

Département de la Manche  
Commune de JULLOUVILLE  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Rapport de présentation  
Volume 2**

**JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DU  
PROJET, ANALYSE DE LA  
CONSOMMATION DES ESPACES,  
INDICATEURS DE SUIVI**

Pièce n° **1b**



Révision du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 19-06-2015

Arrêtée le 30-06-2017

Approuvée le 12-11-2020



## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2<sup>EME</sup> PARTIE : ANALYSE DE SCENARIOS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET .....</b>                                             | <b>10</b> |
| I. Bilan du diagnostic et enjeux pour le développement de la commune .....                                                                                       | 12        |
| A. Synthèse des éléments du diagnostic .....                                                                                                                     | 15        |
| B. Enjeux issus du diagnostic .....                                                                                                                              | 17        |
| II. Fondement des hypothèses de développement démographique à l'horizon 2028 .....                                                                               | 18        |
| A. Rappel des tendances démographiques passées .....                                                                                                             | 20        |
| B. Méthode d'évaluation des besoins en logements .....                                                                                                           | 22        |
| C. Hypothèses de développement démographique étudiées .....                                                                                                      | 25        |
| 1. Hypothèse illustrative : « au fil de l'eau » .....                                                                                                            | 25        |
| 2. Scénario 1 : Une croissance démographique nettement ralentie au regard des objectifs du PLH .....                                                             | 26        |
| 3. Scénario 2 : Une croissance démographique ralentie par rapport à la période passée mais toujours importante et adaptée à une demande forte en logements ..... | 27        |
| III. Choix du scénario démographique et déclinaison des besoins en foncier .....                                                                                 | 28        |
| A. Choix du scénario démographique .....                                                                                                                         | 30        |
| B. Déclinaison des besoins en superficie .....                                                                                                                   | 31        |
| C. Localisation des secteurs stratégiques de développement et projet de ville .....                                                                              | 33        |
| 1. La mobilisation de secteurs de développement stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle .....                                                 | 33        |
| 2. La nécessité d'ouvrir des zones à l'urbanisation au niveau des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups .....                                           | 34        |
| 3. Localisation des extensions urbaines .....                                                                                                                    | 35        |
| <b>3<sup>EME</sup> PARTIE : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME .....</b>                                   | <b>38</b> |
| I. Choix retenus pour établir le PADD, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement .....                                                  | 40        |
| A. Rappel des orientations générales du PADD .....                                                                                                               | 42        |
| 1. Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche .....                                                                                                         | 42        |
| 2. Repenser la ville afin de créer une nouvelle dynamique urbaine .....                                                                                          | 42        |
| 3. Garantir la préservation des paysages et espaces naturels remarquables .....                                                                                  | 42        |
| B. Justification des choix du PADD au regard de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme .....                                                                    | 43        |

|                        |                                                                                                                         |            |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.                     | Rappel des principes fixés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme .....                                            | 43         |
| 2.                     | Respect de ces principes par le PADD .....                                                                              | 44         |
| II.                    | La justification des choix retenus pour délimiter les zones .....                                                       | 48         |
| A.                     | Préambule : présentation et résumé pédagogique de la démarche d'élaboration du plan de zonage .....                     | 50         |
| 1.                     | Rappel d'éléments pour élaborer le zonage .....                                                                         | 50         |
| 2.                     | Proposition de règlement et d'OAP .....                                                                                 | 55         |
| B.                     | Description des différentes zones du PLU .....                                                                          | 92         |
| 1.                     | Zones urbaines .....                                                                                                    | 92         |
| 2.                     | Zones à urbaniser .....                                                                                                 | 93         |
| 3.                     | Zones agricoles .....                                                                                                   | 93         |
| 4.                     | Zones naturelles .....                                                                                                  | 94         |
| III.                   | Les motifs des règles applicables aux zones .....                                                                       | 96         |
| A.                     | Généralités .....                                                                                                       | 98         |
| B.                     | Justification du règlement écrit et de ses articles .....                                                               | 98         |
| 1.                     | Cadre général .....                                                                                                     | 98         |
| 2.                     | Justification des articles du règlement urbain .....                                                                    | 99         |
| IV.                    | La justification des choix retenus pour établir les OAP .....                                                           | 108        |
| A.                     | Généralités .....                                                                                                       | 110        |
| B.                     | Les choix qui ont conduit à leur création .....                                                                         | 111        |
| V.                     | La motivation des différents sous-secteurs .....                                                                        | 113        |
| A.                     | Les emplacements réservés .....                                                                                         | 115        |
| 1.                     | Emplacements réservés actuels (au POS) et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire ou au périmètre modifié) ..... | 115        |
| 2.                     | Emplacements réservés créés .....                                                                                       | 116        |
| 3.                     | Zooms sur les emplacements réservés créés .....                                                                         | 117        |
| B.                     | Les espaces boisés classés .....                                                                                        | 131        |
| C.                     | Le patrimoine remarquable protégé au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme .....                      | 136        |
| D.                     | Les changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme .....                 | 137        |
| <b>4<sup>EME</sup></b> | <b>PARTIE : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....</b>                                                  | <b>138</b> |
| I.                     | La loi 'littoral' .....                                                                                                 | 140        |



|                        |                                                                                |            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| A.                     | Rappel des notions .....                                                       | 142        |
| 1.                     | La bande des 100 mètres .....                                                  | 142        |
| 2.                     | Les espaces proches du rivage .....                                            | 142        |
| 3.                     | Les coupures d'urbanisation .....                                              | 145        |
| 4.                     | Les espaces remarquables du littoral.....                                      | 145        |
| B.                     | Contexte et compatibilité avec le SCoT .....                                   | 146        |
| C.                     | Application de la loi Littoral sur Jullouville.....                            | 150        |
| 1.                     | La bande des cent mètres .....                                                 | 150        |
| 2.                     | Les Espaces Proches du Rivage.....                                             | 152        |
| 3.                     | Les coupures d'urbanisation .....                                              | 155        |
| 4.                     | Les espaces remarquables du littoral.....                                      | 157        |
| 5.                     | La définition de l'agglomération et des villages.....                          | 160        |
| 6.                     | La capacité d'accueil.....                                                     | 165        |
| II.                    | Le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel .....                          | 170        |
| A.                     | Les objectifs du SCOT .....                                                    | 172        |
| B.                     | Justifications du PLU au regard des objectifs du DOG du SCOT.....              | 173        |
| 1.                     | Chapitre 1 : Maîtrise foncière, gestion économe du sol et solidarité.....      | 173        |
| 2.                     | Chapitre 2 : Application de la loi 'Littoral' .....                            | 175        |
| 3.                     | Chapitre 3 : L'excellence environnementale.....                                | 175        |
| 4.                     | Chapitre 4 : Pratiques vertueuses en urbanisme .....                           | 176        |
| 5.                     | Chapitre 5 : Performance économique .....                                      | 176        |
| III.                   | Le PLH de la communauté de communes Granville Terre et Mer.....                | 179        |
| A.                     | Orientations du PLH .....                                                      | 181        |
| B.                     | Réponses aux orientations du PLH .....                                         | 182        |
| IV.                    | Le SDAGE du bassin Seine Normandie .....                                       | 183        |
| V.                     | Le SRCE de Basse Normandie .....                                               | 189        |
| VI.                    | Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de Basse-Normandie..... | 196        |
| <b>5<sup>EME</sup></b> | <b>PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES .....</b>                   | <b>201</b> |

|     |                                                                                                                                             |     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I.  | Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur 10 années                                                      | 203 |
| II. | Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du PLU                                               | 209 |
| A.  | Les besoins en logements, activités et équipements liés au projet de ville                                                                  | 211 |
| 1.  | Les besoins en logements                                                                                                                    | 211 |
| 2.  | Les besoins en activités                                                                                                                    | 212 |
| 3.  | Les besoins en équipements                                                                                                                  | 212 |
| B.  | Analyse cartographique de l'évolution des espaces                                                                                           | 213 |
| C.  | Analyse chiffrée de l'évolution des espaces                                                                                                 | 216 |
| 1.  | Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du POS révisé actuel (2000), inscrites au sein du rapport de présentation | 216 |
| 2.  | Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU                                                                    | 217 |
| 3.  | Comparaison des superficies des zones du POS actuel et du PLU                                                                               | 218 |

