendre cette zone constructible pour éventuellement en faire un stade.

Enfin, ils souhaitent un aménagement des parcelles des Champs de Bouillon afin qu'elles soient entretenues et viables pour les propriétaires et fermiers exploitants.

La commune de Jullouville répond : Concernant la 1re partie de cette observation, la commune est consciente de l'importance du développement des campings pour sa station balnéaire au niveau de l'hôtellerie de plein air. De plus, cette demande semble cohérente avec l'avis de la D.D.T.M. 50 sur le projet arrêté concernant les besoins de développement et diversification de l'offre d'hébergements touristiques.

Ces terrains se situant en continuité du camping « Le Domaine du Hamel » de Bouillon, la commune étudie les possibilités de répondre favorablement à cette demande sous réserve :

- des analyses démographiques et de consommation du foncier requestionnées notamment par l'État et le SCOT ;
- de la compatibilité avec les avis et remarques émis sur le projet de P.L.U. arrêté ;
- de la conformité avec les textes de lois ;
- de la compatibilité avec le P.A.D.D.

Concernant la 2e partie de cette observation sur la constructibilité des parcelles demandée, ces parcelles :

- se situent en zone naturelle ou agricole dans le projet de P.L.U. arrêté ;
- sont accolées à la zone UAv du village de Bouillon dans le projet de P.L.U. arrêté.

Le P.L.U. prévoyant, comme le permet la loi dite «Loi Littoral» et le SCOT, l'extension de l'urbanisation en continuité des villages, la commune se propose d'étudier

les possibilités de répondre favorablement à cette demande, compensée par une diminution de l'O.A.P. de Bouillon Sud, et sous réserve :

- des analyses démographiques et de consommation du foncier requestionnées notamment par l'État et le SCOT ;
- de la compatibilité avec les avis et remarques émis sur le projet de P.L.U. arrêté ;
- de la conformité avec les textes de lois ;
- de la compatibilité avec le P.A.D.D. ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant l'extension du camping, la commune, dans son mémoire en réponse, indique « étudier » la réponse mais ne répond pas.

Le P.A.D.D. prévoit, dans son orientation 1, déclinaison 3 (Mettre en place une offre touristique structurante), précise : 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 ».

Le P.A.D.D. exclut donc toute extension de campings en dehors de l'agglomération. D'ailleurs, le terme camping est au singulier, ce qui correspond au seul camping de l'agglomération.

L'observation n° 10 est de madame Françoise POUSSARDIN, qui précise que pour la zone UAv, champ situé derrière le lotissement dans lequel elle réside (Résidence du Manoir à Bouillon), le plan de l'O.A.P. prévoit une voie piétonne (flèche orange) depuis le lotissement, dont la voirie, l'éclairage appartiennent aux propriétaires du lotissement. Elle indique : « Comment est-il possible que ce projet figure sans notre accord ? » Elle demande que soient expliqués plus clairement les accès des véhicules pour la future zone d'urbanisation et si des immeubles sont prévus.

Par ailleurs, elle indique, qu'à droite du lotissement de la Résidence du Manoir, figure une voirie (chemin) qui accède à une ferme/grange et que sur le plan de l'O.A.P. « Bouillon Sud » figure la mention « voirie à renforcer et transformer en voie de desserte ». Elle demande s'il s'agira d'un accès voitures ou piétons.

La commune de Jullouville répond : « Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune prend acte et étudie d'autres accès possibles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Sur ce point, il est un peu tardif d'étudier de nouveaux accès (avec réserves). Ceci aurait dû être fait bien en amont. La commune ne conteste pas le caractère privé de la voie et ne répond pas sur le maintien ou pas de l'accès contesté.

L'observation n° 11 est de monsieur Bruno DECOURCHELLE, Président de l'association syndicale des propriétaires de la résidence Le Manoir, qui tient à préciser que la résidence est une propriété privée, dont l'association assure toutes les charges (voirie, électricité, etc) et qui s'étonne qu'une « liaison piétonne » soit prévue sur une propriété privée.

La commune de Jullouville répond : « Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune prend acte et étudie d'autres accès possibles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Sur ce point, il est un peu tardif d'étudier de nouveaux accès (sous réserves). Ceci aurait dû être fait bien en amont. La commune ne conteste pas le caractère privé de la voie et ne répond pas sur le maintien ou pas de l'accès contesté.

L'observation n° 12 est de madame Bernadette MARTIN, qui découvre le projet de zone constructible à proximité de la résidence du Manoir. Elle demande à quelle distance peut-on construire par rapport aux limites de la résidence, rappelle le caractère privé des voies du lotissement et demande qu'il soit tenu compte de la mauvaise évacuation des eaux, qui stagnent dans le petit ruisseau, situé le long des jardins de la résidence. Elle souhaite également connaître les dessertes du futur secteur.

La commune de Jullouville répond : « Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune prend acte et étudie d'autres accès possibles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Sur ce point, il est un peu tardif d'étudier de nouveaux accès (sous réserves). Ceci aurait dû être fait bien en amont. La commune ne conteste pas le caractère privé de la voie et ne répond pas sur le maintien ou pas de l'accès contesté.

De plus, la commune ne répond pas sur l'eau stagnante dans le ru, constatée lors de la visite des lieux.

L'observation n° 13 est de monsieur et madame Claude PIGAULT, qui mentionnent être surpris par l'emplacement réservé pour accès à la mer sur la propriété « les Oyats », ceci pour faire plaisir à des propriétaires. « Vous prévoyez d'utiliser le droit de passage d'une largeur de 2 mètres...qui est inaccessible pour le public et pour les handicapés. Vous avez eu déjà la provocation d'installer un panneau indiquant accès à la plage tous publics à 20 mètres à la sortie de l'immeuble. Nous vous faisons remarquer

que ce panneau est planté en dehors de votre propriété et qu'il gêne la visibilité, alors qu'aucune décision n'a été prise. En janvier, nous avons rencontré le maire, sur les lieux. Celui-ci a reconnu qu'il fallait mieux utiliser l'impasse des Oyats. Cette solution serait beaucoup moins onéreuse pour les finances de la commune, donc pour les habitants de Jullouville. Comme tous les élus des communes de France, dont je fais partie, la solution la moins onéreuse avec le même service est toujours retenue ».

La commune de Jullouville répond : « Cet emplacement réservé contribue à traduire la volonté communale de « rendre visible et favoriser un lien direct avec la mer depuis le cœur de ville ».

Cet emplacement est maintenu compte tenu de l'historique de cet accès à la mer, de son emplacement stratégique, pour la sécurité et pour l'accès de tout public au front de mer ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune souhaite le maintien de l'emplacement réservé et se réfère à l'historique de cet accès. Il apparaît qu'un acte de vente a été conclu le 3 juin 1997 entre la commune (vendeur) et la société Manche Promotion, représentée par son gérant, monsieur Pierre Pozzo (acquéreur) pour la vente des parcelles AB 81 et AB 82, d'une contenance de 3 ares chacune, soit un total de 600m². Cette vente a été assortie d'une condition particulière : « L'acquéreur confère un droit de passage, d'une largeur non inférieure à deux mètres, au profit de tous piétons, pour accéder de la route départementale à la mer, sur les biens présentement acquis ». En 2006, la commune a reçu la déclaration d'intention d'aliéner par la SARL Manche Promotion et, considérant que ce bien représentait le seul accès public à la mer entre le centre de Jullouville et la sortie de Jullouville vers Saint-Pair-sur-Mer, a exercé, par délibération en date du 10 avril 2006, son droit de préemption renforcé sur les deux parcelles. Par délibération en date du 20 février 2017, le conseil municipal a confirmé l'acquisition des parcelles, a autorisé le maire à signer l'acte, « après avoir négocié au mieux des intérêts de la commune les conditions particulières du vendeur ». Par délibération en date du 8 juin 2007, le conseil municipal a pris connaissance « d'une précision à apporter à l'acte de vente du bien cité ci-dessus, suite à l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « Les Oyats II », à savoir le maintien permanent, en façade de la route de Granville des piquets et chaîne tels qu'ils sont actuellement en place ». Suite à cette prise de connaissance et après en avoir délibéré, le conseil municipal a décidé de ne pas donner son accord sur le complément à apporter à l'acte de vente précité et a renoncé purement et simplement à son droit de préemption exercé le 10 avril 2006. **On peut donc retenir** qu'il perdure « un droit de passage, d'une largeur non inférieure à deux mètres, au profit de tous piétons, pour accéder de la route départementale à la mer ». L'emplacement réservé doit être revu pour être adapté au droit de passage (longueur des deux parcelles avec une largeur minimale de 2 mètres.

L'observation n° 14 est de monsieur et madame Joël GARANCHER, propriétaires des parcelles AM172 et 179, qui précisent que la partie Nord du chemin de la Mare appartient au domaine privé, qu'il a été créé au moment de la réalisation du

lotissement et au seul profit des lots le bordant, pour la sortie des véhicules. Pour les besoins de la circulation des piétons, l'avenue de Kairon répond à ce besoin. Il n'y a pas de raison d'imposer un changement d'affectation de la voie, d'autant plus sans concertation préalable des propriétaires.

La commune de Jullouville répond : « La commune a défini un emplacement réservé n° 8. Il contribue à traduire la volonté communale d'« affirmer et valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux » et de « 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, ... ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : L'emplacement réservé n'a pas pour conséquence immédiate d'ouvrir à la circulation des piétons le chemin d'accès. Il « gèle » toute possibilité de construire, en vue de préserver une possibilité future. Dans le cas présent, l'intérêt de l'emplacement réservé est en totale cohérence avec le P.A.D.D., qui a pour orientation n°1 de « faire de Jullouville la promenade du Sud Manche ». Favoriser la promenade vers la Mare de Bouillon s'inscrit dans cette orientation.

L'observation n° 15 est une observation commune du président, du syndic et de membres de la copropriété les Oyats II. Ils s'opposent à l'emplacement réservé n°1 au motif que la commune a vendu le terrain au promoteur avec un droit de passage de 2 mètres, le long de la bande, au profit de la commune et qu'ensuite monsieur Pozzo a cédé l'assiette foncière au syndicat des copropriétaires des Oyats II et la commune n'a pas exercé son droit de préemption. A ce jour, la commune n'a effectué aucun aménagement sur la bande de 2 mètres.

Le 27 janvier 2017, monsieur le maire s'est déplacé sur les lieux avec un urbaniste de la mairie et ils ont convenu que la bande de 2 mètres était techniquement aménageable. Ils précisent « Il nous a convié à l'impasse des Oyats, cadastrée AL236, qui a de tous temps été le passage d'accès à la mer. Il a constaté que cet accès permettait la création d'accès pour les personnes à mobilité réduite afin de descendre sur la promenade. Celui-ci devait nous confirmer par écrit sa position. Nous n'avons reçu aucun courrier, mais à notre grande surprise un panneau de signalisation a été implanté sur le sol de la copropriété -Accès à la plage tout public à 20 m- posé courant septembre-. Devant cet état de fait, nous avons pris connaissance du projet de P.L.U. créant un emplacement réservé sur 5 mètres de largeur.

Conclusions :

- la commune vend et encaisse le produit de la vente,
- Lors de la revente, elle ne préempte pas et crée un passage de 2 mètres de largeur,
- Pourquoi l'impasse des Oyats, située à 23 mètres plus loin, n'est pas frappée d'un emplacement réservé ?
- Faut-il y voir la propriété de l'ancien maire dans cette impasse

- La valorisation des terrains communaux des Rives du Thar par la création de ce nouvel accès à la mer,
 - Il existe également un passe pédestre au Nord des Oyats I, qui pourrait aussi être frappé d'un emplacement réservé mais là aussi, il appartient à une conseillère municipale
- Dont acte ».

La commune de Jullouville répond : « Cet emplacement réservé contribue à traduire la volonté communale de « rendre visible et favoriser un lien direct avec la mer depuis le cœur de ville ».

Cet emplacement est maintenu compte tenu de l'historique de cet accès à la mer, de son emplacement stratégique, pour la sécurité et pour l'accès de tout public au front de mer ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune souhaite le maintien de l'emplacement réservé et se réfère à l'historique de cet accès. Il apparaît qu'un acte de vente a été conclu le 3 juin 1997 entre la commune (vendeur) et la société Manche Promotion, représentée par son gérant, monsieur Pierre Pozzo (acquéreur) pour la vente des parcelles AB 81 et AB 82, d'une contenance de 3 ares chacune, soit un total de 600m². Cette vente a été assortie d'une condition particulière : « L'acquéreur confère un droit de passage, d'une largeur non inférieure à deux mètres, au profit de tous piétons, pour accéder de la route départementale à la mer, sur les biens présentement acquis ».

En 2006, la commune a reçu la déclaration d'intention d'aliéner par la SARL Manche Promotion et, considérant que ce bien représentait le seul accès public à la mer entre le centre de Jullouville et la sortie de Jullouville vers Saint-Pair-sur-Mer, a exercé, par délibération en date du 10 avril 2006, son droit de préemption renforcé sur les deux parcelles.

Par délibération en date du 20 février 2017, le conseil municipal a confirmé l'acquisition des parcelles, a autorisé le maire à signer l'acte, « après avoir négocié au mieux des intérêts de la commune les conditions particulières du vendeur ».

Par délibération en date du 8 juin 2007, le conseil municipal a pris connaissance « d'une précision à apporter à l'acte de vente du bien cité ci-dessus, suite à l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « Les Oyats II », à savoir le maintien permanent, en façade de la route de Granville des piquets et chaîne tels qu'ils sont actuellement en place ». Suite à cette prise de connaissance et après en avoir délibéré, le conseil municipal a décidé de ne pas donner son accord sur le complément à apporter à l'acte de vente précité et a renoncé purement et simplement à son droit de préemption exercé le 10 avril 2006.