## **6<sup>EME</sup> PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 220**

|      |                                                                                                           |     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I.   | Objectifs de l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du document                                | 222 |
| A.   | Cadrage réglementaire                                                                                     | 224 |
| B.   | Objectif de l'évaluation                                                                                  | 224 |
| II.  | Analyse des incidences notables prévisible de la mise en œuvre du plan sur l'environnement                | 226 |
| A.   | Incidence : définition et présentation                                                                    | 228 |
| B.   | Incidences notables de pièces du PLU                                                                      | 228 |
| 1.   | Incidences notables du PADD                                                                               | 228 |
| 2.   | Incidences notables du plan de zonage                                                                     | 230 |
| 3.   | Incidences notables du règlement                                                                          | 231 |
| C.   | Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu physique et mesures liées | 231 |
| 1.   | Le climat                                                                                                 | 231 |
| 2.   | La qualité de l'air                                                                                       | 231 |
| 3.   | Les sols                                                                                                  | 231 |
| 4.   | L'eau                                                                                                     | 232 |
| III. | Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu humain et mesures liées   | 234 |
| A.   | Les risques                                                                                               | 236 |
| 1.   | Le risque mouvement de terrain                                                                            | 236 |

|                        |                                                                                                                  |            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.                     | Le risque inondation.....                                                                                        | 236        |
| 3.                     | Le risque industriel .....                                                                                       | 241        |
| 4.                     | Le risque Transport de Matières Dangereuses .....                                                                | 242        |
| B.                     | Acoustique .....                                                                                                 | 242        |
| C.                     | Déchets .....                                                                                                    | 242        |
| D.                     | Assainissement .....                                                                                             | 242        |
| E.                     | Énergie renouvelable .....                                                                                       | 243        |
| F.                     | Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le paysage .....                           | 244        |
| G.                     | Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur les déplacements .....                     | 248        |
| IV.                    | Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 et mesures liées ..... | 250        |
| A.                     | Contexte .....                                                                                                   | 253        |
| B.                     | DOCOB commun .....                                                                                               | 255        |
| C.                     | Exposé sommaire des incidences potentielles .....                                                                | 255        |
| D.                     | Synthèse des incidences sur le site Natura 2000 .....                                                            | 258        |
| V.                     | Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu naturel et mesures liées .....   | 260        |
| A.                     | Site naturels remarquables protégés et inventoriés .....                                                         | 262        |
| B.                     | Espaces naturels ordinaires, trame verte et bleue .....                                                          | 263        |
| VI.                    | Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'espace agricole et mesures liées .....   | 266        |
| A.                     | Bouillon (carte A) .....                                                                                         | 269        |
| 1.                     | Zone « extension Ouest ».....                                                                                    | 269        |
| 2.                     | Zone « extension Sud-Est » .....                                                                                 | 269        |
| 1.                     | La préservation des sites d'exploitation dans leurs fonctions .....                                              | 275        |
| 3.                     | Les terres fondamentales à la production .....                                                                   | 275        |
| 4.                     | Les surfaces épandables :.....                                                                                   | 276        |
| <b>7<sup>EME</sup></b> | <b>PARTIE : MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION .....</b>                                       | <b>278</b> |
| A.                     | Mesures d'évitement .....                                                                                        | 280        |
| B.                     | Mesures de réduction .....                                                                                       | 281        |
| C.                     | Mesures de compensation .....                                                                                    | 281        |
| <b>8<sup>EME</sup></b> | <b>PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI .....</b>                                                                   | <b>283</b> |

|                                                                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| A. Généralités .....                                                                                               | 285        |
| B. Les indicateurs de suivi définis pour la commune de Jullouville .....                                           | 286        |
| <b>9<sup>EME</sup> PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>                        | <b>292</b> |
| I. Etat initial et enjeux .....                                                                                    | 294        |
| II. Les incidences .....                                                                                           | 302        |
| A. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur le milieu physique et mesures liées ..... | 304        |
| 1. Le climat et qualité de l'air .....                                                                             | 304        |
| 1. Les sols .....                                                                                                  | 304        |
| 2. L'eau .....                                                                                                     | 304        |
| 3. Les risques .....                                                                                               | 305        |
| 4. Le risque inondation .....                                                                                      | 305        |
| 5. Le risque industriel et le transport de matières dangereuses .....                                              | 305        |
| 6. Acoustique .....                                                                                                | 305        |
| 7. Déchets .....                                                                                                   | 305        |
| 8. Assainissement .....                                                                                            | 306        |
| 9. Énergie renouvelable .....                                                                                      | 306        |
| 10. Paysage .....                                                                                                  | 306        |
| 11. Patrimoine naturel .....                                                                                       | 306        |
| III. Les éléments du projet de PLU .....                                                                           | 310        |
| A. Les grands objectifs .....                                                                                      | 311        |
| 1. Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....                                 | 311        |
| 2. Affirmation d'un centre urbain et de l'identité balnéaire .....                                                 | 312        |
| 3. Des secteurs résidentiels encadrés .....                                                                        | 312        |
| 4. Affirmation et possibilités de développement de l'offre touristique et de loisirs .....                         | 314        |
| 5. Protection des espaces naturels et agricoles .....                                                              | 315        |
| 6. Protection du patrimoine .....                                                                                  | 316        |
| 7. Prise en compte des risques .....                                                                               | 317        |
| B. Description des différentes zones du PLU .....                                                                  | 318        |
| C. Justification des choix retenus pour établir les OAP .....                                                      | 320        |

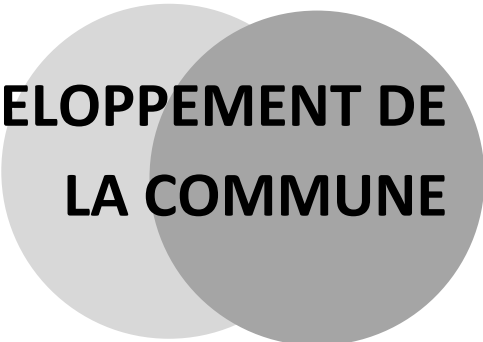
|                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>10<sup>ÈME</sup> PARTIE : DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b> | <b>321</b> |
| A. Milieu physique, eaux souterraines et superficielles .....                                          | 324        |
| B. Paysage .....                                                                                       | 324        |
| C. Milieu naturel .....                                                                                | 325        |
| D. Loi Littoral .....                                                                                  | 325        |
| E. Sources utilisées pour réaliser l'évaluation environnementale .....                                 | 326        |
| F. démarche suivie pour l'élaboration du PLU .....                                                     | 327        |
| 1. Recueil des remarques de la population .....                                                        | 327        |
| 2. Atelier de travail avec les associations environnementales .....                                    | 328        |
| 3. Exposition publique sur le PLU .....                                                                | 328        |
| 4. Communication .....                                                                                 | 329        |
| 5. Réunion publique générale le 13 avril 2017 .....                                                    | 330        |
| 6. Registre de concertation .....                                                                      | 330        |
| 7. Concertation des Personnes Publiques Associées (PPA) .....                                          | 330        |
| 8. Articles de presse et parutions .....                                                               | 331        |
| 9. Synthèse des observations recueillies et prises en compte dans le projet de PLU .....               | 331        |
| 10. Conclusions de la concertation jusqu'à l'arrêt du projet de PLU .....                              | 332        |
| 11. L'enquête publique .....                                                                           | 333        |



## **2<sup>EME</sup> PARTIE : ANALYSE DE SCENARIOS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET**



# **I. BILAN DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**







La révision du Plan d'Occupation des Sols de Jullouville, valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2015 afin d'adapter le document d'urbanisme en vigueur aux nouvelles exigences législatives, de prendre en compte les réflexions et projets intercommunaux et supra communaux et de mettre en œuvre les nouveaux projets urbains et architecturaux de la collectivité.

Ainsi, les objectifs principaux du nouveau document d'urbanisme seront :

- le respect du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE) ;
- la revalorisation des bords de mer ;
- la mise en place d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour maîtriser l'image de la commune ;
- la préservation du patrimoine remarquable (naturel, architectural et paysager) ;
- le respect de la loi littoral (intégration paysagère travaillée au sein des EPR) ;
- le recensement du patrimoine bâti et non bâti à préserver ;
- la protection des espaces naturels remarquables ;
- la limite de l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels ;
- de faciliter l'accueil touristique et résidentiel ;
- de renforcer et affirmer l'attractivité du centre-ville en vue du maintien et de la pérennisation de la population sur le territoire par une offre diversifiée en matière de logements ;
- la diversification des formes d'habitat pour assurer la mixité de la population ;
- d'offrir de l'hébergement touristique de qualité ;
- de s'engager dans la transition énergétique, en renforçant les conditions permettant d'assurer l'application des objectifs de développement durable en incitant notamment la réalisation des opérations d'aménagement innovantes en matière d'économie d'énergie ;
- de valoriser les espaces de « promenade », notamment les bords de mer, la mare de Bouillon, le bocage du plateau de Bouillon et de Saint-Michel des Loups, les chemins de randonnée ;
- de maintenir les commerces en place.

## A. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic (rapport de présentation volume 1) a révélé les éléments suivants :

- Une commune née de la création d'une station balnéaire (Jullouville) et de la fusion avec les villages de Bouillon et St-Michel des Loups ;
- Une situation géographique et une richesse des paysages qui font de la commune de Jullouville un **territoire touristique attractif** ;
- Un **réaménagement nécessaire des espaces publics** au niveau du centre-ville et des bords de mer ;
- **Protéger le patrimoine bâti du front de mer** témoin de la fondation de la station balnéaire ;
- Une densification et extensions urbaines des hameaux à encadrer strictement afin de limiter leur impact sur le paysage, l'économie agricole et leur coût pour la collectivité (extension des réseaux, ...) ;
- Une **croissance démographique importante** qui repose sur un solde migratoire positif et une large part de résidences secondaires : expression d'une **attractivité résidentielle liée au caractère balnéaire de la commune** ;
- Une commune marquée par le poids des retraités et des classes moyennes mais qui présente des atouts pour attirer de nouveaux actifs sur le territoire ;
- **Une baisse de la taille moyenne des ménages** qui génère d'importants besoins en logements ;
- Une **population vieillissante** à laquelle il s'agit de proposer des logements et services adaptés ;
- Une commune aux niveaux de revenus fiscaux confortables mais des coûts de loyers et de foncier élevés qui engendrent des difficultés d'installation ou de maintien sur la commune pour les jeunes ;
- Une difficulté à maintenir les jeunes actifs, jeunes ménages avec enfants sur le territoire ;
- Un parc privé plutôt à vocation familiale et de résidences secondaires dans la mesure où il est orienté sur les logements de grande taille ;
- Un rythme de construction très élevé sur les dernières années, des constructions fortement consommatrices de foncier ;
- Un tissu économique local reposant sur :
  - l'activité touristique, et de manière générale sur un secteur tertiaire,
  - les activités de services dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'action sociale et du service aux entreprises
  - l'activité agricole.

- Le tourisme constitue un levier de développement économique important pour la ville ;
- Une diversité de commerces et de services qui participent à la dynamique de l'emploi en haute saison mais qui, en basse saison, connaît des difficultés ;
- Une offre complète d'équipements et bien répartie sur le territoire
- Une configuration du tissu urbain et de la voirie (en centre-ville et au niveau du plateau agricole) qui impose une gestion adaptée de la mobilité et du stationnement.
- Une situation tendue en matière de stationnement en période estivale malgré une offre de parking satisfaisante.
- Des mobilités douces à encourager et matérialisées sur la base d'un maillage discontinu à développer pour favoriser la pratique et la découverte du territoire communal ;
- Des richesses patrimoniales importantes à préserver (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides) ;
- Une commune **impactée par de nombreux risques naturels** : essentiellement les risques de mouvement de terrain et d'inondation.

## **B. ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC**

Les enjeux d'aménagement résultant de cet état de fait sont :

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

## **II. FONDEMENT DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2028**





Trois hypothèses de développement démographique (dont l'une étant uniquement illustrative) ont initialement été étudiées. Ces hypothèses ont été fondées à partir de l'analyse des tendances passées.

### A. RAPPEL DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES PASSES

Sur la période 1999-2013, la **croissance démographique a été forte et continue** (2,4% par an sur la période 1999-2008 et 1,5% par an sur la période 2008-2013), portée par un **niveau de construction très élevé** (de l'ordre de 36 logements construits par an sur la période 1999-2008 et de l'ordre de 32 logements construits par an sur la période 2008-2013).

On peut noter en parallèle une **baisse importante du nombre de résidences secondaires**, qui apparaît également en renouvellement du parc. Ces résidences secondaires ont donc « disparu » des statistiques INSEE et impliquent par conséquent une non augmentation du parc total de logements, alors que le taux de construction était relativement élevé.

|                   |                            | 1999 |       | var/an | var. | 2008 |       |
|-------------------|----------------------------|------|-------|--------|------|------|-------|
| Données observées | Population municipale      | 1757 |       | 47     | 423  | 2180 |       |
|                   | Croissance                 |      |       | 2,43%  |      |      |       |
|                   | Population des ménages     | 1757 |       | 42     | 380  | 2137 |       |
|                   | Taille moyenne des ménages | 2,18 |       |        |      | 2,15 |       |
|                   | Taux de desserrement       |      |       | -0,18% |      |      |       |
|                   | Parc logements             | 2728 |       | 42     | 375  | 3103 |       |
|                   | Résidences principales     | 805  | 29,5% | 21     | 190  | 995  | 32,1% |
|                   | Résidences secondaires     | 1859 | 68,1% | 12     | 112  | 1971 | 63,5% |
|                   | Logements vacants          | 64   | 2,3%  | 8      | 73   | 137  | 4,4%  |
|                   | Renouvellement             |      |       | -23,67 | -213 |      |       |
|                   | Taux de renouvellement     |      |       | -0,87% |      |      |       |
|                   | Construction neuve         |      |       | 36     | 322  |      |       |
| Analyse           | EFFET DEMOGRAPHIQUE        |      |       | 20     | 177  |      |       |
|                   | POINT MORT=                |      |       | 16     | 145  |      |       |
|                   | Renouvellement             |      |       | -6     | -53  |      |       |
|                   | Variation res.sec.         |      |       | 12     | 112  |      |       |
|                   | Variation log. vac.        |      |       | 8      | 73   |      |       |
|                   | Desserrement               |      |       | 1      | 13   |      |       |

| 2008 |       | var/an | var. | 2013 |       |
|------|-------|--------|------|------|-------|
| 2180 |       | 34     | 172  | 2352 |       |
|      |       | 1,53%  |      |      |       |
| 2137 |       | 34     | 169  | 2306 |       |
| 2,15 |       |        |      | 2,08 |       |
|      |       | -0,66% |      |      |       |
| 3103 |       | 0      | -2   | 3101 |       |
| 995  | 32,1% | 23     | 113  | 1108 | 35,7% |
| 1971 | 63,5% | -25    | -126 | 1845 | 59,5% |
| 137  | 4,4%  | 2      | 11   | 148  | 4,8%  |
|      |       | 32,80  | 164  |      |       |
|      |       | 1,06%  |      |      |       |
|      |       | 32     | 162  |      |       |
|      |       | 16     | 81   |      |       |
|      |       | 16     | 81   |      |       |
|      |       | 33     | 164  |      |       |
|      |       | -25    | -126 |      |       |
|      |       | 2      | 11   |      |       |
|      |       | 6      | 32   |      |       |

Dans l'analyse, les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1- Données INSEE 2013 et 2008

2- Données Sitadel



Toutefois, après analyses approfondies, il s'avère que cette forte baisse n'est pas liée à une « disparition » de logements. Cette baisse peut être qualifiée d'« artificielle » puisqu'elle correspond au non recensement de 200 mobil-homes situés au sein de deux campings, en tant que résidences secondaires.

En effet, avant 2008, ces 200 mobil-homes étaient comptabilisés en tant que résidences secondaires par l'INSEE. **A partir de 2008, les campings n'étant pas ouverts toute l'année** (ils ne sont ouverts que 6 mois dans l'année), **les mobil-homes n'ont plus été comptabilisés en tant que résidences secondaires.**

En outre, afin de ne pas tenir compte de cette « disparition artificielle »<sup>1</sup> de 200 résidences secondaires, nous avons repris l'analyse des tendances démographiques passées, en **soustrayant les 200 logements des résidences secondaires.**

Il en résulte une baisse sensible, pouvant être qualifiée de « naturelle » des résidences secondaires, ainsi qu'un renouvellement du parc et une augmentation progressive du parc de logements plus « classiques ».

|                   |                            | 2008 |       | var/an | var. | 2013 |       |
|-------------------|----------------------------|------|-------|--------|------|------|-------|
| Données observées | Population municipale      | 2180 |       | 34     | 172  | 2352 |       |
|                   | Croissance                 |      |       | 1,53%  |      |      |       |
|                   | Population des ménages     | 2152 |       | 31     | 154  | 2306 |       |
|                   | Taille moyenne des ménages | 2,15 |       |        |      | 2,10 |       |
|                   | Taux de desserrement       |      |       | -0,47% |      |      |       |
|                   | Parc logements             | 2903 |       | 40     | 198  | 3101 |       |
|                   | Résidences principales     | 995  | 34,3% | 23     | 113  | 1108 | 35,7% |
|                   | Résidences secondaires     | 1771 | 61,0% | 15     | 74   | 1845 | 59,5% |
|                   | Logements vacants          | 137  | 4,7%  | 2      | 11   | 148  | 4,8%  |
|                   | Renouvellement             |      |       | -7,20  | -36  |      |       |
|                   | Taux de renouvellement     |      |       | -0,25% |      |      |       |
|                   | Construction neuve         |      |       | 32     | 162  |      |       |
| Analyse           | EFFET DEMOGRAPHIQUE        |      |       | 15     | 73   |      |       |
|                   | POINT MORT=                |      |       | 16     | 78   |      |       |
|                   | Renouvellement             |      |       | -7     | -36  |      |       |
|                   | Variation res.sec.         |      |       | 15     | 74   |      |       |
|                   | Variation log. vac.        |      |       | 2      | 11   |      |       |
|                   | Desserrement               |      |       | 6      | 29   |      |       |

Dans l'analyse, les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Données Sitadel

<sup>1</sup> Il n'était pas possible d'analyser une autre période afin de ne pas tenir compte des chiffres de l'année 2008 car l'INSEE ne permet pas de comparer des périodes inférieures à cinq années et les derniers recensements complets disponibles datent de 2013.