On peut donc retenir qu'il perdure « un droit de passage, d'une largeur non inférieure à deux mètres, au profit de tous piétons, pour accéder de la route départementale à la mer ». L'emplacement réservé doit être revu pour être adapté au droit de passage (longueur des deux parcelles avec une largeur minimale de 2 mètres.

L'observation n° 16 est de monsieur et madame Y. LENOIR, qui indiquent que le bien-fondé de l'urbanisation de Bouillon Sud n'est pas établi, que le site est inadapté et que son aménagement serait dommageable pour l'environnement.

Ils indiquent par ailleurs, qu'ils remettent au commissaire-enquêteur un courrier (courrier n°14).

La commune de Jullouville répond : La voirie, figurant au nord-est de l'O.A.P. « Bouillon Sud » du projet de P.L.U. arrêté, identifiée en tant que voirie à renforcer et transformer en voie de desserte correspond à une voirie circulée permettant l'accès des véhicules et des piétons.

Les distances auxquelles pourront s'implanter les futures constructions par rapport à la limite de la résidence, sont définies aux articles AUav6 et AUav7 du règlement écrit.

Seront traitées lors de l'aménagement de la zone :

- les conditions d'accès et de dessertes, dont les liaisons douces ;
- les typologies de bâti ;
- la gestion de l'eau ;
- la question de la sécurité et le trafic routier ;
- la question des terrassements ;
- l'information aux riverains et habitants.

Le choix des zones à urbaniser

La commune rappelle qu'elle ambitionne, au travers de son P.L.U., « de réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel, de préserver son patrimoine remarquable et de faciliter l'accueil touristique et résidentiel afin de renforcer son attractivité ».

La commune a ainsi défini un projet de développement visant à accroître sa population à près de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil d'environ 379 nouveaux habitants par rapport au recensement de 2013.

La mise en œuvre de ce projet de développement est rendue possible par l'urbanisation de terrains identifiés au sein du tissu existant (~16,5 ha nets) en tant que « potentiel foncier mutable net » et l'ouverture à l'urbanisation de ~6,8 ha bruts.

Le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Ainsi, la zone à urbaniser correspondant au secteur Bouillon Sud, fait partie des extensions urbaines stratégiques pour la mise en œuvre du projet de ville et pour répondre aux besoins démographiques engendrés.

La localisation des secteurs d'extension urbaine a été déterminé en fonction de l'analyse et du croisement de plusieurs données afin de limiter dans la mesure du possible l'impact des futures constructions notamment sur l'environnement (risques naturels, zones humides, terres agricoles, tissu urbain, paysage...).

Concernant les remarques liées à la distance entre les zones AUav et l'école, l'école publique Éric Tabarly se situe à environ 2.5 km de la zone, soit à environ 6 min en voiture, 12 min à vélo ou 30 min à pied. Cependant, le dénivelé d'environ 70 m contraint fortement l'usage des modes doux notamment pour les enfants.

Le P.L.U. prévoit notamment l'urbanisation des dents creuses au sein de l'agglomération de manière à développer les futurs logements au plus près des équipements existants. Cependant, comme cela est détaillé au sein du rapport de présentation, le foncier mobilisable au sein du tissu bâti existant ne s'avère pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis dans le P.A.D.D. L'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage, le P.L.U. privilégie la localisation des extensions urbaines en continuité des villages (hors des E.P.R.).

Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P., vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

L'observation n° 17 est de monsieur Daniel LESGUILLIER, qui demande que l'on rajoute à l'inventaire du patrimoine bâti, sa villa « Isabelle », construite en 1904 et qui n'a pas été modifiée depuis. Elle est typique de la construction des premières villas, qui ne sont pas sur le front de mer. Son intérieur est intact en pitchpin et a été la première villa construite à l'Est de la route départementale. Son portail est d'origine avec ses lattes inclinées et ses poteaux en briques.

La commune de Jullouville répond : Le P.L.U. comportant un inventaire du patrimoine bâti, l'intégration de la villa « Isabelle » pourrait être envisagée si son intérêt patrimonial est confirmé par la commune sous réserve de fournir au bureau d'études les données nécessaires ; cette intégration sera étudiée dans le cadre de l'AVAP.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la commune.

L'observation n° 18 est de monsieur Yannick LE CAM, qui précise, concernant le terrain des Grunes, que ce dernier constitue le dernier terrain communal restant disponible et qu'au lieu de le transformer en lotissement, il pourrait être intéressant de le conserver en vue d'un équipement pour la station balnéaire tel qu'une aire d'accueil pour camping-cars, salles d'exposition, médiathèque, salle de spectacle, tout ce qui pourrait augmenter l'attractivité de Jullouville, ces équipements favorisant en premier lieu les habitants à l'année.

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte des demandes, ces sujets seront approfondis au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune ne répond pas, sur le fond, à l'observation émise. Faute de les étudier et de les intégrer dans le mémoire en réponse, la commune ne saurait modifier son projet ultérieurement !

L'observation n° 19 est de monsieur Claude RUAULT, qui rappelle que la voirie de la résidence du Manoir est privée et que le terrain concerné par le projet d'urbanisation est très humide et génère des coûts exorbitants.

La commune de Jullouville répond : Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.
De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P., vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

L'observation n° 20 est de monsieur Jean-Claude DESRAME, qui indique être intéressé par une parcelle dans le lotissement « les Rives du Thar » et que les agences concernées ne connaissent pas le passage accédant à la mer. Ses rendez-vous avec le maire n'obtiennent pas de réponse objective mais générale : « allez voir sur le cadastre »,

etc. A la question sur le passage d'1,2 mètre à côté des Oyats, pour connaître s'il s'agit du domaine privé, pas de réponse claire, pas de droit.

Concernant le projet du Thar, il apparaît souhaitable d'élargir la palette des couleurs autorisées pour les fenêtres, les volets, d'autoriser le gris et autres sujets.

La commune de Jullouville répond : En réponse à la 1re partie de cette observation, la commune a défini un emplacement réservé n° 1. Cet emplacement réservé contribue à traduire la volonté communale de « rendre visible et favoriser un lien direct avec la mer depuis le cœur de ville ».

Cet emplacement est maintenu compte tenu de l'historique de cet accès à la mer, de son emplacement stratégique, pour la sécurité et pour l'accès de tout public au front de mer.

En réponse à la 2e partie de cette observation, la commune se doit d'appliquer le règlement du lotissement communal de la "Résidence Les Rives du Thar".

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant l'emplacement réservé n°1, il y a lieu de se référer à l'examen des observations n°13 et n°15. Concernant le second point, il aurait été intéressant d'informer du permis d'aménager et du règlement de lotissement, l'O.A.P. ne prévoyant rien sur ce point.

L'observation n° 21 est de monsieur Patrick HALLEGUEN, qui indique que la ferme de Cheux constitue un ensemble remarquable de 1600 m² couverts sur 6,5 hectares, dont il faudra conserver et développer les atouts dans le futur P.L.U., zone agricole. Elle dispose d'un intérêt architectural et historique et des atouts touristiques (hébergement en chambres d'hôtes et gîte d'étape, accueil équestres avec prairies bio, situation à proximité des chemins de randonnée, proximité de la mer).

Le projet de monsieur HALLEGUEN est de développer l'offre touristique et économique en aménageant les volumes couverts sur 1680 m², renforcer l'accueil par l'aménagement de trois gîtes familiaux et d'une piscine, aménager une salle de réception de 250 places assises avec une cuisine et réfrigérateurs et développer l'activité équestre.

Il souhaite que dans le cadre du P.L.U. ces dispositions restent possibles, d'autant qu'elles seront porteuses de développement économique, d'emplois et de recettes fiscales pour la commune.

Enfin, il propose une alternative au projet avec le développement d'au moins 3 à 6 logements sociaux.

La commune de Jullouville répond : La commune souhaite répondre favorablement à la demande Monsieur Halleguen sous réserve de l'identification précise des bâtiments concernés, cette demande étant cohérente avec :

- la volonté communale de mettre en place une offre touristique structurante en repensant l'offre en hébergement touristique afin de tendre vers une meilleure qualité d'accueil ;

- l'avis de la D.D.T.M. 50 sur le projet arrêté concernant les besoins de développement et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le classement de la ferme de Cheux, en zone agricole apparaît inadéquat (pas de vocation agricole) et le projet aurait dû prendre en compte la spécificité de l'activité déjà existante. Le bâtiment remarquable mériterait d'être identifié avec une étoile, permettant son changement de destination.

L'observation n° 22 est de monsieur Bernard HEON, qui indique ne pas être d'accord avec le passage situé aux Oyats II. Il précise que la commune a refusé d'acquérir la surface de deux mètres, côté Sud, mais a néanmoins gardé un droit de passage. Cette servitude n'a jamais été praticable et l'usage se fait sur la propriété privée, avec toutes les nuisances dégradantes (vol de portail, tagues sur les murs, pierres jetées sur les toits et violation de l'intimité et salubrité).

Le choix de maintenir le passage sur cette propriété est difficile à comprendre et accepter car l'impasse des Oyats, sur le plan communal, se situe à environ 28 mètres de la résidence et est utilisée par tous les riverains.

M. HEON fait enfin référence à l'implantation du panneau de signalisation sur la propriété, ceci constituant, pour lui, une violation de propriété. Il mentionne ses coordonnées téléphoniques pour qu'un accord puisse être trouvé.

La commune de Jullouville répond : La commune a défini un emplacement réservé n° 1. Cet emplacement réservé contribue à traduire la volonté communale de «rendre visible et favoriser un lien direct avec la mer depuis le cœur de ville ».

Cet emplacement est maintenu compte tenu de l'historique de cet accès à la mer, de son emplacement stratégique, pour la sécurité et pour l'accès de tout public au front de mer.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant l'emplacement réservé n°1, il y a lieu de se référer à l'examen des observations n°13 et n°15

L'observation n° 23 est de madame Marguerite DEUVE, usufruitière de la propriété située 1082 croix Saint-Blaise, qui explique qu'il existe un chevauchement de la commune de Champeaux sur le territoire de la commune de Saint-Michel des Loups, sur une longueur de 800 à 900 mètres pour une superficie d'environ 70 ares. Ce chevauchement, connu des services du cadastre, est lié à une erreur lors de la rénovation du cadastre de Champeaux en 1975.

La commune de Saint-Michel-des-Loups avait des limites naturelles : à l'Ouest un ruisseau affluent du Lude, au Sud la rivière du Lude, entre les deux, un petit ruisseau, au pied d'une falaise. Ces cours d'eau coulaient au milieu de vallons assez larges (15 à 40 mètres). A l'Ouest, l'affluent du Lude (vers l'amont et sur Champeaux, à partir de la RD21) était entouré de deux talus arborés, qui canalisait son cours au milieu du vallon. Sur les berges, s'étagaient plusieurs rangées de talus boisés, plus ou moins parallèles.

L'ensemble de ces terrains a été, petit à petit, modifié et rendu méconnaissable, ceci avant, pendant et après le remembrement de Champeaux en 1987 et jusqu'à nos jours (arasements de talus, abattage d'arbres, création d'étangs, comblement de terrains

marécageux ou pas par un apport de gravats et de terre, les cours d'eau ont été rapprochés des berges, le vallon Ouest a été rétréci en aval.

Les bornes de remembrement de Champeaux ont été mal positionnées, ce qui peut être facilement démontré par des mesures à partir des bâtiments existants à l'époque du cadastre napoléonien.

Pour madame DEUVE, il serait utile de réunir les services du cadastre, les maires et les riverains des deux communes pour qu'un compromis puisse être trouvé. Elle précise disposer d'un dossier, dont courrier du Directeur Départemental de l'Agriculture (1998) concernant l'erreur de bornage et le déplacement des limites communales.

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte de cette remarque, cependant cette demande ne relève pas de la procédure d'élaboration du PLU.

<u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u> : Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la commune, l'observation ne relevant pas de l'objet de l'enquête.
--

L'observation n° 24 est de madame Martine CHANTEPIE, qui précise que le P.L.U. impose pour les façades le blanc ou le beige. Elle pense qu'il serait intéressant d'inclure le gris, couleur tendance, ainsi que les lames horizontales bleues ou beiges.

La commune de Jullouville répond : La commune prendra en compte cette observation en modifiant le règlement pour un élargissement des couleurs autorisées.

<u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u> : La réponse de la commune reste évasive. Quelles seront les couleurs autorisées ? En dehors des couleurs propres aux matériaux naturels (bois, pierre, etc...) ou assimilés (bétons blancs, bétons de gravillons lavés, etc...), les matériaux, peintures et enduits extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins et s'inscrire dans des teintes allant du blanc au gris foncé. Les couleurs vives, pastels et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée.

L'observation n° 25 est de monsieur et madame Hervé FREY, qui expliquent avoir acquis un terrain au sein du lotissement privé « Domaine de la Mare », qui dispose d'une voirie privée. De ce fait, ils demandent que la circulation, liée à l'ouverture du site de la Mare de Bouillon, ne se fasse pas par leur chemin privatif, une autre solution devant être envisagée.

La commune de Jullouville répond : « La commune a défini un emplacement réservé n° 8. Il contribue à traduire la volonté communale d'« affirmer et valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux » et de « 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,...».

Commentaire du commissaire-enquêteur : L'emplacement réservé n'a pas pour conséquence immédiate d'ouvrir à la circulation des piétons le chemin d'accès. Il « gèle » toute possibilité de construire, en vue de préserver une possibilité future. Dans le cas présent, l'intérêt de l'emplacement réservé est en totale cohérence avec le P.A.D.D., qui a pour orientation n°1 de « faire de Jullouville la promenade du Sud Manche ». Favoriser la promenade vers la mare de Bouillon s'inscrit dans cette orientation.

L'observation n° 26 est de monsieur Thierry de FONTAINE de RESBECQ, qui reprend les termes de l'observation de madame DEUVE (observation n°23), sur les erreurs de bornage et de limite entre les communes de Saint-Michel-des-Loups et de Champeaux. Il rappelle qu'il dispose d'un dossier constitué d'attestations des services de l'Etat, de géomètres et de témoignages d'anciens riverains).

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte de cette remarque, cependant cette demande ne relève pas de la procédure d'élaboration du P.L.U.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la commune, l'observation ne relevant pas de l'objet de l'enquête.

L'observation n° 27 est de monsieur Christophe CARON, qui demande que le zonage du terrain soit en correspondance avec l'activité qu'il exerce (négoce auto/poids-lourds). Il demande, par ailleurs, que les terrains soient constructibles.

La commune de Jullouville répond : Des contrôles de conformité demandés par l'État sont en cours. Des mises en demeure ont été notifiées. La commune se doit de respecter les règles de l'urbanisme et les lois en vigueur.

Par ailleurs, il est à noter que ces terrains sont situés en zone agricole.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Un classement spécifique pourrait être envisagé pour la parcelle d'implantation du hangar, un déplacement de l'activité s'avérant sans doute difficile. Par contre, une insertion paysagère serait nécessaire pour protéger le voisinage. Concernant le classement en zone constructible des terrains de monsieur Caron, ceux-ci ne sont ni dans un village, ni au sein de STECAL et, de ce fait, il ne peut être donné satisfaction à la demande.

L'observation n° 28 est anonyme (signature illisible). Il y est mentionné être favorable à la protection de la faune, de la flore et des zones humides.

La commune de Jullouville répond : La commune confirme ses choix en faveur de la protection environnementale et de la biodiversité.

<u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la commune.
--

L'observation n° 29 est de monsieur et madame DESFRERES, qui souhaitent que les voies d'accès à la partie située derrière le lotissement « les Charmilles » ne donnent pas sur la route du Piari car celle-ci est très étroite, assez fréquentée, avec un carrefour dangereux (carrefour avec la route de Carolles non réaménagé et sécurisé après la destruction de la maison brûlée). Ils demandent une réflexion, notamment pour les travaux de terrassement et une information spécifique des riverains.

La commune de Jullouville répond : Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune prend acte et étudie d'autres accès possibles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

<u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> La desserte de la zone par la rue du Piari est, en effet, inadapté. Cette rue est étroite et interdite aux véhicules de plus de 3,5 tonnes.

L'observation n° 30 est de l'association MANCHE-NATURE, qui signale avoir remis au commissaire-enquêteur un courrier. (Il s'agit du courrier n°20).

La commune de Jullouville répond : Les réponses apportées à cette observation sont identiques à celles apportées au courrier n° 20.

<u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Il y a lieu de se reporter à l'analyse du courrier n° 20.

L'observation n° 31 est de monsieur Thierry BRIAND, responsable agricole, président de CUMA et propriétaire-exploitant. Il indique que le P.L.U. a très bien pris en compte la particularité du milieu pour Saint-Michel-des-Loups. Il fait toutefois remarquer que l'espace agricole de Saint-Michel-des-Loups peut recevoir bien d'autres productions qu'exclusivement les équins.

La commune de Jullouville répond : Le règlement écrit relatif aux zones agricoles ne définit pas les types de production autorisés.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de prendre en compte la réponse de la commune.

L'observation n° 32 est de monsieur et madame DESFRERES, qui demandent où se fera l'implantation des cirques après la vente des terrains du rond-point des Grunes, ils craignent que cette activité ne disparaisse.

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte de cette demande. Ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune ne répond pas à la question ! La commune se prive, pour du « tout habitat » du dernier terrain, dont elle dispose pour des animations touristiques, tout en privilégiant cet aspect dans son P.A.D.D.

L'observation n° 33 est de monsieur CHARLOT, qui considère que la réalisation du lotissement jouxtant la résidence « le Manoir » est irrecevable en l'état : le lieu est enclavé, un réseau routier inadapté pour accueillir un trafic conséquent (plus de 100 véhicules). Par ailleurs, il lui paraît essentiel de préserver l'harmonie du village et de privilégier le confort des futurs occupants plutôt que de jouer la politique de lotissement : un peu de dignité et de bon sens. Il conclut que, par conséquent, la superficie constructible doit être revue à la baisse, de même que le nombre d'habitations et qu'un tel projet, dans une zone enclavée et aussi mal desservie, doit contribuer à embellir ce charmant village et mérite donc une grande attention pour une réalisation adaptée avec la préservation du patrimoine actuel.

La commune de Jullouville répond : Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P. vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

L'observation n° 34 est de monsieur et madame LESAGE, qui précisent que l'extension de l'urbanisation prévue à Bouillon-Sud n'est pas concevable en l'état. Le terrain est enclavé, il n'y a pas de réseau routier adapté et signalent que pour les primo accédants, l'école est à 3 kilomètres. Ils rappellent que le passage dans la résidence privée du Manoir n'est pas possible, qu'il faut préserver le cadre environnemental et que le nombre de parcelles est inconcevable.

La commune de Jullouville répond : Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P., vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

L'observation n° 35 est de monsieur et madame POUSSARDIN, qui indiquent que la réalisation d'un lotissement de 49 logements derrière la résidence du Manoir est inconcevable : ce terrain agricole est enclavé et très humide. Ils rappellent le caractère tranquille et paysager du village. Le projet apparaît inadapté pour les primo-accédants puisque l'école est à 3 kilomètres, qu'il n'y a pas de transport scolaire et que la route est dangereuse. Enfin, ils précisent être soucieux de préserver l'écologie et que cette extension urbaine va nuire à la protection de la nature : espèces de batraciens vivant dans le ru, animaux vivant dans les champs et abattage des arbres situés en lisière du terrain et emplacements prévus pour les routes.

La commune de Jullouville répond : Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis

par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.
De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P., vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

L'observation n° 36 est de monsieur Jean-Luc MARIE, qui demande par où se fera la sortie du lotissement à construire derrière le lotissement des Charmilles. Il demande si une sortie pour ce lotissement peut être aménagée en dehors du périmètre de celui-ci.

Par ailleurs, pour le secteur de Lézeaux, il demande s'il ne serait pas possible de déplacer la limite de la zone de manière à joindre « les deux pointes existantes depuis la route de Lézeaux et prenant la route de Vaumoisson au départ à droite sur cette route ».

La commune de Jullouville répond : Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune prend acte et étudie d'autres accès possibles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

La commune a redéfini dans son P.L.U. arrêté les limites des zones urbaines de JULLOUVILLE pour en permettre la densification, conformément à l'application de la loi dite «Loi Littoral» interprétée par le SCOT. Concernant les zones UCh des secteurs de Lézeaux et Groussey, les périmètres ont été définis en accord avec l'État et se limitent strictement au bâti traditionnel.

La commune étudiera les possibilités de répondre favorablement à cette demande au regard des analyses démographiques et de consommation du foncier, des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec les documents cadres et avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.
De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P. vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

Pour ce qui concerne l'extension du secteur de Lézeaux, il n'y a pas lieu de modifier les limites du secteur (STECAL), les parcelles voisines étant nécessaires à l'agriculture.

L'observation n° 37 est de monsieur et madame HARIVEL, monsieur LABBE et monsieur CROCHET qui proposent, pour libérer la parking Grimaldi, objet de nombreux problèmes avec les riverains, de trouver un emplacement pour l'accueil des camping-cars. Ils proposent que ce soit le terrain accueillant actuellement les cirques ou le terrain situé rue du Crapeux, en extrémité Sud de Jullouville, actuellement utilisé en parking.

Par ailleurs, ils précisent avoir remis des courriers au commissaire-enquêteur (courriers n° 24, n° 25 et n° 26)

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte de cette observation. Ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il convient de se référer aux courriers numéros 24, 25 et 26.

L'observation n° 38 est de monsieur Yves LENOIR qui, concernant le projet d'extension de l'urbanisation sur Bouillon Sud, mentionne qu'il est inadapté pour l'accueil de jeunes ménages puisque l'école se situe à 3 kilomètres et note que la délibération du S.Co.T., émet une réserve sur le scénario des besoins fonciers.

La commune de Jullouville répond : Concernant les remarques liées à la distance entre les zones AUav et l'école, l'école publique Éric Tabarly se situe à environ 2.5 km de la zone, soit à environ 6 min en voiture, 12 min à vélo ou 30 min à pied. Cependant, le dénivelé d'environ 70 m contraint fortement l'usage des modes doux notamment pour les enfants.

Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P. vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

L'observation n° 39 est de monsieur et madame Philippe BLANCHARD, qui « rejoignent » l'observation faite le 17 novembre, par monsieur LENOIR et concernant l'O.A.P. Bouillon Sud. Ce terrain est enclavé, complètement humide. Ce secteur est calme est c'est ce qui est encore recherché.

La commune de Jullouville répond : Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P., vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

L'observation n° 40 est de madame Anne-Yvonne JEGOUREL, qui demande que des anciens terrains, qui étaient constructibles puissent le redevenir car, veuve avec des problèmes de santé, des personnes qui voudraient construire lui demande souvent si elle a des terrains constructibles sur lesquels ils pourraient élever quelques volailles et avoir un poney pour leurs enfants.

Elle demande, par conséquent, que soient constructibles les parcelles, section 526, n° 121 et n° 133 route de la Chapionnière qui seraient devenues les parcelles 2104 et 2105 et 2073. Chemin du Haut-Boscq, les parcelles 1863, 182 (?), 204, 207, 208, 244 « etc. ».

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

7.2.2 Courriers annexés au registre

Le courrier n°1 est de monsieur Blaise PERRIN, qui demande la constructibilité d'un terrain à Grousset, foncier de la propriété de la Névourie, sur une parcelle de 6625 m² pouvant se diviser en parcelles de 2000 m² par des haies bocagères, desservies par la voie de 5 mètres, existante, au nord. Le volume bâti s'établira en parallèle des bâtiments existants et du chemin du Corps de Garde.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructible des parcelles classées, dans le projet de P.L.U. arrêté, en zone agricole Ap.

Ces parcelles se situent à proximité de la zone UCh du secteur de Groussey dans le P.L.U. arrêté.

Les surfaces urbanisables en extension urbaine sont limitées par le SCOT et le Code de l'urbanisme qui demande que soit analysé la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Ainsi, la commune peut ouvrir des zones à l'urbanisation dans la limite fixée par le SCOT et sous réserve que le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine ne soit pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis au sein du P.A.D.D.

Le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie existante (cf. rapport de présentation partie 2 – III CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER) n'étant pas suffisant. Le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite «Loi Littoral» et en cohérence avec le SCOT, l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et St-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Par ailleurs, les parcelles faisant l'objet de la demande sont exploitées par l'agriculture. Elles sont identifiées au sein du diagnostic agricole comme « Espaces de type III ». La Chambre d'Agriculture dans son diagnostic explique que ces espaces « doivent également être traités avec considération puisqu'en dehors des dents creuses, leur urbanisation peut fragiliser l'activité agricole par la création de nouveaux conflits d'usage. Ces espaces pourraient également être utiles afin de compenser des exploitations

agricoles touchées par les projets d'urbanisation ou encore pour améliorer les structures parcellaires. »

Enfin, les parcelles faisant l'objet de la demande se situent en zone Ap (dans le projet de P.L.U. arrêté), où toute construction nouvelle est interdite en raison de la protection des paysages et notamment afin de transcrire les coupures d'urbanisation inscrites au SCOT.

La commune a redéfini dans son P.L.U. arrêté les limites des zones urbaines de JULLOUVILLE pour en permettre la densification, conformément à l'application de la loi dite «Loi Littoral» interprétée par le SCOT. Concernant les zones UCh des secteurs de Lézeaux et Groussey, les périmètres ont été définis en accord avec l'État et se limitent strictement au bâti traditionnel.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n°2 est de monsieur et madame AUDOIN-ROUZEAU, qui demandent la suppression de l'emplacement réservé n°10.

Dans un courrier très étayé, dont il convient de prendre connaissance en totalité, ils rappellent que la vallée est préservée de longue date, que la proposition d'emplacement réservé répond à une attente peu légitime, qu'il y a eu une absence de concertation malgré leur bonne volonté, qu'il y a également une absence d'utilité publique, qu'il existe des risques de détériorations majeures de la vallée des peintres, que sur le site, il existe des dangers et que la responsabilité des propriétaires peut être engagée. En conclusion, ils rappellent que cet emplacement réservé, ajouté de façon imprécise et peu lisible, ne semble pas défendable juridiquement, faute d'une utilité publique avérée et qu'un passage permanent de promeneurs nombreux nuirait à la protection de la faune et de la flore de la vallée, que pour des questions de sécurité, l'espace de la vallée devrait être barricadé de toute part, au risque de dénaturer le site et que, compte tenu de l'absence d'intérêt de l'opération prévue, le projet d'emplacement réservé constitue une atteinte excessive au droit de propriété, tout en dévalorisant un bien dont la valeur est liée notamment à la présence de la vallée.

La commune de Jullouville répond : Cet emplacement réservé n° 10 contribuait à traduire la volonté communale d'« affirmer et valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux » et de « 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,...».