## B. METHODE D'EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

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

- **l'objectif est d'ordre démographique : il s'agit d'atteindre un certain niveau de population, plus ou moins élevé selon les scénarios.**
- **des hypothèses complémentaires sont formulées et vont concerner :**

- L'évolution de la taille moyenne des ménages sur la période à venir

Les hypothèses tiennent compte :

- ✓ des tendances d'évolution passée et de la taille des ménages observées en 2013.
- ✓ des tendances d'évolution estimée par l'INSEE à l'échelle nationale
- ✓ de l'impact des politiques de l'habitat envisagées dans chacun des scénarios : la taille des ménages baisse moins vite dans le cadre de politiques qui visent à mieux stabiliser les jeunes ménages avec enfants.

➤ L'hypothèse sur l'évolution de la taille moyenne des ménages détermine le besoin lié au desserrement.

- **Le renouvellement du parc de logements** (solde des disparitions et réaffectations de logements) : l'hypothèse est celle d'un renouvellement faible (0,05 % par an) d'un parc de logements assez valorisé.
- **L'évolution des résidences secondaires** : l'hypothèse s'appuie sur la dynamique du marché local et la pression de la demande en résidences secondaires qui reste soutenue.
- **L'évolution du taux de vacance des logements** : ce taux, très bas en 2013, reste faible à l'horizon 2028, le parc de logements étant très valorisé.

NB : le point de départ des évaluations des besoins en logements était, au moment de la réalisation de ces projections démographiques, le recensement de 2013, dernière année pour laquelle on possédait des données cohérentes à la fois sur la population et le parc de logements. De la même manière, supposant une approbation du PLU pour 2018, la date de 2028 a été retenue comme objectif des projections démographiques suivantes.

La construction récente de 2013 inclus à 2015 inclus (3 ans) est appréciée à partir de SITADEL 2 (cf. données ci-dessous) en considérant que les individuels sont achevés un an après la date de mise en chantier et les collectifs, deux ans. On obtient ainsi **80 logements construits de 2013 à 2015 inclus**, à soustraire du besoin évalué sur la période 2013-2028.

| Année | Logements individuels construits (logements commencés 1 an avant) | Logements collectifs construits (logements commencés 2 ans avant) |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 2013  | 19                                                                | 20                                                                |
| 2014  | 20                                                                | 0                                                                 |
| 2015  | 21                                                                | 0                                                                 |

*Source : SITADEL 2, mai 2017*

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

Les calculs exacts réalisés pour élaborer les scénarios démographiques exposés par la suite sont précisés ci-après :

## mode de calcul des besoins en logements

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

point de départ : l'objectif démographique donne la population municipale finale

la population des ménages évolue suivant la même progression que la population municipale

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

## C. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ETUDIEES

### 1. Hypothèse illustrative : « au fil de l'eau »

Cette hypothèse, à visée uniquement pédagogique, a pour objet de démontrer qu'il n'est pas possible de maintenir le même rythme de construction pour les années à venir, à savoir :

- Maintien d'une forte croissance démographique basée sur un rythme de construction élevé.
- Maintien d'un développement soutenu des résidences secondaires.
- Un vieillissement qui se poursuit avec des apports continus de retraités et une production de logements non ciblés par attirer de jeunes ménages.

En effet, si l'on décline rapidement les besoins en foncier nécessaires pour atteindre cet objectif démographique, il en résulte :

- **La construction nécessaire de 817 logements** pour atteindre 2954 habitants en 2028, soit 68 logements par an.
- La consommation potentielle de 54,5 ha de foncier si le rythme de construction est maintenu à l'horizon 2028 (considérant une densité résidentielle minimum de 15 log/ha imposée par le PLH).

**Or, la commune ne disposant que de 22,4 ha à urbaniser pour les 10 années à venir (cf. SCOT), cette hypothèse n'est donc pas réaliste et pas réalisable.**

|                                                                        | 2008 | var.an | 2013 | var.an    | 2028       |
|------------------------------------------------------------------------|------|--------|------|-----------|------------|
| Population municipale                                                  | 2180 |        | 2352 |           | 2954       |
|                                                                        |      | 34     |      |           | 602        |
| Croissance annuelle                                                    |      | 1,53%  |      | 1,53%     |            |
| Population des ménages                                                 | 2137 |        | 2306 |           | 2896       |
| Taille moyenne des ménages                                             | 2,2  |        | 2,1  |           | 1,96       |
| Taux de desserrement                                                   |      | -0,66% |      | -0,40%    |            |
| Parc logements                                                         | 2903 | 40     | 3101 |           | 3974       |
| Résidences principales                                                 | 995  | 34%    | 1108 | 36%       | 1479       |
| Résidences secondaires                                                 | 1771 | 61,0%  | 1845 | 59,5%     | 2305       |
| Logements vacants                                                      | 137  | 4,7%   | 148  | 4,8%      | 191        |
|                                                                        |      |        |      |           | 58,0%      |
| Renouvellement                                                         |      | -7     |      |           | 23         |
| Taux de renouvellement                                                 |      | -0,25% |      | 0,1%      |            |
| Construction neuve                                                     |      | 32     |      |           |            |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE*                                                   |      | 16     |      | 20        | 301        |
| POINT MORT =                                                           |      | 16     |      | 40        | 596        |
| Renouvellement                                                         |      | -7     |      | 2         | 23         |
| Variation res.sec.                                                     |      | 15     |      | 31        | 460        |
| Variation log. vac.                                                    |      | 2      |      | 3         | 43         |
| Desserrement                                                           |      | 6      |      | 5         | 69         |
| Nombre de logements à construire de 2013 à 2028                        |      |        |      | 60        | 897        |
| Déduction du nombre de logements construits du 01/01/2013 à 01/01/2016 |      |        |      |           | -80        |
| <b>Nombre de logements à produire de 2016 à 2028</b>                   |      |        |      | <b>68</b> | <b>817</b> |

\*Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données Sitadel

## 2. Scénario 1 : Une croissance démographique nettement ralentie au regard des objectifs du PLH

Dans ce scénario, la commune a souhaité étudier l'hypothèse d'un net ralentissement de la croissance démographique par rapport aux années passées, au regard des objectifs énoncés pour la commune dans le PLH (2012-2018). Celui-ci préconise la construction de 19-20 logements par an dont 5-6 en résidences principales.