Après avoir pris connaissance de la demande de Monsieur et Madame AUDOIN-ROUZEAU portant sur la suppression de l'emplacement réservé n° 10 sur leur propriété, la commune est favorable à la suppression partielle de l'emplacement réservé n° 10, à savoir depuis le viaduc de la Vallée des Peintres jusqu'à la route départementale

n° 261 et au maintien du reste de cet emplacement réservé, à savoir le cheminement piéton sur le plateau de Bouillon.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La réponse aurait méritée d'être plus argumentée, d'autant que cet abandon d'une partie de l'emplacement réservé n°10 va à l'encontre du P.A.D.D. « Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche ». Sur le fond, il apparaît que le site inscrit de la vallée des peintres est bien protégé en l'état, que l'ouverture du site aurait un impact certain sur la biodiversité, qu'il entraînerait également une dépense importante pour la commune en cas d'acquisition puisqu'il conviendrait, dès lors, de sécuriser les lieux et d'empêcher les promeneurs d'entrer sur le domaine privé, tout en maintenant un passage pour la faune.

Le courrier n°3 est de monsieur et madame GIFFARD, agriculteurs à la retraite, qui demandent Le classement en zone Nl du terrain constitué des parcelles 526 C663, 526 C1005 et 526 C1081, pour l'installation d'un camping ou terrain d'accueil de mobil-homes. Ils précisent qu'il est bordé par la route de la Ferrière, à proximité d'une zone urbanisée et que, bien exposé, il est adapté pour la destination proposée.

La commune de Jullouville répond : La commune est consciente de l'importance du développement des campings pour sa station balnéaire au niveau de l'hôtellerie de plein air. De plus, cette demande semble cohérente avec l'avis de la DDTM 50 sur le projet arrêté concernant les besoins de développement et diversification de l'offre d'hébergements touristiques.

Cependant, ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation constituée (agglomération, un village) et ne peuvent former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : En effet, ces parcelles n'étant pas en limite d'urbanisation, il ne peut y avoir de création de camping.

Le courrier n°4 est de monsieur Alain PARIS. Il est constitué d'un ensemble d'éléments (énumération de délibérations du conseil municipal, d'études diverses, photos tendant à démontrer que la zone urbaine, située en limite de Carolles et à Edenville, est inondable.

La commune de Jullouville répond : La commune de Jullouville maintient sa volonté de développer cette zone faisant partie de l'agglomération jullouvillaise :

- en reportant la bande des 100 m sur le plan de zonage et en y associaient une réglementation conformément au Code de l'urbanisme ;

- en examinant les possibilités, avec les services de l'État, de maintenir la partie du terrain hors de la bande des 100m constructible dans les parties recouvertes par moins d'un mètre d'eau au regard des textes de loi et du P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : On peut comprendre l'attachement qu'a la commune de maintenir ce terrain en zone constructible. La commune n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques. Toutefois, il semble opportun de ne pas construire d'habitat sur cette parcelle. Elle aurait pu avoir une destination précise ou faire l'objet d'un zonage spécifique par la création d'un secteur (UC + indice spécifique).

Le courrier n°5 est du camping de l'Ombrée. Il y est fait mention des dispositions de la loi SRU, notamment en matière de développement durable, de mixité sociale et précise : « Comme tout terrain de camping nous avons la possibilité de faire une extension autour du terrain de camping existant. Nous vous demandons de bien vouloir prendre cette situation en considération ».

La commune de Jullouville répond : La commune est consciente de l'importance du développement des campings pour sa station balnéaire au niveau de l'hôtellerie de plein air. De plus, cette demande semble cohérente avec l'avis de la D.D.T.M. 50 sur le projet arrêté concernant les besoins de développement et diversification de l'offre d'hébergements touristiques.

Si l'extension envisagée concerne des terrains se situant en continuité du camping existant au niveau du village de Bouillon, la commune pourra étudier les possibilités de répondre favorablement à cette demande sous réserve :

- des analyses démographiques et de consommation du foncier requestionnées notamment par l'État et le SCOT ;
- de la compatibilité avec les avis et remarques émis sur le projet de P.L.U. arrêté ;
- de la conformité avec les textes de lois ;
- de la compatibilité avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant l'extension du camping, la commune, dans son mémoire en réponse, indique « étudier » la réponse mais ne répond pas.

Le P.A.D.D. prévoit, dans son orientation 1, déclinaison 3 (Mettre en place une offre touristique structurante), précise : 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 ».

Le P.A.D.D. exclut donc toute extension de campings en dehors de l'agglomération. D'ailleurs, le terme camping est au singulier, ce qui correspond au seul camping de l'agglomération.

Le courrier n°6 est de monsieur William Corson, qui indique être propriétaire d'une maison et d'un terrain au 171 route de la Mellerie à Saint-Michel-des-Loups (parcelles 526 A 479, 481 et 1430) ainsi que des parcelles, situées en face (526 A 486, 483, 1781 et 1779). Il précise que tous ces terrains étaient initialement constructibles et qu'ils ont été acquis à un prix tenant compte de leur constructibilité.

Il demande leur maintien en zone constructible, leur retrait constituant une injustice et une absurdité, notamment car le quartier est résidentiel depuis des décennies et loin de la mer. Il ajoute : « Déclarer la zone naturelle est un abus de langage et imposer les contraintes correspondantes servirait non à sauver le littoral mais à profiter d'une faille de la loi littoral, qui en s'appliquant à l'ensemble d'une commune riveraine, permet certains arbitrages pour faire semblant de l'avoir protégée ». Il précise que la ville de Jullouville, informée de la sévérité de la loi en a profité pour lancer la réalisation de deux lotissements et qu'il y a des zones agricoles et naturelles du POS, qui ont été transformées en zone à urbaniser ou urbaine, ce qui constitue une manne.

Pour monsieur CORSON, il n'est pas juste de punir l'arrière-pays pour les excès du bord de mer et que construire à Saint-Michel-des-Loups ne nuirait pas au littoral.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

<u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u> : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n° 7 est de monsieur et madame Yves MORIN, qui précisent être propriétaires des parcelles 329 et 1737 au Rocher à Saint-Michel-des-Loups, depuis 2000, les parcelles étant constructibles à cette époque. Ils ne comprennent pas pourquoi elles ne sont plus constructibles, du fait de « la loi Littoral, qui ne s'applique pas en bordure de côte mais qui s'applique à l'intérieur des terres... ! ».

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée

comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n°8 est de monsieur et madame Serge COMBE, qui précisent avoir acquis les parcelles A 315, 316, 2054 et 2055 en 2000, ces terrains leur ayant été vendus avec deux Certificats d'Urbanisme et dont la constructibilité leur a été confirmé encore récemment. Ils indiquent que « déclasser ces terrains nous porte un préjudice certain et nous n'en comprenons pas les raisons car la presque totalité de la rue est construite avec toutes les viabilités. La partie de notre terrain non construite (A 2054 et 2055) constitue une dent creuse », qui constitue une superficie d'environ 2000m², sur laquelle a été payé l'impôt foncier sur la base d'un terrain à bâtir.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune de Jullouville est restée très longtemps, jusqu'à la caducité de tous les P.O.S., avec un Plan d'Occupation des Sols particulièrement permissif, ce qui a eu pour conséquence, notamment, la délivrance de nombreux certificats d'urbanisme positifs. Avec le Plan Local d'Urbanisme, du fait de la Loi Littoral, l'ouverture à l'urbanisation est très encadrée et il ne peut y avoir d'urbanisation nouvelle en dehors des villages ou STECAL, tels que définis dans la loi Littoral.

Le courrier n°9 est de madame Clothilde BOURRY, qui précise être propriétaire d'un terrain cadastré A 1760, 1763 et 1769, acquis en terrain à bâtir et qui demande donc son classement en zone constructible.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune de Jullouville est restée très longtemps, jusqu'à la caducité de tous les P.O.S., avec un Plan d'Occupation des Sols particulièrement permissif, ce qui a eu pour conséquence, notamment, la délivrance de nombreux certificats d'urbanisme positifs. Avec le Plan Local d'Urbanisme, du fait de la Loi Littoral, l'ouverture à l'urbanisation est très encadrée et il ne peut y avoir d'urbanisation nouvelle en dehors des villages ou STECAL, tels que définis dans la loi Littoral.

Le courrier n°10 est de monsieur José BOURRY, qui demande que le terrain cadastré A 2037, 2035 et 2039 soit constructible.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n°11 est de madame Martine d'ANTIN, qui précise être propriétaire d'un terrain cadastré 526 A 2072, 2074,2076 et 2078, acquis en terrain à bâtir et qui demande donc son classement en zone constructible.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n° 12 est du Conservatoire du Littoral, qui précise avoir acquis en 2011, 115 hectares des 134 hectares que compte le site de la Mare de Bouillon et que cette acquisition est, pour l'établissement, une opération majeure en baie du Mont Saint-Michel. Le Conservatoire demande la modification du règlement de la zone Np ainsi : « En zone Np sont autorisés sous condition, les aménagements légers suivants : les chemins piétonniers, les pistes cyclables et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ».

La commune de Jullouville répond : La commune modifiera le règlement tel que demandé par l'État dans son avis sur le projet de P.L.U. arrêté : « Le règlement de la zone Np définit les aménagements possibles dans les espaces remarquables. La loi dite «Loi Littoral» définit par ailleurs une nomenclature des aménagements qu'il est possible d'envisager dans ces espaces. Il vous est formulé la recommandation de vous rapprocher des termes de l'article R121-5 du Code de l'urbanisme (liste exhaustive des aménagements légers autorisés)».

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu, dans le règlement, de reprendre, en effet, les termes de l'article R121-5 du code de l'urbanisme. Cet article mentionne 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la

sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Compte-tenu de la mission du Conservatoire du Littoral et de la spécificité des lieux, il apparaît nécessaire de rajouter « les postes d'observation de la faune, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces remarquables ».

Le courrier n° 13 est de monsieur Alain de QUENETAIN, intervenant pour le compte de des copropriétaires de l'immeuble « les Oyats 2 », situé 18 avenue de Granville à Jullouville et demande la suppression de l'emplacement réservé n°1 « accès à la mer » aux motifs :

- que la commune avait refusé d'exproprier notre copropriété en vue de créer un passage.
- qu'une servitude de 2 m de large en limite de propriété avait été accordée à la commune en 1997.
- que la copropriété a laissé cette bande de terrain disponible pour que la commune puisse éventuellement y faire les travaux nécessaires à l'aménagement d'un accès.
- que la commune n'a jamais exercé sa servitude et n'a jamais effectué les moindres travaux.
- que le passage ne devait pas être situé à cet endroit-là mais à l'Impasse des Oyats située 23 m plus loin.
- qu'il était indispensable d'aménager un accès handicapés et que celui-ci ne pouvait s'exercer que par l'Impasse des Oyats.

- que la commune n'avait jamais participé aux travaux d'aménagement de la copropriété pour le passage réservé aux copropriétaires.

La commune de Jullouville répond : Cet emplacement réservé contribue à traduire la volonté communale de « rendre visible et favoriser un lien direct avec la mer depuis le cœur de ville ».

Cet emplacement est maintenu compte tenu de l'historique de cet accès à la mer, de son emplacement stratégique, pour la sécurité et pour l'accès de tout public au front de mer.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de se reporter au commentaire des observations n°13 et n° 15.

Le courrier n° 14 est de monsieur Y. LENOIR, qui demande que ne soit « pas retenue l'O.A.P. de Bouillon Sud » et précise que les constructions envisagées dans le P.L.U. (106 logements) dépassent largement les préconisations du P.L.H., qui prévoit 20 logements par an, dont 5 à 6 résidences principales pour l'ensemble de Jullouville, qui compte par ailleurs 5% de logements vacants. Il ajoute que les 106 logements prévus sont sans commune mesure avec les besoins inventoriés, tels qu'ils apparaissent dans la délibération du conseil municipal du 2 mai 2016 puisque le rapport présenté à l'assemblée délibérante prévoyait des logements en extension urbain sur 3,9 ha à Bouillon et Saint-Michel-des-Loups, dont 1,9 ha à Bouillon Ouest. Il indique que l'extension de l'urbanisation sur 3,3 ha à Bouillon Sud et la construction de 49 logements sur ce site n'étaient pas envisagés dans la délibération du 2 mai 2016. Il demande comment expliquer cette évolution, aucune justification n'apparaissant dans les documents soumis à enquête publique.

Par ailleurs, monsieur LENOIR ajoute que le site de l'O.A.P. de Bouillon Sud est enclavée et nécessite des voiries nouvelles, que l'accès sur la route du Rainfray est inadapté car il nécessite la destruction d'arbres remarquables et qu'il en est de même pour la route du Piari. Les contraintes des aménagements de voirie et la nature du sol (particulièrement humide) à Bouillon entraînera une augmentation du coût de cession, ne permettant des prix accessibles pour de jeunes foyers primo-accédants et pour la réalisation de logements sociaux.

Enfin, il est précisé que la liaison piétonnière par la résidence du Manoir ne pourra se faire puisqu'il s'agit d'une résidence privée et qu'il n'y a pas de servitude de passage.

La commune de Jullouville répond : La voirie, figurant au nord-est de l'O.A.P. « Bouillon Sud » du projet de P.L.U. arrêté, identifiée en tant que voirie à renforcer et transformer en voie de desserte correspond à une voirie circulée permettant l'accès des véhicules et des piétons.

Les distances auxquelles pourront s'implanter les futures constructions par rapport à la limite de la résidence, sont définies aux articles AUav6 et AUav7 du règlement écrit.

Seront traitées lors de l'aménagement de la zone :

- les conditions d'accès et de dessertes, dont les liaisons douces ;

- les typologies de bâti ;
- la gestion de l'eau ;
- la question de la sécurité et le trafic routier ;
- la question des terrassements ;
- l'information aux riverains et habitants.

Le choix des zones à urbaniser

La commune rappelle qu'elle ambitionne, au travers de son P.L.U., « de réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel, de préserver son patrimoine remarquable et de faciliter l'accueil touristique et résidentiel afin de renforcer son attractivité ».

La commune a ainsi défini un projet de développement visant à accroître sa population à près de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil d'environ 379 nouveaux habitants par rapport au recensement de 2013.

La mise en œuvre de ce projet de développement est rendue possible par l'urbanisation de terrains identifiés au sein du tissu existant (~16,5 ha nets) en tant que « potentiel foncier mutable net » et l'ouverture à l'urbanisation de ~6,8 ha bruts.

Le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Ainsi, la zone à urbaniser correspondant au secteur Bouillon Sud, fait partie des extensions urbaines stratégiques pour la mise en œuvre du projet de ville et pour répondre aux besoins démographiques engendrés.

La localisation des secteurs d'extension urbaine a été déterminé en fonction de l'analyse et du croisement de plusieurs données afin de limiter dans la mesure du possible l'impact des futures constructions notamment sur l'environnement (risques naturels, zones humides, terres agricoles, tissu urbain, paysage...).

Concernant les remarques liées à la distance entre les zones AUav et l'école, l'école publique Éric Tabarly se situe à environ 2.5 km de la zone, soit à environ 6 min en voiture, 12 min à vélo ou 30 min à pied. Cependant, le dénivelé d'environ 70 m contraint fortement l'usage des modes doux notamment pour les enfants.

Le P.L.U. prévoit notamment l'urbanisation des dents creuses au sein de l'agglomération de manière à développer les futurs logements au plus près des équipements existants. Cependant, comme cela est détaillé au sein du rapport de présentation, le foncier mobilisable au sein du tissu bâti existant ne s'avère pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis dans le P.A.D.D. L'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage, le P.L.U. privilégie la localisation des extensions urbaines en continuité des villages (hors des E.P.R.).

Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Comme le spécifie la commune dans sa réponse, la loi permet l'extension de l'urbanisation des villages. Toutefois, contrairement à ce qui est indiqué dans la réponse, le choix du secteur ne tient pas compte de l'impact des futures constructions notamment sur la zone humide et aucune mesure compensatrice spécifique n'est envisagée.

Sur la proposition « de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi », cette proposition remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées et, surtout, ne prend pas en compte le caractère inadapté de la rue du Pieri, qui deviendrait alors la seule voie de desserte, rue interdite aux véhicules de plus de 3,5 tonnes, particulièrement étroite, débouchant dans un virage et, par conséquent, inadaptée pour recevoir la circulation inhérente, notamment, à la construction de logements.

Le courrier n° 15 est de maître David GORAND, avocat représentant l'entreprise DAVID, camping de la Chaumière. Dans ce courrier, il est fait remarquer que le camping de la Chaumière, compte tenu du zonage appliqué, ne peut s'étendre. Le classement en zone A de la partie située à l'Ouest du camping actuel est contesté (pérennité incertaine de l'exploitation agricole du fait de l'âge de monsieur David -70 ans-. Un classement permettant donc l'extension du camping ne nuirait pas à l'activité agricole. De plus, au sein des documents présentés, il n'est nullement fait mention d'un potentiel agronomique, biologique et économique.

Le courrier ajoute que le classement des parcelles en zone N n'est pas davantage justifié et qu'il ne saurait découler de la simple présence de zones humides.

Le classement en zone Nl, comme le reste du camping, permettrait d'étendre le camping, ce qui contribuerait à atteindre l'objectif d'affirmation et de développement de l'offre touristique posé par le P.L.U., tout en respectant la loi Littoral, puisque le camping ainsi que les habitations attenantes doivent être regardées comme une urbanisation existante et que l'extension du camping, conformément à la jurisprudence, se ferait en extension de cette urbanisation existante.

Il est à noter que monsieur DAVID, présent lors de la permanence du 17 novembre avec l'avocat du cabinet Juriadis, a ajouté deux pages de photos et un courrier complémentaire de Me Cyril REPAIN, avocat.

La commune de Jullouville répond : La commune est consciente de l'importance du développement des campings pour sa station balnéaire au niveau de l'hôtellerie de plein air. De plus, cette demande semble cohérente avec l'avis de la DDTM 50 sur le projet arrêté concernant les besoins de développement et diversification de l'offre d'hébergements touristiques.

Cependant, ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation constituée (agglomération, un village) et ne peuvent former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : On peut comprendre l'intérêt pour une entreprise de se développer. Toutefois, le camping de la Chaumière ne se situe pas en limite d'une zone urbanisée et, de ce fait, l'extension de celui-ci apparaît difficilement conciliable avec la loi Littoral.

Le courrier n° 16 est de monsieur André BAUGE. Rappelant les objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, tels que définis à l'article L101-2 et ceux du P.A.D.D., monsieur BAUGE fait remarquer que certaines informations manquent ou sont incomplètes dans le dossier d'enquête publique concernant notamment :

- les cabines de plage (statut juridique du terrain et personne délivrant les autorisations), pour lesquelles le P.L.U. pourrait prévoir des recommandations architecturales pour un aspect moins hétérogène,
- les bords de mer (propriété communale ou syndicale de la promenade François Gimbaud, prise en compte de l'érosion côtière, des risques d'inondation,

La commune de Jullouville répond : Le rapport de présentation fait état des risques d'inondation et d'érosion côtière sur la commune de Jullouville, ainsi que les enjeux liés. Il explique notamment que :

- les risques d'inondations et de mouvement de terrain ont été intégrés au règlement écrit du P.L.U. ;
- les plans présentant les risques naturels présents sur le territoire ont été insérés dans le livret des annexes, permettant ainsi d'écarter les zones à risque fort ;
- le dossier de P.L.U. intègre la gestion durable de l'eau, en étant compatible avec le SDAGE Seine-Normandie (protection des zones humides, non augmentation du risque inondation, développement de la commune hors des zones vulnérables).

(Pour plus d'information cf. la partie du rapport de présentation - volume 2, sur les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu humain et les mesures liées.)

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune ne répond pas aux questions, sur le statut juridique du terrain et la personne délivrant les autorisations), pour lesquelles le P.L.U. pourrait prévoir des recommandations architecturales pour un aspect moins hétérogène, ni sur les bords de mer (propriété communale ou syndicale de la promenade François Gimbaud).

Le courrier n° 17 est de madame Catherine TRIPARD, qui demande que les parcelles section A526, au lieu-dit Chemin rural de la Croix de la Championnière à Saint-Michel-des-Loups, n° 128, 1527 et 127 situées à proximité de son habitation, ainsi que des parcelles 126, 1528 et 1529. Elle précise que ces parcelles, situées en campagne et à un prix moindre, permettraient l'accueil de jeunes couples.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n° 18 est de monsieur et madame ORENT, qui bénéficiait un certificat d'urbanisme B, délivré le 28 mars 2014, pour la parcelle située 406 route du Rocher à Saint-Michel-des-Loups. Le projet n'avait pu, à l'époque, avancer. Aujourd'hui, ils ne souhaitent pas conserver leur trop grande parcelle et, parallèlement à une nouvelle demande de certificat d'urbanisme, demandent la constructibilité de la parcelle, d'autant que sur cette parcelle, il existe une dalle béton de 14x12 m.

A ce courrier sont jointes plusieurs pièces tendant à montrer la présence des réseaux.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n° 19 est de monsieur et madame Bernard LEGRAND, demande que la parcelle B57, au village la Carrière, qui constitue une « dent creuse », soit constructible.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le courrier n° 20 est de l'association MANCHE NATURE, qui soulève 6 points :

Concernant les risques, l'association précise « En cumulant la lecture du plan de prévention du risque inondation et de submersion marine aux effets du réchauffement climatique notamment la montée des eaux marine et ceux liés tempêtes et forts coefficients de marées, il est étonnant de constater qu'il est toujours envisagé de construire, dans la zone côtière de la commune se situant entre Kairon, la Mare de Bouillon et Carolles Plage. Il ne semble pas que les effets meurtriers de la tempête Xynthia notamment à La Faute-sur-Mer et L'Aiguillon-sur-Mer aient été bien assimilés par les élus littoraux, et pourtant !

Concernant les objectifs de démographie et d'habitat, l'association rappelle que le nombre de logements est supérieur à la population (3011/2352), que le nombre de résidences secondaires est presque le double de celui des résidences principales (60% de résidences secondaires), que le nombre de logements vacants a doublé entre 2006 et 2011 (de 64 à 126). Pour l'association, il y a là un déséquilibre beaucoup trop important, qui a généré une consommation excessive de l'espace. C'est pourquoi, malgré les objectifs démographiques de la commune, il serait intéressant de réaliser un audit des ventes récentes et en cours de logements de la commune, avec résorption des logements vacants avant de délivrer de nouveaux permis consommateurs d'espaces fussent-ils dans les dents creuses.

Concernant les projets d'urbanisation, l'association préconise de ne pas se limiter au minimum défini par le S.Co.T. mais de retenir, au lieu de 15 logements à l'hectare, 20 et au lieu de 18 logements à l'hectare, 25.

Concernant les zones constructibles de Bouillon et Saint-Michel-des-Loups, l'association précise que ces villages anciens méritent de rester « dans leur jus » de préserver leur aspect architectural typique. De fait les zones AU prévues au P.L.U. ne se justifient pas.

Concernant le hameau de Groussey, l'association considère que ce village typique mériterait d'être classé en zone N en fixant définitivement l'habitat à l'existant, plutôt qu'en Uch, ce qui a permis de délivrer des permis de construire inadaptés à l'architecture existante, juste avant la caducité du P.O.S.

Concernant les zones Nt, de manière à ne pas permettre la transformation de l'ancienne colonie de vacances en appartements, l'association considère que la réglementation de cette zone doit être renforcée afin de contrarier toute dérive immobilière spéculative : ce pourrait être un lieu ouvert au public, géré par des associations de protection de la nature et de l'environnement par exemple, lié à la découverte de la baie du Mont Saint-Michel et de patrimoine local.

La commune de Jullouville répond : Le rapport de présentation fait état des risques d'inondation et d'érosion côtière sur la commune de Jullouville, ainsi que les enjeux liés. Il explique notamment que :

- les risques d'inondations et de mouvement de terrain ont été intégrés au règlement écrit du P.L.U. ;
- les plans présentant les risques naturels présents sur le territoire ont été insérés dans le livret des annexes, permettant ainsi d'écarter les zones à risque fort ;
- le dossier de P.L.U. intègre la gestion durable de l'eau, en étant compatible avec le SDAGE Seine-Normandie (protection des zones humides, non augmentation du risque inondation, développement de la commune hors des zones vulnérables).

(Pour plus d'information cf. la partie du rapport de présentation - volume 2, sur les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu humain et les mesures liées.)

2. Suite aux avis des personnes publiques associées sur le projet de P.L.U. arrêté, les réponses et modifications à apportées en vue de l'approbation sont en cours d'études notamment par rapport aux remarques concernant l'analyse démographique et de consommation du foncier.

3. La commune restera en cohérence avec le SCOT.

4. La commune prend note de cette remarque et étudie la réponse à apporter au regard de l'ensemble des remarques et avis émis sur le projet de P.L.U. arrêté, en compatibilité avec le P.A.D.D. et en conformité avec les textes de loi.

5. La commune a redéfini dans son P.L.U. arrêté les limites des zones urbaines de JULLOUVILLE pour en permettre la densification, conformément à l'application de la loi dite «Loi Littoral» interprétée par le SCOT. Concernant les zones UCh des secteurs de Lézeaux et Groussey, les périmètres ont été définis en accord avec l'État et se limitent strictement au bâti traditionnel sans en permettre l'extension

6. Les dispositions du règlement concernant l'ancienne colonie de vacances contribuent à répondre aux objectifs du P.A.D.D. et aux enjeux identifiés au sein du diagnostic en termes de tourisme.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant les risques, les objectifs de démographie et d'habitat, les projets d'urbanisation, notamment la densité, il y a lieu de prendre en compte les réponses de la commune.

Concernant la remarque sur les hameaux de Bouillon et Saint-Michel des Loups, il est à noter que la commune, une fois de plus, ne répond pas. Si ces hameaux sont typiques, on y trouve aussi tout un habitat récent : exemple : la résidence du Manoir.

Concernant le hameau de Groussey, le périmètre se limite au cœur du hameau et il ne pourra plus y avoir d'extension de l'urbanisation. La destination de l'ancienne colonie de vacances est en cohérence avec le P.A.D.D.

Le courrier n° 21 est de monsieur Pierre-Louis VAUTIER, qui précise avoir acheté au village Lézeaux, une parcelle cadastrée B59, constructible pour partie. Monsieur VAUTIER précise avoir bénéficié d'un certificat d'urbanisme opérationnel le 22 mai 2015 et demande de reclasser ce terrain en zone constructible.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructible une parcelle classée, dans le projet de P.L.U. arrêté, en zone agricole Ap.

Bien que cette parcelle soit accolée à la zone UCh du secteur de Lézeaux dans le P.L.U. arrêté, la commune ne peut répondre favorablement à cette demande pour les raisons suivantes.

Les surfaces urbanisables en extension urbaine sont limitées par le SCOT et le Code de l'urbanisme qui demandent que soit analysé la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Ainsi, la commune peut ouvrir des zones à l'urbanisation dans la limite fixée par le SCOT et sous réserve que le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine ne soit pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis au sein du P.A.D.D.

Le foncier mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie existante (cf. rapport de présentation partie 2 – III CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER) n'étant pas suffisant, le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Par ailleurs, la parcelle faisant l'objet de la demande est exploitée par l'agriculture. Elle est identifiée au sein du diagnostic agricole comme « Espaces de type II ». Ces espaces correspondent :

- soit à des « parcelles non mitées par l'urbanisation, nécessaires à l'épandage des engrais de ferme, au pâturage des génisses ou à la culture » ;

• soit à de « grands îlots exploités par un même particulier identifié, qui pourront éventuellement être exploités par des professionnels ».