Si l'on considère ces objectifs, la croissance démographique serait très fortement ralentie et engendrerait très probablement des conséquences en termes d'effectifs scolaires (risque de fermetures de classes).

|                                                                         | 2008 |       | var.an | 2013 |       | var.an | 2028 |
|-------------------------------------------------------------------------|------|-------|--------|------|-------|--------|------|
| Population municipale                                                   | 2180 |       |        | 2352 |       |        | 2554 |
|                                                                         |      |       | 34     |      |       |        | 202  |
| Croissance annuelle                                                     |      |       | 1,53%  |      |       | 0,55%  |      |
| Population des ménages                                                  | 2137 |       |        | 2306 |       |        | 2504 |
| Taille moyenne des ménages                                              | 2,2  |       |        | 2,1  |       |        | 1,99 |
| Taux de desserrement                                                    |      |       | -0,66% |      |       | -0,30% |      |
| Parc logements                                                          | 2903 |       | 40     | 3101 |       |        | 3403 |
| Résidences principales                                                  | 995  | 34%   | 23     | 1108 | 36%   |        | 1259 |
| Résidences secondaires                                                  | 1771 | 61,0% | 15     | 1845 | 59,5% |        | 1991 |
| Logements vacants                                                       | 137  | 4,7%  | 2      | 148  | 4,8%  |        | 153  |
|                                                                         |      |       |        |      |       |        | 4,5% |
| Renouvellement                                                          |      |       | -7     |      |       |        | 23   |
| Taux de renouvellement                                                  |      |       | -0,25% |      |       | 0,1%   |      |
| Construction neuve                                                      |      |       | 32     |      |       |        |      |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE*                                                    |      |       | 16     |      |       | 7      | 99   |
| POINT MORT =                                                            |      |       | 16     |      |       | 15     | 226  |
| Renouvellement                                                          |      |       | -7     |      |       | 2      | 23   |
| Variation res.sec.                                                      |      |       | 15     |      |       | 10     | 146  |
| Variation log. vac.                                                     |      |       | 2      |      |       | 0      | 5    |
| Desserrement                                                            |      |       | 6      |      |       | 3      | 52   |
| Nombre de logements à construire de 2013 à 2028                         |      |       |        |      |       | 22     | 326  |
| Déduction du nombre de logements construits du 01/01/ 2013 à 01/01/2016 |      |       |        |      |       |        | -80  |
| Nombre de logements à produire de 2016 à 2028                           |      |       |        |      |       | 20     | 246  |

\*Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données Sitadel

### 3. Scénario 2 : Une croissance démographique ralentie par rapport à la période passée mais toujours importante et adaptée à une demande forte en logements

Dans ce second scénario, la commune a souhaité étudier l'hypothèse d'une croissance démographique ralentie par rapport à la période passée (1% par an contre 1,53% par an sur la période 2008-2013), consciente des forts besoins engendrés en termes de foncier, mais restant tout de même relativement importante pour répondre aux nombreuses demandes dont elle fait l'objet en termes de logements (besoins importants engendrés par le desserrement de la taille des ménages, un nombre important de résidences secondaires et par l'attractivité assez importante qu'elle exerce). Ce scénario permettrait également de répondre à l'ambition de « Faciliter l'accueil touristique et résidentiel / Renforcer l'attractivité de la commune » issue du diagnostic.

Cette hypothèse sous-tend la réalisation d'une offre de logements orientée vers les résidences principales et surtout vers les familles avec enfants (accession et locatif social) et notamment avec de jeunes enfants. Le desserrement des ménages serait ainsi moins fort que dans l'hypothèse illustrative et le taux de résidences secondaires connaîtrait ainsi une baisse plus importante.

|                                                                         | 2008 |        | var.an | 2013 |       | var.an    | 2028       |
|-------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|------|-------|-----------|------------|
| Population municipale                                                   | 2180 |        |        | 2352 |       |           | 2731       |
|                                                                         |      | 34     |        |      |       |           | 379        |
| Croissance annuelle                                                     |      | 1,53%  |        |      |       | 1,00%     |            |
| Population des ménages                                                  | 2137 |        |        | 2306 |       |           | 2677       |
| Taille moyenne des ménages                                              | 2,2  |        |        | 2,1  |       |           | 1,99       |
| Taux de desserrement                                                    |      | -0,66% |        |      |       | -0,30%    |            |
| Parc logements                                                          | 2903 |        | 40     | 3101 |       |           | 3525       |
| Résidences principales                                                  | 995  | 34%    | 23     | 1108 | 36%   |           | 1346       |
| Résidences secondaires                                                  | 1771 | 61,0%  | 15     | 1845 | 59,5% |           | 2009       |
| Logements vacants                                                       | 137  | 4,7%   | 2      | 148  | 4,8%  |           | 169        |
| Renouvellement                                                          |      | -7     |        |      |       |           | 23         |
| Taux de renouvellement                                                  |      | -0,25% |        |      |       | 0,1%      |            |
| Construction neuve                                                      |      | 32     |        |      |       |           |            |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE*                                                    |      | 16     |        |      |       | 12        | 187        |
| POINT MORT =                                                            |      | 16     |        |      |       | 17        | 260        |
| Renouvellement                                                          |      | -7     |        |      |       | 2         | 23         |
| Variation res.sec.                                                      |      | 15     |        |      |       | 11        | 164        |
| Variation log. vac.                                                     |      | 2      |        |      |       | 1         | 21         |
| Desserrement                                                            |      | 6      |        |      |       | 3         | 52         |
| Nombre de logements à construire de 2013 à 2028                         |      |        |        |      |       | 30        | 447        |
| Déduction du nombre de logements construits du 01/01/ 2013 à 01/01/2016 |      |        |        |      |       |           | -80        |
| <b>Nombre de logements à produire de 2016 à 2028</b>                    |      |        |        |      |       | <b>31</b> | <b>367</b> |

\*Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données Sitadel

### **III. CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET DECLINAISON DES BESOINS EN FONCIER**







**A. CHOIX DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE**

La commune a opté pour le scénario n°2 de maintien d'une croissance démographique forte mais ralentie par rapport à la période passée, équivalent à un nombre de constructions compatible avec les besoins en logements exprimés sur la commune, la volonté communale de renforcer son attractivité, les capacités des équipements communaux actuels et celles offertes par le SCOT en termes de mobilisation de foncier.

Ainsi, le scénario retenu vise un objectif d'environ 2730 habitants à atteindre d'ici 2028 et la construction d'environ 31 logements par an, soit un minimum de 367 logements à construire entre 2016 et 2028.

Ainsi, la commune a défini son projet de développement visant plusieurs objectifs :

Accroître la population vers un minimum de 2730 habitants d'ici 2028, soit l'accueil de 379 nouveaux habitants entre 2013 et 2028 ;

- **Affirmer un développement urbain équilibré sur le long terme**, en assurant une urbanisation au sein de l'enveloppe déjà bâtie et au plus proche des espaces déjà urbanisés hors espaces proches du rivage, afin de protéger son environnement et son cadre de vie ;
- Permettre l'accueil de familles avec enfants et réduire la part des résidences secondaires.

|                                                                         | 2008 | var.an | 2013 | var.an    | 2028       |
|-------------------------------------------------------------------------|------|--------|------|-----------|------------|
| Population municipale                                                   | 2180 |        | 2352 |           | 2731       |
|                                                                         |      | 34     |      |           | 379        |
| Croissance annuelle                                                     |      | 1,53%  |      | 1,00%     |            |
| Population des ménages                                                  | 2137 |        | 2306 |           | 2677       |
| Taille moyenne des ménages                                              | 2,2  |        | 2,1  |           | 1,99       |
| Taux de desserrement                                                    |      | -0,66% |      | -0,30%    |            |
| Parc logements                                                          | 2903 | 40     | 3101 |           | 3525       |
| Résidences principales                                                  | 995  | 34%    | 1108 | 36%       | 1346       |
| Résidences secondaires                                                  | 1771 | 61,0%  | 1845 | 59,5%     | 2009       |
| Logements vacants                                                       | 137  | 4,7%   | 148  | 4,8%      | 169        |
| Renouvellement                                                          |      | -7     |      |           | 23         |
| Taux de renouvellement                                                  |      | -0,25% |      | 0,1%      |            |
| Construction neuve                                                      |      | 32     |      |           |            |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE*                                                    |      | 16     |      | 12        | 187        |
| POINT MORT =                                                            |      | 16     |      | 17        | 260        |
| Renouvellement                                                          |      | -7     |      | 2         | 23         |
| Variation res.sec.                                                      |      | 15     |      | 11        | 164        |
| Variation log. vac.                                                     |      | 2      |      | 1         | 21         |
| Desserrement                                                            |      | 6      |      | 3         | 52         |
| Nombre de logements à construire de 2013 à 2028                         |      |        |      | 30        | 447        |
| Déduction du nombre de logements construits du 01/01/ 2013 à 01/01/2016 |      |        |      |           | -80        |
| <b>Nombre de logements à produire de 2016 à 2028</b>                    |      |        |      | <b>31</b> | <b>367</b> |