Or, le choix de la localisation des zones AUav (zone d'extension urbaine) s'est fait, notamment, en évitant dans la mesure du possible d'impacter des espaces agricoles de type I ou II. Et, comme vu précédemment, le choix de la localisation des zones AUav (zone d'extension urbaine) a privilégié, conformément à la loi et en cohérence avec le SCOT, l'urbanisation en continuité des villages, plus denses que les secteurs de Lézeaux et Groussey.

Enfin, la parcelle faisant l'objet de la demande se situe en zone Ap (dans le projet de P.L.U. arrêté), où toute construction nouvelle est interdite en raison de la protection des paysages et notamment afin de transcrire les coupures d'urbanisation inscrites au SCOT.

La commune a redéfini dans son P.L.U. arrêté les limites des zones urbaines de JULLOUVILLE pour en permettre la densification, conformément à l'application de la loi dite «Loi Littoral» interprétée par le SCOT. Concernant les zones UCh des secteurs de Lézeaux et Groussey, les périmètres ont été imposés par la loi dite «Loi Littoral» et le SCOT et se limitent strictement au bâti traditionnel.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune de Jullouville, en tardant à élaborer le P.L.U. a joui d'un Plan d'Occupation des Sols particulièrement permissif en matière de zones constructibles. Il a fallu attendre la caducité de celui-ci, le 27 mars 2017, pour soumettre à l'enquête publique le Plan Local d'Urbanisme, élaboré en deux années. Le Plan Local d'Urbanisme doit définir les zones constructibles en tenant compte de la loi Littoral, particulièrement sévère en la matière et, de ce fait, des personnes, qui ont acquis, souvent cher, des terrains constructibles, les voient désormais non constructible. On peut comprendre, humainement, que cela soit difficilement ressenti.

Le courrier n° 22 est un courrier de la SELARL d'avocats JURIADIS pour le compte de l'entreprise CAMPING LE VAL OMBRE, propriétaire de la parcelle A 1600, où est installé le camping, qui loue la parcelle A 251 et souhaite acquérir la parcelle A 252. Le classement du camping existant est en zone Nl et les autres parcelles en zone AP. Le règlement ne permet pas l'extension du camping.

Le cabinet conteste le classement en zone A, dont le classement n'est pas motivé par la protection du secteur du fait de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Actuellement, les parcelles A 251 et A 252 ne sont pas occupées ou utilisées dans le cadre d'une activité agricole. Le cabinet conteste également l'indice « p » apposé à cette zone puisque les parcelles concernées ne se situent pas dans le périmètre des coupures d'urbanisation.

Par conséquent, il est demandé le classement en zone Nl, ce qui permettrait d'étendre le camping.

Pour le cabinet, la lecture combinée des articles L121-8 et L121-9 du code de l'urbanisme permet de considérer que la règle d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants s'applique aux campings. Ce raisonnement est appuyé par la jurisprudence (arrêt de la CAA de Nantes, 5 février 2016, n° 15NT00387).

L'analyse qui en est faite tend à démontrer que la jurisprudence admet que les campings sont bien constitutifs d'urbanisme et doivent être pris en compte dans l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur. De ce fait, pour le cabinet, la zone agglomérée, telle que réalisée dans le rapport de présentation (pièce 1b – page 57) est erronée, dans la mesure où elle aurait dû inclure le camping.

Le cabinet demande, par conséquent, le classement des parcelles A 251 et A 252 en zone NI, ce qui permettrait au camping de s'étendre, en conformité aux exigences des articles L121-8 et L121-9 du code de l'urbanisme et par rapport aux objectifs du P.L.U.

La commune de Jullouville répond : La commune est consciente de l'importance du développement des campings pour sa station balnéaire au niveau de l'hôtellerie de plein air. De plus, cette demande semble cohérente avec l'avis de la DDTM 50 sur le projet arrêté concernant les besoins de développement et diversification de l'offre d'hébergements touristiques.

Ce terrain se situant en continuité du camping existant au niveau du village de Bouillon, la commune étudie les possibilités de répondre favorablement à cette demande sous réserve :

- des analyses démographiques et de consommation du foncier questionnées notamment par l'État et le SCOT ;
- de la compatibilité avec les avis et remarques émis sur le projet de P.L.U. arrêté ;
- de la conformité avec les textes de lois ;
- de la compatibilité avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant l'extension du camping, la commune, dans son mémoire en réponse, indique « étudier » la réponse mais ne répond pas.

Le P.A.D.D. prévoit, dans son orientation 1, déclinaison 3 (Mettre en place une offre touristique structurante), précise : 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 ».

Le P.A.D.D. exclut donc toute extension de campings en dehors de l'agglomération. D'ailleurs, le terme camping est au singulier, ce qui correspond au seul camping de l'agglomération.

Le courrier n° 23 est de monsieur et madame Guy FLOCH, qui soulignent le caractère inadapté de la zone à urbaniser située derrière le lotissement du Manoir et ceci pour les motifs suivants : terrain complètement enclavé, route du Rainfray inadaptée et dangereuse, éloignement du bourg impliquant de prendre son véhicule pour tous les déplacements, promenade et transport terrestre impossible et dangereux, terrain mouillant et très humide.

La commune de Jullouville répond : La voirie, figurant au nord-est de l'O.A.P. « Bouillon Sud » du projet de P.L.U. arrêté, identifiée en tant que voirie à renforcer et

transformer en voie de desserte correspond à une voirie circulée permettant l'accès des véhicules et des piétons.

Les distances auxquelles pourront s'implanter les futures constructions par rapport à la limite de la résidence, sont définies aux articles AUav6 et AUav7 du règlement écrit.

Seront traitées lors de l'aménagement de la zone :

- les conditions d'accès et de dessertes, dont les liaisons douces ;
- les typologies de bâti ;
- la gestion de l'eau ;
- la question de la sécurité et le trafic routier ;
- la question des terrassements ;
- l'information aux riverains et habitants.

Le choix des zones à urbaniser

La commune rappelle qu'elle ambitionne, au travers de son P.L.U., « de réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel, de préserver son patrimoine remarquable et de faciliter l'accueil touristique et résidentiel afin de renforcer son attractivité ».

La commune a ainsi défini un projet de développement visant à accroître sa population à près de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil d'environ 379 nouveaux habitants par rapport au recensement de 2013.

La mise en œuvre de ce projet de développement est rendue possible par l'urbanisation de terrains identifiés au sein du tissu existant (~16,5 ha nets) en tant que « potentiel foncier mutable net » et l'ouverture à l'urbanisation de ~6,8 ha bruts.

Le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Ainsi, la zone à urbaniser correspondant au secteur Bouillon Sud, fait partie des extensions urbaines stratégiques pour la mise en œuvre du projet de ville et pour répondre aux besoins démographiques engendrés.

La localisation des secteurs d'extension urbaine a été déterminé en fonction de l'analyse et du croisement de plusieurs données afin de limiter dans la mesure du possible l'impact des futures constructions notamment sur l'environnement (risques naturels, zones humides, terres agricoles, tissu urbain, paysage...).

Concernant les remarques liées à la distance entre les zones AUav et l'école, l'école publique Éric Tabarly se situe à environ 2.5 km de la zone, soit à environ 6 min en voiture, 12 min à vélo ou 30 min à pied. Cependant, le dénivelé d'environ 70 m contraint fortement l'usage des modes doux notamment pour les enfants.

Le P.L.U. prévoit notamment l'urbanisation des dents creuses au sein de l'agglomération de manière à développer les futurs logements au plus près des équipements existants. Cependant, comme cela est détaillé au sein du rapport de présentation, le foncier mobilisable au sein du tissu bâti existant ne s'avère pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis dans le P.A.D.D. L'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage, le P.L.U. privilégie la localisation des extensions urbaines en continuités des villages (hors des E.P.R.).

Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Le caractère humide et l'absence de desserte fiable posent le problème du maintien de la zone. Cette proposition de déplacer l'O.A.P. remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées et, surtout, ne prend pas en compte le caractère inadapté de la rue du Pieri, qui deviendrait alors la seule voie de desserte, rue interdite aux véhicules de plus de 3,5 tonnes, particulièrement étroite, débouchant dans un virage et, par conséquent, inadaptée pour recevoir la circulation inhérente, notamment, à la construction de logements.

Le courrier n° 24 est de madame Chantal ROPPE et de monsieur Ange LABBE, qui précisent être en attente d'une décision à la suite d'une réunion concernant le stationnement des campings-caristes sur le parking (bruit, camping sur le parking, musique, « pipi » dans les haies, vidanges sauvages, excréments sur le parking, recul dans les clôtures, manque de respect, etc. Ils considèrent que le parking du Dr Lemonnier n'est pas fait pour recevoir des camping-cars et qu'il serait temps que la ville trouve un endroit plus approprié, comme cela se fait ailleurs, ce qui éviterait bien des désagréments aux jullouvillais.

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte des demandes, ces sujets seront approfondis au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Une fois de plus, la commune ne répond pas sur le fond mais entend approfondir plus tard. Ceci est d'autant plus dommage qu'il aurait été intéressant, au vu de l'orientation 1 : « Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche, déclinaison 3 : 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 », de connaître la position de la commune en matière de stationnement des camping-cars.

Le courrier n° 25 est de monsieur et madame André HARIVEL et madame Huguette BEAUFILS, qui expriment leur mécontentement voire leur exaspération du fait des incivilités de certains camping-caristes sur le parking Grimaldi. Ils citent un grand nombre de désagréments (nuisances esthétiques et sonores, la prolifération des ordures

diverses, les vidanges des eaux usées qui s'évacuent dans le réseau d'eaux pluviales, casse de la borne, etc. Il leur paraît urgent de réfléchir à trouver un terrain adéquat pour y aménager une aire digne de ce nom, ce qui existe dans les autres communes.

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte des demandes, ces sujets seront approfondis au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La commune ne répond pas sur le fond mais entend approfondir plus tard. Ceci est d'autant plus dommage qu'il aurait été intéressant, au vu de l'orientation 1 : « Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche, déclinaison 3 : 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 », de connaître la position de la commune en matière de stationnement des camping-cars.

Le courrier n° 26 est de monsieur Alain CROCHET, qui précise que les camping-caristes souhaitant séjourner à Jullouville sont orientés vers l'avenue Dr Lemonnier alors que les emplacements disponibles ne sont pas adaptés pour ce type de véhicules et pour les services attendus par les adeptes du camping-car. Il rappelle qu'un camping-car prend deux places, qu'il y a les odeurs du tri sélectif, qu'il y a le déballage divers et les pique-niques et des incivilités telles qu'uriner dans les haies ou sur les murs, occasionnant des odeurs désagréables par forte chaleur, vidange des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales. Par conséquent, il demande l'enlèvement des pancartes orientant les camping-caristes vers cette place, de poser des pancartes aux endroits susceptibles d'accueillir les camping-cars le jour mentionnant l'interdiction de stationner la nuit, de poser des barrières de hauteur limitée pour le parking Grimaldi, de trouver un emplacement adapté pour solutionner ces problèmes.

La commune de Jullouville répond : La commune prend acte des demandes, ces sujets seront approfondis au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

Remarque du commissaire-enquêteur : La commune ne répond pas sur le fond mais entend approfondir plus tard. Ceci est d'autant plus dommage qu'il aurait été intéressant, au vu de l'orientation 1 : « Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche, déclinaison 3 : 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 », de connaître la position de la commune en matière de stationnement des camping-cars.

Le courrier n° 27 est de l'ASSOCIATION DE DEFENSE DE LA VALLEE DU LUDE et du GRAPE de NORMANDIE qui argumentent autour de trois points :

Concernant le nombre de logements à créer et les surfaces pour construire, les associations font remarquer que dans le tableau de calcul du nombre de logement à construire, sont comptés 23 logements pour le renouvellement de la population alors que le rapport de présentation précise que les besoins liés au renouvellement du parc n'entrent pas dans le calcul des besoins en foncier. De même, 80 logements ont déjà été construits entre 2013 et 2015 et 37 sont en cours de construction (2016-2017). Ces logements doivent être décomptés du nombre de logements à construire.

De ce fait, les besoins à l'horizon 2028 seraient inférieurs à 318 logements, ce qui nécessite une extension d'urbanisation de 3,8 hectares et non les 7 hectares prévus. Pour y satisfaire, les associations préconisent l'abandon de la zone située à Saint-Michel-des-Loups.

Enfin, concernant l'O.A.P. de Saint-Michel-des-Loups, les associations indiquent que le nombre de logements est erroné puisque sur une superficie de 1,6 ha, avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, ce sont 24 logements et non 34 qui pourraient être construits. Cette zone doit être retirée pour préserver la zone humide, notamment au niveau de la sortie Sud, qui nécessitera un remblai.

En dernier lieu, sur ce point, les associations rappellent que le S.Co.T. prescrit la nécessité d'un phasage, ce qui n'est pas repris dans les O.A.P.

Concernant la capacité d'accueil du territoire, les associations renvoient aux prescriptions et recommandations du S.Co.T., notamment pour l'alimentation en eau potable, compte tenu de la fragilité de la ressource pour les territoires de Granville à Champeaux. Elles précisent que, concernant la ressource, l'étude ne prend pas en compte les étiages les plus exceptionnels et, concernant l'estimation des besoins jusqu'en 2035, l'étude prend en compte une augmentation de 15% alors que si l'on retient les volontés d'expansion exprimées dans les différents documents d'urbanisme, l'accroissement de la population est de 24%. Pour les associations, concernant la capacité d'accueil du territoire, le rapport de présentation ne fournit pas les éléments d'analyse.

Concernant les remarques et réserves des personnes publiques associées, les associations demandent que pour la parcelle A111, la bande des 100 mètres soit matérialisée sur le document graphique et que la non constructibilité de cette parcelle soit exprimée de manière explicite.

A propos des zones humides, il est demandé de rappeler dans le règlement le principe générique de protection des zones humides, rappelant que des zones humides actuellement peu stratégiques peuvent le devenir. Contrairement à la position de la Chambre d'Agriculture, il est demandé que l'inventaire exhaustif de toutes les zones humides figure bien sur un plan de zonage.

A propos de la préservation des haies, les associations souscrivent à l'idée de la Chambre d'Agriculture de création d'une « commission bocage » et demandent à en faire partie.

La commune de Jullouville répond : Suite aux avis des personnes publiques associées sur le projet de P.L.U. arrêté, les réponses et modifications à apportées en vue de l'approbation sont en cours d'études notamment par rapport aux remarques concernant l'analyse démographique et de consommation du foncier.

2. La commune prend acte de cette remarque et apportera une réponse ultérieurement.

3. La commune de Jullouville maintient sa volonté de développer cette zone faisant partie de l'agglomération jullouvillaise :

- en reportant la bande des 100 m sur le plan de zonage et en y associaient une réglementation conformément au Code de l'urbanisme ;
- en examinant les possibilités, avec les services de l'État, de maintenir la partie du terrain hors de la bande des 100m constructible dans les parties recouvertes par moins d'un mètre d'eau au regard des textes de loi et du P.A.D.D.

4. La commune prend acte des demandes, ce sujet sera approfondi au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

5. La commune prend acte de cette demande

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant le nombre de logements à créer et les surfaces pour construire et concernant la capacité d'accueil du territoire, la commune s'est engagée à reprendre ses calculs.

On peut comprendre l'attachement qu'a la commune de maintenir ce terrain en zone constructible. La commune n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques. Toutefois, il semble opportun de ne pas construire d'habitat sur cette parcelle. Elle aurait pu avoir une destination précise ou faire l'objet d'un zonage spécifique par la création d'un secteur (UC + indice spécifique).

Le courrier n° 28 est de monsieur Charles-Edouard DUCHESNAY, qui attire l'attention sur la zone à urbaniser de Saint-Michel-des-Loups. Concernant l'O.A.P., il indique que l'accès Nord n'apparaît pas sur le plan et que l'accès Sud n'apparaît pas sur l'O.A.P. Il souligne que le nombre de logements (minimum 24) et la superficie maximale par parcelle (600m²) ne correspond pas à l'existant environnemental ainsi qu'à la demande sur cette zone géographique. Il rappelle que le hameau de Saint-Michel-des-Loups a une densité beaucoup plus faible que 15 logements à l'hectare. Pour une harmonie d'urbanisme, il lui semble préférable d'augmenter la superficie maximale des parcelles à 1000 m² et réduire le nombre de logements de la zone à 15.

La commune de Jullouville répond : Cette remarque étant cohérente avec l'avis de l'État sur le projet de P.L.U. arrêté au sujet de l'O.A.P. Saint Michel des Loups (« Un emplacement réservé sera prescrit pour la connexion à la RD 261 au Nord. »), la commune examinera les possibilités de répondre favorablement au regard des aspects juridiques, de la conformité avec les textes de loi, des documents cadres, de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté et avec le P.A.D.D.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant les accès, l'accès Nord doit en effet être intégré dans le périmètre de l'O.A.P. et l'accès Sud doit être reporté sur le plan de l'Orientation d'Aménagement. La densité répond aux exigences du S.Co.T.

Le courrier n° 29 est de monsieur Claude LEGRAND, qui ne comprend pas pourquoi le conseil municipal propose de rendre constructible les terrains situés derrière le lotissement « les Charmilles » alors qu'ils font partie d'un herbage de 20 hectares, qu'ils ne sont pas dans une « dent creuse », qu'ils agrandissent le bourg, qu'on ne sait pas où ils commencent et où ils finissent et que les propriétaires qui viennent de les acheter ou d'en hériter ne seront pas vendeurs du fait de la plus-value. Il considère qu'il serait préférable de combler les dents creuses, ce qui ferait des habitations dans l'immédiat.

La commune de Jullouville répond : La voirie, figurant au nord-est de l'O.A.P. « Bouillon Sud » du projet de P.L.U. arrêté, identifiée en tant que voirie à renforcer et transformer en voie de desserte correspond à une voirie circulée permettant l'accès des véhicules et des piétons.

Les distances auxquelles pourront s'implanter les futures constructions par rapport à la limite de la résidence, sont définies aux articles AUav6 et AUav7 du règlement écrit.

Seront traitées lors de l'aménagement de la zone :

- les conditions d'accès et de dessertes, dont les liaisons douces ;
- les typologies de bâti ;
- la gestion de l'eau ;
- la question de la sécurité et le trafic routier ;
- la question des terrassements ;
- l'information aux riverains et habitants.

Le choix des zones à urbaniser

La commune rappelle qu'elle ambitionne, au travers de son P.L.U., « de réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel, de préserver son patrimoine remarquable et de faciliter l'accueil touristique et résidentiel afin de renforcer son attractivité ».

La commune a ainsi défini un projet de développement visant à accroître sa population à près de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil d'environ 379 nouveaux habitants par rapport au recensement de 2013.

La mise en œuvre de ce projet de développement est rendue possible par l'urbanisation de terrains identifiés au sein du tissu existant (~16,5 ha nets) en tant que « potentiel foncier mutable net » et l'ouverture à l'urbanisation de ~6,8 ha bruts.

Le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Ainsi, la zone à urbaniser correspondant au secteur Bouillon Sud, fait partie des extensions urbaines stratégiques pour la mise en œuvre du projet de ville et pour répondre aux besoins démographiques engendrés.

La localisation des secteurs d'extension urbaine a été déterminé en fonction de l'analyse et du croisement de plusieurs données afin de limiter dans la mesure du possible l'impact des futures constructions notamment sur l'environnement (risques naturels, zones humides, terres agricoles, tissu urbain, paysage...)

Concernant les remarques liées à la distance entre les zones AUav et l'école, l'école publique Éric Tabarly se situe à environ 2.5 km de la zone, soit à environ 6 min en

voiture, 12 min à vélo ou 30 min à pied. Cependant, le dénivelé d'environ 70 m contraint fortement l'usage des modes doux notamment pour les enfants.

Le P.L.U. prévoit notamment l'urbanisation des dents creuses au sein de l'agglomération de manière à développer les futurs logements au plus près des équipements existants. Cependant, comme cela est détaillé au sein du rapport de présentation, le foncier mobilisable au sein du tissu bâti existant ne s'avère pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis dans le P.A.D.D. L'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage, le P.L.U. privilégie la localisation des extensions urbaines en continuités des villages (hors des E.P.R.).

Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P. vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

Le courrier n° 30 est de madame Julia GESNOUIN, qui concernant le terrain de l'O.A.P. Bouillon Sud indique que ce terrain abrite de nombreuses espèces animales sauvages telles que les grenouilles, les oiseaux, espèces de plus en plus menacées. Le bois qui fait partie de l'environnement n'a pas non plus à en subir les conséquences et dans ce monde il y a de plus en plus d'imperméabilisation des sols. La biodiversité et l'écosystème en subiront les conséquences

Les personnes vivant dans le lotissement ont fait le choix de la nature et la vue sur les champs. Le terrain est enclavé et les lieux inadaptés à la construction de 49 logements, les routes ne sont pas adaptées et la zone très humide avec présence d'une source.

Le lotissement actuel est calme et sécurisé. Des nuisances seront dues notamment au passage des engins de chantier Elle souligne qu'il existe des terrains ailleurs qui seront plus adaptés à la construction.

La commune de Jullouville répond : « La voirie, figurant au nord-est de l'O.A.P. « Bouillon Sud » du projet de P.L.U. arrêté, identifiée en tant que voirie à renforcer et transformer en voie de desserte correspond à une voirie circulée permettant l'accès des véhicules et des piétons.

Les distances auxquelles pourront s'implanter les futures constructions par rapport à la limite de la résidence, sont définies aux articles AUav6 et AUav7 du règlement écrit.

Seront traitées lors de l'aménagement de la zone :

- les conditions d'accès et de dessertes, dont les liaisons douces ;
- les typologies de bâti ;
- la gestion de l'eau ;
- la question de la sécurité et le trafic routier ;
- la question des terrassements ;
- l'information aux riverains et habitants.

Le choix des zones à urbaniser

La commune rappelle qu'elle ambitionne, au travers de son P.L.U., « de réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel, de préserver son patrimoine remarquable et de faciliter l'accueil touristique et résidentiel afin de renforcer son attractivité ».

La commune a ainsi défini un projet de développement visant à accroître sa population à près de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil d'environ 379 nouveaux habitants par rapport au recensement de 2013.

La mise en œuvre de ce projet de développement est rendue possible par l'urbanisation de terrains identifiés au sein du tissu existant (~16,5 ha nets) en tant que « potentiel foncier mutable net » et l'ouverture à l'urbanisation de ~6,8 ha bruts.

Le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Ainsi, la zone à urbaniser correspondant au secteur Bouillon Sud, fait partie des extensions urbaines stratégiques pour la mise en œuvre du projet de ville et pour répondre aux besoins démographiques engendrés.

La localisation des secteurs d'extension urbaine a été déterminé en fonction de l'analyse et du croisement de plusieurs données afin de limiter dans la mesure du possible l'impact des futures constructions notamment sur l'environnement (risques naturels, zones humides, terres agricoles, tissu urbain, paysage...).

Concernant les remarques liées à la distance entre les zones AUav et l'école, l'école publique Éric Tabarly se situe à environ 2.5 km de la zone, soit à environ 6 min en voiture, 12 min à vélo ou 30 min à pied. Cependant, le dénivelé d'environ 70 m contraint fortement l'usage des modes doux notamment pour les enfants.

Le P.L.U. prévoit notamment l'urbanisation des dents creuses au sein de l'agglomération de manière à développer les futurs logements au plus près des équipements existants. Cependant, comme cela est détaillé au sein du rapport de présentation, le foncier mobilisable au sein du tissu bâti existant ne s'avère pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis dans le P.A.D.D. L'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage, le P.L.U. privilégie la localisation des extensions urbaines en continuité des villages (hors des E.P.R.).

Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P. vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

Le courrier n° 31 est de monsieur et madame GESNOUIN, qui s'opposent à l'extension d'urbanisation de Bouillon Sud aux motifs qu'il y aura une augmentation du trafic sur la route du Rainfray et au niveau du rond-point déjà très dangereux l'été, que cette nouvelle résidence sera enclavée, qu'il s'agit d'une urbanisation de terres agricoles, que la zone est très humide et qu'il y aura la destruction du ru, de la biodiversité et de l'écosystème (grenouilles, salamandres, etc.) et que la tranquillité de la résidence actuelle est remise en cause. Ils ajoutent qu'aucune infrastructure n'est prévue pour les piétons à Bouillon, que le projet nécessite la destruction d'arbres centenaires sur l'allée du Manoir.

La commune de Jullouville répond : La voirie, figurant au nord-est de l'O.A.P. « Bouillon Sud » du projet de P.L.U. arrêté, identifiée en tant que voirie à renforcer et transformer en voie de desserte correspond à une voirie circulée permettant l'accès des véhicules et des piétons.

Les distances auxquelles pourront s'implanter les futures constructions par rapport à la limite de la résidence, sont définies aux articles AUav6 et AUav7 du règlement écrit.

Seront traitées lors de l'aménagement de la zone :

- les conditions d'accès et de dessertes, dont les liaisons douces ;
- les typologies de bâti ;
- la gestion de l'eau ;
- la question de la sécurité et le trafic routier ;
- la question des terrassements ;
- l'information aux riverains et habitants.

Le choix des zones à urbaniser

La commune rappelle qu'elle ambitionne, au travers de son P.L.U., « de réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel, de préserver son patrimoine remarquable et de faciliter l'accueil touristique et résidentiel afin de renforcer son attractivité ».

La commune a ainsi défini un projet de développement visant à accroître sa population à près de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil d'environ 379 nouveaux habitants par rapport au recensement de 2013.

La mise en œuvre de ce projet de développement est rendue possible par l'urbanisation de terrains identifiés au sein du tissu existant (~16,5 ha nets) en tant que « potentiel foncier mutable net » et l'ouverture à l'urbanisation de ~6,8 ha bruts.

Le P.L.U. prévoit, comme le permet la loi dite « Loi Littoral », l'urbanisation en périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des espaces proches du rivage. Il s'agit alors, pour le cas de Jullouville, des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (l'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage).

Ainsi, la zone à urbaniser correspondant au secteur Bouillon Sud, fait partie des extensions urbaines stratégiques pour la mise en œuvre du projet de ville et pour répondre aux besoins démographiques engendrés.

La localisation des secteurs d'extension urbaine a été déterminé en fonction de l'analyse et du croisement de plusieurs données afin de limiter dans la mesure du possible l'impact des futures constructions notamment sur l'environnement (risques naturels, zones humides, terres agricoles, tissu urbain, paysage...).

Concernant les remarques liées à la distance entre les zones AUav et l'école, l'école publique Éric Tabarly se situe à environ 2.5 km de la zone, soit à environ 6 min en voiture, 12 min à vélo ou 30 min à pied. Cependant, le dénivelé d'environ 70 m contraint fortement l'usage des modes doux notamment pour les enfants.

Le P.L.U. prévoit notamment l'urbanisation des dents creuses au sein de l'agglomération de manière à développer les futurs logements au plus près des équipements existants. Cependant, comme cela est détaillé au sein du rapport de présentation, le foncier mobilisable au sein du tissu bâti existant ne s'avère pas suffisant pour répondre aux objectifs démographiques définis dans le P.A.D.D. L'agglomération étant située à l'intérieur des espaces proches du rivage, le P.L.U. privilégie la localisation des extensions urbaines en continuité des villages (hors des E.P.R.).