\*Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données Sítadel

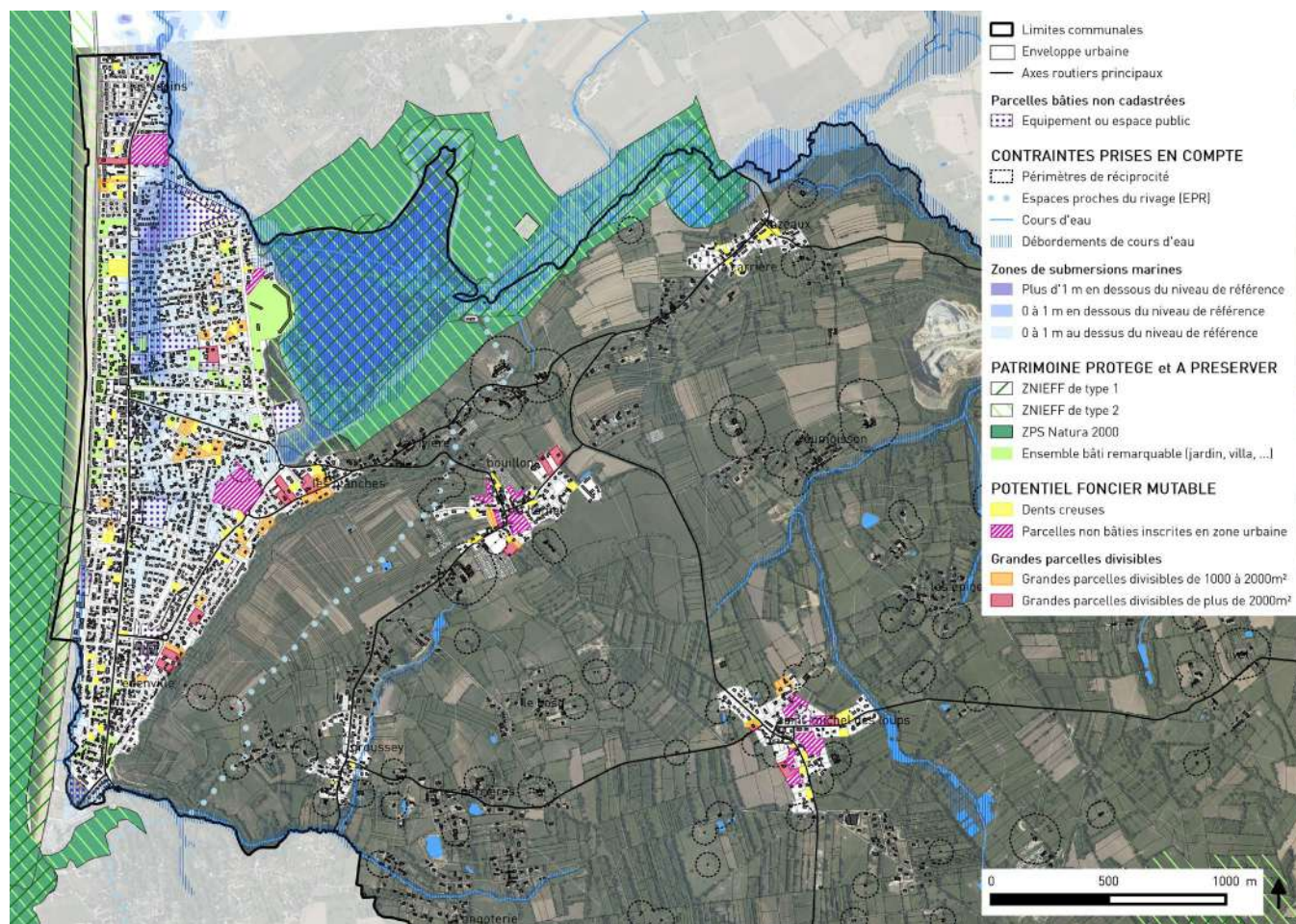
## B. DECLINAISON DES BESOINS EN SUPERFICIE

Le scénario démographique retenu nécessite de construire **367 logements** pour atteindre le nombre d'habitants visé en 2028.

La carte ci-contre repère les **potentialités foncières théoriques nettes identifiées dans le tissu urbain existant** de Jullouville (cf. détails dans le rapport de présentation vol.1 / II. Approche spatiale / E. La commune en devenir).

Nous obtenons ainsi au environ **16,7 ha de foncier mutable théoriquement disponible** réparti selon :

- dents creuses : **4,6 ha**
- parcelles non bâties : **7,9 ha**
- grandes parcelles divisibles<sup>2</sup> :  $(8,4/2=)$  **4,2 ha**



<sup>2</sup> : nous retenons la moitié de la surface des grandes parcelles divisibles comme foncier mutable, supposant que l'autre moitié reste occupée par le propriétaire.

Le potentiel mutable identifié sur la commune d'environ 16,7 ha, au sein du tissu urbain existant, permet de construire environ 250 logements selon une densité moyenne de 15 log/ha (densité brute imposée par le SCTO/PLH).

Considérant qu'environ 28 logements ont été réalisés depuis 2016, il est donc nécessaire de construire  $(367 - (28 + 250) =)$  **89 logements en extension urbaine** pour répondre à l'objectif démographique visé.

Avec une densité projetée de 15 log/ha, il sera donc nécessaire d'ouvrir en extension urbaine :  $89 / 15 =$  **6 ha**.

**6 ha de foncier sont donc nécessaires à ouvrir en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé en 2028.**



## C. LOCALISATION DES SECTEURS STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT ET PROJET DE VILLE

### 1. La mobilisation de secteurs de développement stratégiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle

Afin de répondre à ses objectifs en matière de logements, la commune de Jullouville a choisi de s'orienter prioritairement vers le développement de **deux secteurs stratégiques** identifiés au sein de l'agglomération, représentant une superficie globale de **3,5 hectares**.

Compte-tenu des projets en cours de réalisation sur ces deux secteurs stratégiques,<sup>\*1</sup> les surfaces inscrites en zone verte de submersion marine (risque faible) ont exceptionnellement été intégrées alors qu'elles ont été retirées du reste du foncier mutable.\* A noter que ces deux projets se doivent de tenir compte des préconisations de l'Etat au sujet des risques d'inondations par submersions marines.

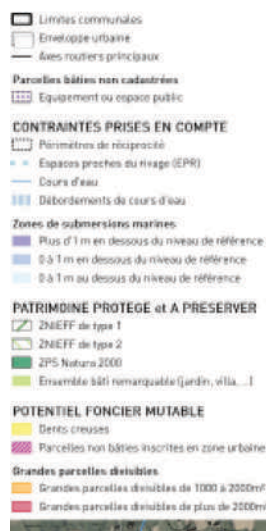
Il est question des secteurs ci-contre (terrains communaux).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour encadrer leur développement.

<sup>\*1</sup>Permis d'aménagement autorisé, travaux de viabilisation en cours ou déposé en cours d'instruction avant l'approbation du PLU.

<sup>\*2</sup>conformément au courrier joint en annexe indiquant qu'il est déconseillé de planifier une zone de développement futur

### 2. Des secteurs stratégiques pour répondre aux besoins démographiques



Le terrain dit «des bords du Thar» / 1,9 ha



Le «terrain des Grunes» / 2,5 ha



## 2. La nécessité d'ouvrir des zones à l'urbanisation au niveau des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups

Après analyse de l'ensemble des possibilités de constructions offertes à travers l'analyse du potentiel foncier mutable au sein du tissu urbain et au regard des objectifs démographiques visés par la commune, il s'avère nécessaire d'ouvrir 6 ha à l'urbanisation, comme démontré précédemment.

Aussi, le choix de la localisation de ces zones à urbaniser s'est fait au travers des **possibilités offertes par la loi littoral**.

| Types de prescriptions | Prescriptions                                                                                                                                                                    | Jullouville est-elle concernée ? | Interprétation sur Jullouville                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Règles générales       | Doivent être ainsi privilégiés, par ordre décroissant, pour la localisation des possibilités d'accueil de constructions nouvelles :                                              | -                                | -                                                                   |
|                        | 1- <b>comblement des dents creuses</b> et en renouvellement urbain dans les agglomérations et villages (ou parties de ceux-ci) <b>situés en dehors des EPR</b>                   | Oui                              | 1- Dents creuses sur Bouillon et Saint-Michel-des-Loups             |
|                        | 2 <b>périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des EPR</b>                                                                                                      | Oui                              | 2- Périphéries et continuités de Bouillon et Saint-Michel-des-Loups |
|                        | 3 en dernier recours, <b>continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages situés dans les EPR</b> , ou (et) sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement | Oui                              | 3- Périphéries et continuités de Jullouville                        |

Etant donné que le travail d'identification du foncier mutable au sein de l'agglomération, mais également au sein des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups ainsi que des zones denses de Groussey et Lézeaux-La Carrière a été effectué, la seconde possibilité en termes d'urbanisation offerte par la loi littoral est 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).

De plus, le souhait de la commune est de pouvoir attirer de jeunes ménages sur le territoire. Au regard du coût du foncier très élevé au sein de l'agglomération de Jullouville, la commune a souhaité pouvoir offrir des logements adaptés au budget de jeunes ménages, au niveau des villages de Bouillon et St-Michel qui présentent des coûts de foncier moindres au regard de ceux de l'agglomération.

**Au regard de l'application de la loi littoral et des choix communaux d'offrir des logements à coûts modérés pour de jeunes ménages, les extensions urbaines envisagées se feront au niveau des villages de Bouillon et St-Michel des Loups.**

### **3. Localisation des extensions urbaines**

La localisation des secteurs d'extension urbaine au niveau des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups s'est faite après analyse et croisement des données suivantes :

- les cartographies recensant les risques naturels
- cartographies réalisées dans le cadre de l'inventaire des zones humides de la commune de Jullouville par le SMBCG
- cartographies réalisées dans le cadre du diagnostic agricole par la chambre d'agriculture 50
- analyse du tissu urbain et du paysage

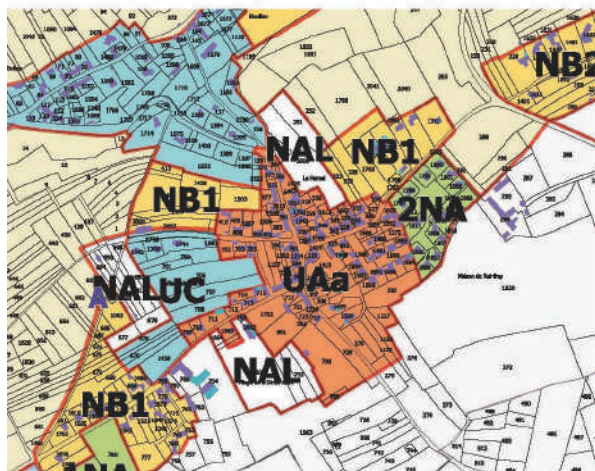
Aussi, le choix de la localisation des zones AU s'est faite en évitant dans la mesure du possible :

- les secteurs soumis à un risque naturel
- d'impacter des zones humides identifiées comme stratégiques ou importantes
- d'impacter des espaces agricoles de type I ou II
- d'impacter le paysage naturel (haies, boisements, ...)

**Les secteurs identifiés sur la page suivante ont finalement été retenus pour répondre aux besoins démographiques de la commune.**

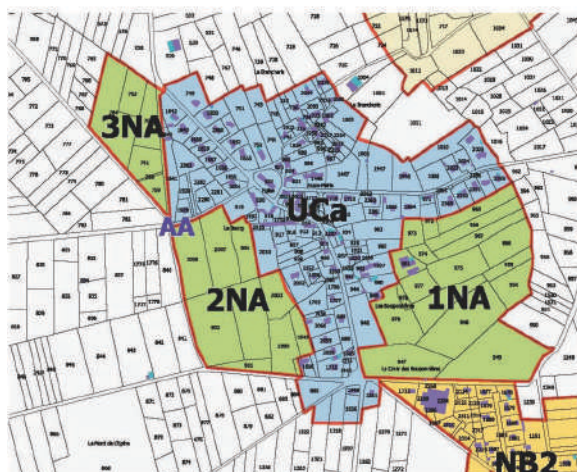


Pour information : plan de zonage actuel

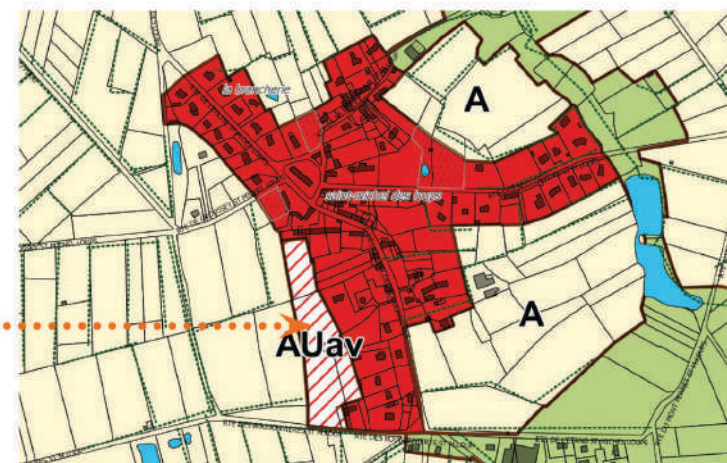


Extension de Bouillon Sud/  
2,4 ha

Extension de Bouillon Ouest/  
1,9 ha



Extension de St-Michel des Loups /  
1,6 ha









## **3<sup>EME</sup> PARTIE : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME**





# **I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**



## **A. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

Au regard du diagnostic établi, des problématiques soulevées et des principes issus de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, les enjeux suivants ont émané :

### ***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 une offre touristique structurante

### ***2. Repenser la ville afin de créer une nouvelle dynamique urbaine***

- Maintenir une vi(II)e attractive
- 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

## **B. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD AU REGARD DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME**

### ***1. Rappel des principes fixés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme***

Les principes sont les suivants :

- **Principe n°1**

Equilibre entre :

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

- **Principe n°2**

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

- **Principe n°3**

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- **Principe n°4**

La sécurité et la salubrité publiques.

- **Principe n°5**

La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- **Principe n°6**

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

- **Principe n°7**

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

## ***2. Respect de ces principes par le PADD***

- **Principe n°1**

**L'orientation n°1** sur la création d'un nouveau cœur de ville attractif et le renfort de l'identité balnéaire ; **l'orientation n°2** sur la création d'une nouvelle dynamique urbaine et **l'orientation n°3** sur la préservation des paysages et espaces naturels remarquables **répondent à ce principe.**

L'orientation 1 précise que la commune souhaite concevoir un nouveau cœur de ville multifonctionnel et rendre le cœur de ville plus attractif et plus accessible. Le **centre urbain pourra ainsi être revitalisé.**

Egalement, l'orientation 1 prévoit de connecter la centralité au reste de la ville et de favoriser la pratique des modes doux. Enfin, elle prévoit de recenser et de préserver le patrimoine bâti et non bâti remarquables.



L'orientation 2 prévoit de maintenir une dynamique urbaine affirmée tout en développant l'urbanisation en utilisant prioritairement le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbains de la commune et dans un second temps au plus proche des zones urbaines existantes, hors espaces proches du rivage. La consommation foncière du projet de ville sera ainsi 1,6 fois moins importante que par la période passée et le sera 3 fois moins en extension urbaine.

Des formes urbaines et typologies bâties compactes seront privilégiées afin de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain et l'urbanisation sera favorisée dans les zones accessibles aux transports collectifs.

L'orientation 3, en **protégeant le cadre environnemental, paysager et agricole** répond de façon transversale au principe n°1 d'équilibre.

- **Principe n°2**

L'orientation 1 du PADD répond à ce principe en fixant des objectifs de **mise en place d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères exigeant une haute qualité architecturale et d'aménagement des espaces publics**, de promotion d'une **architecture respectueuse des typologies existantes** et de veille à une **intégration paysagère travaillée des constructions**.

- **Principe n°3**

L'orientation n°2 répond principalement à ce principe en prévoyant d'adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels afin de répondre à des objectifs de mixités sociale et intergénérationnelle, de maintenir les commerces et services de proximité, ainsi que l'offre de soins, de développer la vie locale en préservant la qualité des équipements communaux, offres de loisirs et renforçant les espaces publics centraux et en affirmant et valorisant un réseau de déplacements continu pour les modes doux.

L'orientation n°2 prévoit également de favoriser l'urbanisation dans des zones accessibles aux transports collectifs, proches des équipements, services structurants et d'y soutenir le développement de la fibre numérique.

L'orientation n°1 et son objectif de **mise en place d'une offre touristique structurante** vient compléter la réponse à ce principe.

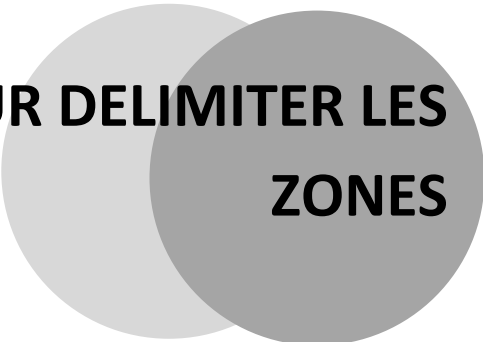
- **Principes n°4, 5, 6 et 7**

L'orientation 2 portant sur le renouvellement urbain et la lutte contre l'étalement des tissus bâtis, ainsi que la volonté de valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux répond à ces principes.

Toutefois, c'est essentiellement au travers de l'orientation 3, garante de la protection du cadre environnemental, paysager et agricole, mais aussi de la préservation des continuités écologiques et de la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue communale et enfin du développement de l'habitat durable, que la réponse à ces principes est faite.