Au regard des nombreuses remarques émises concernant l'O.A.P. « Bouillon Sud », la commune étudie les possibilités de répondre positivement aux demandes et remarques.

Elle se propose de diminuer la zone de l'O.A.P. de Bouillon sud par un déplacement vers la route de Carolles, sous réserve de la compatibilité avec les avis émis par les personnes publiques sur le projet de P.L.U. arrêté, avec le P.A.D.D. et sous réserve de la conformité avec les textes de loi.

Commentaire du commissaire-enquêteur : le secteur de Bouillon Sud révèle un terrain particulièrement humide et l'absence de desserte fiable. Dans son mémoire en réponse, la commune ne propose aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation pour la zone humide. Elle n'indique aucun moyen de nature à prévoir une desserte adaptée du terrain.

De plus, la proposition de déplacer l'O.A.P. vers la route de Carolles, remet en cause de manière importante le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête et aux personnes publiques associées.

7.2.3 Mails annexés au registre d'enquête

Le mail n°1 est de madame Martine d'ANTIN, qui précise être propriétaire d'un terrain cadastré 526 A 2072, 2074,2076 et 2078, acquis en terrain à bâtir et qui demande donc son classement en zone constructible.

Il est à noter que cette remarque est identique au courrier n°11.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de se reporter à la réponse au courrier n°11.

Le mail n° 2 est de monsieur Alain de QUENETAIN, intervenant pour le compte des copropriétaires de l'immeuble « les Oyats 2 », situé 18 avenue de Granville à Jullouville et demande la suppression de l'emplacement réservé n°1 « accès à la mer » aux motifs :

- que la commune avait refusé d'exproprier notre copropriété en vue de créer un passage.
- qu'une servitude de 2 m de large en limite de propriété avait été accordée à la commune en 1997.
- que la copropriété a laissé cette bande de terrain disponibles pour que la commune puisse éventuellement y faire les travaux nécessaires à l'aménagement d'un accès.
- que la commune n'a jamais exercé sa servitude et n'a jamais effectué les moindres travaux.
- que le passage ne devait pas être situé à cet endroit-là mais à l'Impasse des Oyats située 23 m plus loin.
- qu'il était indispensable d'aménager un accès handicapés et que celui-ci ne pouvait s'exercer que par l'Impasse des Oyats.
- que la commune n'avait jamais participé aux travaux d'aménagement de la copropriété pour le passage réservé aux copropriétaires.

La commune de Jullouville répond : Cet emplacement réservé contribue à traduire la volonté communale de « rendre visible et favoriser un lien direct avec la mer depuis le cœur de ville ».

Cet emplacement est maintenu compte tenu de l'historique de cet accès à la mer, de son emplacement stratégique, pour la sécurité et pour l'accès de tout public au front de mer.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de se rapporter à l'analyse des observations n° 13 et n° 15.

Le mail n° 3 est de monsieur et madame AUDOIN-ROUZEAU, qui contestent l'emplacement réservé n°10 dans la Vallée des Peintres. Le document reprend le courrier déposé lors d'une permanence (courrier n°2). Il est à noter que l'on peut se référer au courrier, qui comprend les mêmes éléments et comprend en plus plusieurs photos des lieux.

La commune de Jullouville répond : Cet emplacement réservé n° 10 contribuait à traduire la volonté communale d'« affirmer et valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux » et de « 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,...».

Après avoir pris connaissance de la demande de Monsieur et Madame AUDOIN-ROUZEAU portant sur la suppression de l'emplacement réservé n° 10 sur leur propriété, la commune est favorable à la suppression partielle de l'emplacement réservé n° 10, à savoir depuis le viaduc de la Vallée des Peintres jusqu'à la route départementale n° 261 et au maintien du reste de cet emplacement réservé, à savoir le cheminement piéton sur le plateau de Bouillon.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il y a lieu de se reporter au commentaire du courrier n°2.

Le mail n° 4 est de monsieur Jean-Louis CERISIER, qui précise faire une contre-proposition au P.L.U. Dans son mail, il indique être propriétaire d'une maison comprenant les parcelles 617, 618, 619, 620 621, 326, 613 et 612, qui sont d'un seul tenant et que seule la parcelle 613 est constructible et bâtie. L'accès se fait par le chemin de la Hecellerie (42 sur le plan joint). La parcelle 617, à l'autre bout de la propriété, possède déjà un accès direct sur la route de Carolles. En dehors de la parcelle 613 (constructible), les parcelles sont en zones Ap et non en N.

Il ajoute que ses parcelles sont plantées en bois et en pâturage, qu'il souhaite construire un hangar de stockage de matériels agricoles, foin, hangar à bateau, etc. au plus près de la route de Carolles sur la parcelle 617, beaucoup plus accessible que par le

chemin, qui a un « coude » à 90° mais n'ayant pas le statut d'exploitant agricole, ceci lui est interdit.

Par conséquent, il demande que toute sa propriété ou à minima la parcelle 617 soit reconnue constructible et en zone N aux motifs que toute la route de Carolles, aux abords de ses parcelles est déjà construite et que seul son accès à la route (parcelle 617) est classé Ap et non N, que la zone est viabilisée et non inondable, qu'il n'est pas dans un périmètre d'extension d'une ferme en activité et qu'il est propriétaire et exploite lui-même ces lots depuis plus de 20 ans.

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL. La parcelle se situe en dehors d'un village ou de STECAL.

Le mail n° 5 est de monsieur Alain SCHMITZ, propriétaire des parcelles 900, 901, 899 et 897 et qui demande la suppression de l'espace réservé n° 10, qui grève ces parcelles aux motifs :

- que cet emplacement réservé, ajouté de façon imprécise et peu lisible, ne semble pas défendable juridiquement, faute d'une utilité publique avérée. De surcroît, la présence sur le site d'une mare, de bétail, de falaises, etc... pose de réelles questions de sécurité vis-à-vis du public.

- qu'il y a une incohérence des objectifs de la commune avec la volonté de protection en espace vert et l'ouverture au public via la promenade dans la cadre de l'ER

Un passage permanent de nombreux promeneurs nuirait à la protection absolument nécessaire de la faune et de la flore de la Vallée, devenue en cent ans un biotope d'un intérêt particulier sur le territoire de la commune. Cet emplacement, visant à offrir un espace vert, mettra au contraire à mal un site protégé.

- que cela entraînerait une dévalorisation patrimoniale et foncière des parcelles concernées par l'ER. Le projet d'emplacement réservé aura pour conséquence la dévalorisation d'un bien dont la valeur est liée notamment à la présence de la Vallée.

La commune de Jullouville répond : Cet emplacement réservé n° 10 contribuait à traduire la volonté communale d'« affirmer et valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux » et de « 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,...».

Après avoir pris connaissance de la demande de Monsieur et Madame AUDOIN-ROUZEAU portant sur la suppression de l'emplacement réservé n° 10 sur leur propriété, la commune est favorable à la suppression partielle de l'emplacement réservé n° 10, à savoir depuis le viaduc de la Vallée des Peintres jusqu'à la route départementale n° 261 et au maintien du reste de cet emplacement réservé, à savoir le cheminement piéton sur le plateau de Bouillon.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Cette demande correspondant à celle du courrier n°2, il convient de se rapprocher du commentaire relatif à ce courrier.

Le mail n° 6 est de monsieur William CORSON, qui indique qu'« interdire l'extension de la constructibilité dans les "dents creuses" des "hameaux" est une chose. Interdire toute nouvelle construction là où la constructibilité a été entérinée par une transaction foncière en est une autre. On peut se demander si le législateur a bien tenu compte de la différence et imaginé ses conséquences.

Ce même législateur donne trop d'importance à la distinction, assez artificielle, entre "hameaux" et "villages". Sans les panneaux bordés de rouge qui entourent ces derniers, on aurait du mal à les différencier. Et l'application de cette distinction pourrait avoir des conséquences contraires à celles voulues. Par exemple, Bouillon et l'agglomération de Saint Michel sont plus loin de tout commerce de proximité que certains hameaux, donc créer de nouveaux logements là entraînerait une plus grande augmentation de la circulation automobile.

Ceci est un plaidoyer pour une application de la législation plus près de son esprit et de l'équité que de sa lettre ».

La commune de Jullouville répond : Cette demande a pour objet de rendre constructibles des parcelles classées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de P.L.U. arrêté. Ces parcelles se situent en discontinuité de l'urbanisation. Elles peuvent être situées en continuité ou au sein d'une urbanisation diffuse qui ne peut être considérée comme une urbanisation constituée formant une agglomération, un village ou pouvant former un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa version applicable au présent P.L.U., n'autorise l'extension de l'urbanisation qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Malheureusement la loi dite « Loi Littoral » et le SCOT n'autorisent pas la commune à répondre favorablement à cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur : La particularité de Jullouville, qui compte des communes associées, est que la loi Littoral s'applique sur la totalité du territoire. Dans le cas de Jullouville, tout la partie du territoire, située en bord de mer, est urbanisée et la partie de bocage, correspondant à l'ancien territoire de Saint-Michel-des-Loups et la partie ancienne de Bouillon, sont touchées par cette même loi alors qu'il s'agit d'un plateau bocager. Toutefois, la loi a un caractère général et s'applique à tous. Remarque du La loi Littoral n'autorise les constructions que dans les villages (tels que définis dans la loi), en extension immédiate de ceux-ci et au sein de STECAL.

Le mail n° 7 est l'ASSOCIATION DE DEFENSE DE LA VALLEE DU LUDE et du GRAPE de NORMANDIE, qui transmettent par voie électronique leur courrier déposé le 25 novembre auprès du commissaire-enquêteur. Il y a lieu de se référer au courrier n° 25.

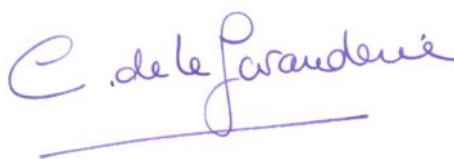
La commune de Jullouville répond : La commune confirme de se référer aux réponses apportées au courrier n° 27.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il convient de se référer à la réponse apportée au courrier n° 27.

* *
*

Tels sont donc les éléments examinés dans le présent rapport, qui permettent de dégager l'avis ci-joint.

Fait le 3 janvier 2018,



Catherine de la Garanderie

LISTE

DES OBSERVATIONS, COURRIERS ET MAILS

LISTE DES OBSERVATIONS

numéro	nom
1	M. Daniel LESGUILLER
2	Mme Catherine LEGRAS
3	M. et Mme Eugène GODEFROY
4	M. et Mme FICET
5	M. et Mme Michel LE BARS
6	M. et Mme Michel MARY
7	Mme TERRY p/ Mme DUPRE
8	M. et Mme DUPLAIX
9	M. et Mme Claude LEGRAND
10	Mme Françoise POUSSARDIN
11	M. Bruno DECOURCHELLE
12	Mme Bernadette MARTIN
13	M. et Mme Claude PIGAULT
14	M. et Mme Joël GARANCHER
15	Copropriété des Oyats II
16	M. et Mme Yves LENOIR
17	M. Daniel LESGUILLER
18	M. Yannick LE CAM
19	M. Claude RUAAULT
20	M. Jean-Claude DESRAME
21	M. Patrick HALLEGUNE
22	M. Bernard HEON
23	Mme Marguerite DEUVE
24	Mme Martine CHANTEPIE
25	M. et Mme Hervé FREY
26	M. Thierry de FONTAINE de RESBECQ
27	M. Christophe CARON
28	Signature illisible
29	M. et Mme DESFRERES
30	Association MANCHE NATURE
31	M. Thierry BRIAND
32	M. et Mme DESFRERES
33	M. CHARLOT
34	M. et Mme LESAGE
35	M. et Mme POUSSARDIN
36	M. Jean-Luc MARIE
37	M. et Mme HARIVEL, M. LABBE et M. CROCHET
38	M. Yves LENOIR
39	M. et Mme Philippe BLANCHARD
40	Mme Anne-Yvonne JEGOUREL

LISTE DES COURRIERS

numéro	nom
1	M. Blaise PERRIN
2	M. et Mme AUDOUIN-ROUZEAU
3	M. et Mme GIFFARD
4	M. Alain PARIS
5	Camping de l'OMBREE
6	M. William CORSON
7	M. et Mme Yves MORIN
8	M. et Mme Serge COMBE
9	Mme Clothilde BOURRY
10	M. José BOURRY
11	Mme Martine d'ANTIN
12	Conservatoire du Littoral
13	M. Alain de QUENETAIN
14	M. Yves LENOIR
15	Maître GORAND (Juriadis) p/ Camping de la Chaumière
16	M. André BAUGE
17	Mme Catherine TRIPARD
18	M. et Mme ORENT
19	M. et Mme Bernard LEGRAND
20	Association MANCHE NATURE
21	M. Pierre-Louis VAUTIER
22	Maître GORAND (Juriadis) p/ Camping le Val Ombré
23	M. et Mme Guy FLOCH
24	Mme Chantal ROPPEs et M. Ange LABBE
25	M. et Mme André HARIVEL et Mme Huguette BEAUFILS
26	M. Alain CROCHET
27	Association Défense de la Vallée du Lude et GRAPE Normandie
28	M. Charles-Edouard DUCHESNAY
29	M. Claude LEGRAND
30	Mme Julia GESNOUIN
31	M. et Mme GESNOUIN

LISTE DES MAILS

numéro	nom
1	Mme Martine d'ANTIN
2	M. Alain de QUENETAIN
3	M. et Mme AUDOUIN-ROUZEAU
4	M. Jean-Louis CERISIER
5	M. Alain SCHMITZ
6	M. William CORSON
7	Association Défense de la Vallée du Lude et GRAPE Normandie