## **II. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES**





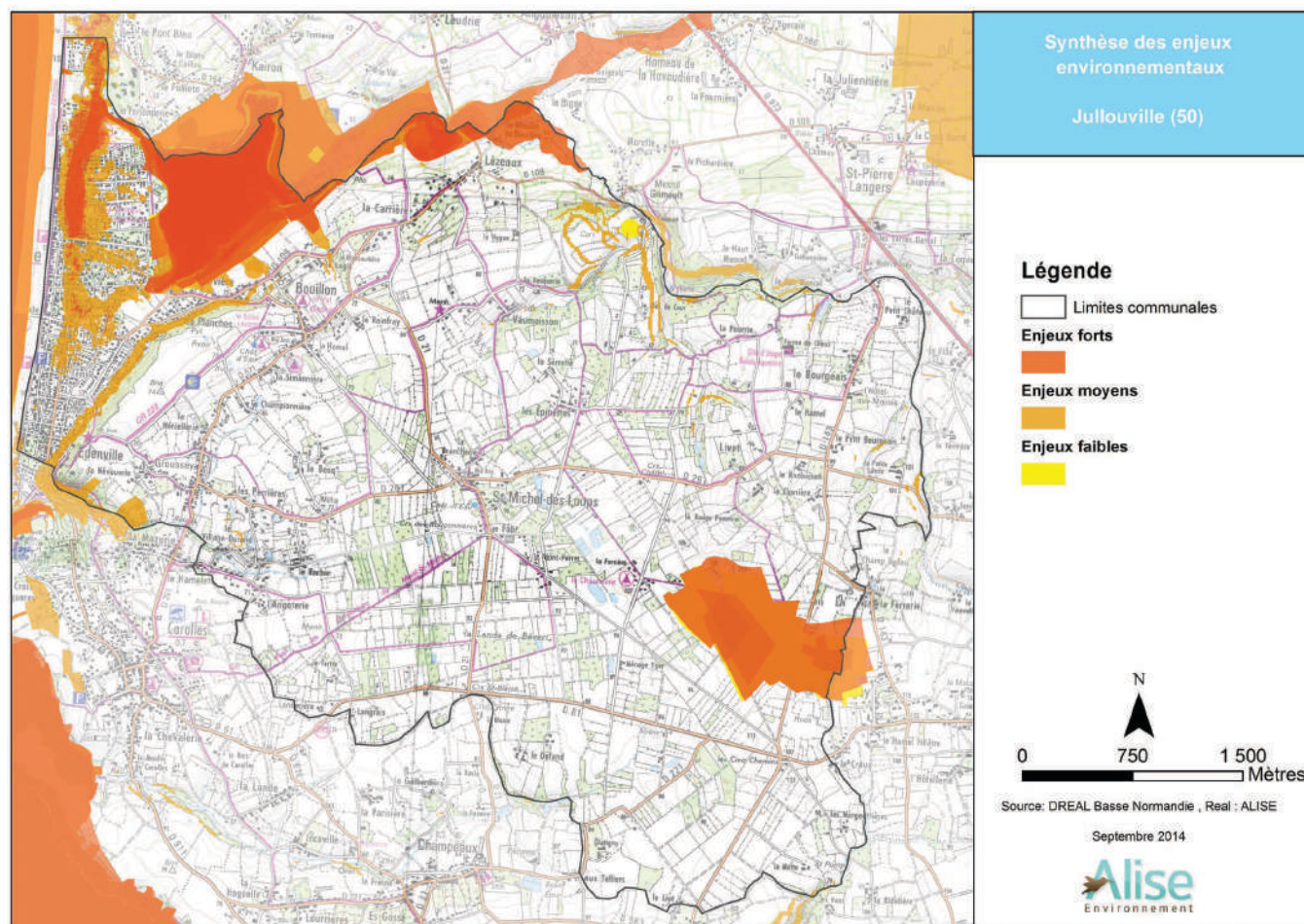
## **A. PREAMBULE : PRESENTATION ET RESUME PEDAGOGIQUE DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLAN DE ZONAGE**

### ***1. Rappel d'éléments pour élaborer le zonage***

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durables issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques.

# 1. RAPPEL DES CONTRAINTES ET CADRE DU PROJET

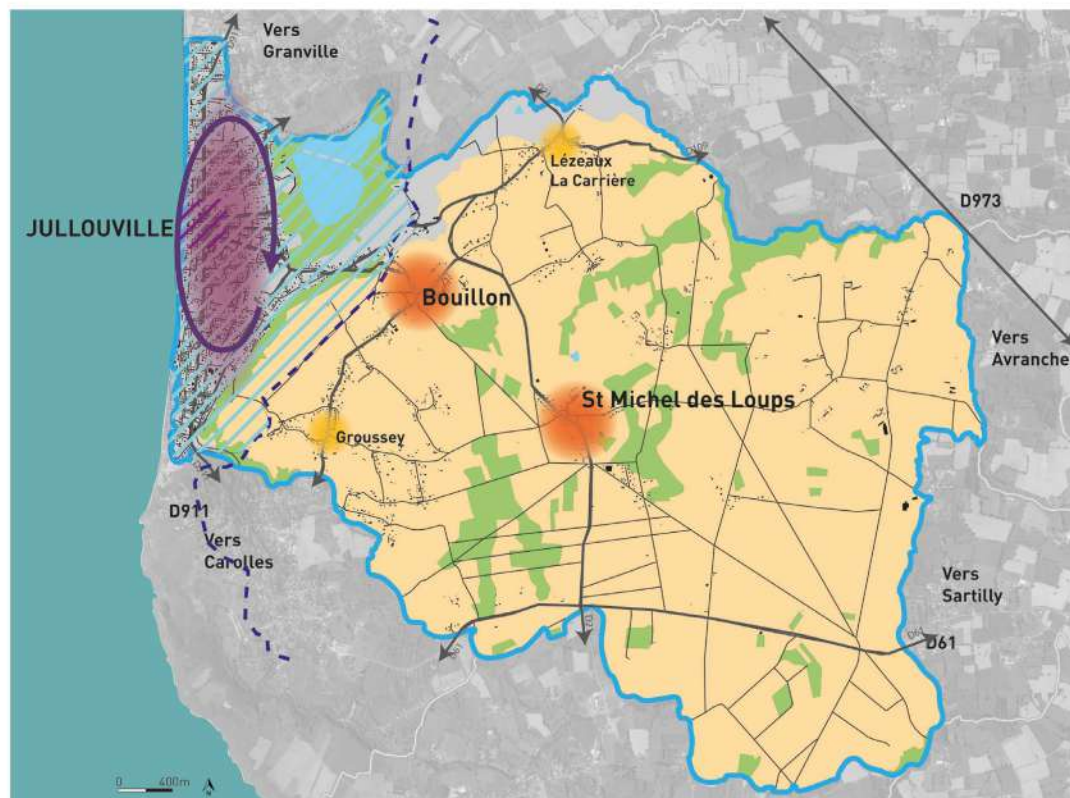
Les principaux enjeux naturels, physiques et humains vis-à-vis de la réalisation du PLU



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



## 2. INTENTIONS DE PROJET : RAPPEL DES ENJEUX PROSPECTIFS



### Légende :

|                            |                                              |                                                   |
|----------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Espaces urbanisés          | Protection du littoral au sein des EPR       | Préservation du patrimoine dans : l'agglomération |
| Espaces agricoles          | Limite des EPR                               | les villages                                      |
| Réseau routier             | Accueil résidentiel et touristique           | les secteurs denses du plateau agricole           |
| Hydrographie               | Renfort de l'attractivité de l'agglomération |                                                   |
| Espaces naturels           | Valorisation de l'image de Jullouville       |                                                   |
| Respect de la loi littoral |                                              |                                                   |

### • Réveiller l'image de Jullouville à la hauteur de son potentiel

- Engager un travail sur l'espace public, notamment au niveau du centre de l'agglomération incluant le P.A.V.E. (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) engagé
- Valoriser les bords de mer
- Mettre en place un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour maîtriser l'image de la commune

### • Préserver le patrimoine remarquable (naturel, architectural et paysager)

- Respect de la loi littoral (intégration paysagère travaillée au sein des EPR et de la bande des 100m)
- Recensement du patrimoine bâti et non bâti à préserver
- Protection des espaces naturels remarquables
- Limitation de l'extension urbaine sur les espaces agricoles et naturels

### • Faciliter l'accueil touristique et résidentiel / Renforcer l'attractivité de la commune

- Diversification des formes d'habitat pour une diversification de la population
- Offrir de l'hébergement touristique de qualité
- Valoriser les espaces de «promenade» : bords de mer, mare de Bouillon, chemins de randonnée
- Maintenir les commerces en place, avec leur proximité



### 3. RAPPEL DES ÉLÉMENTS DU PADD

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

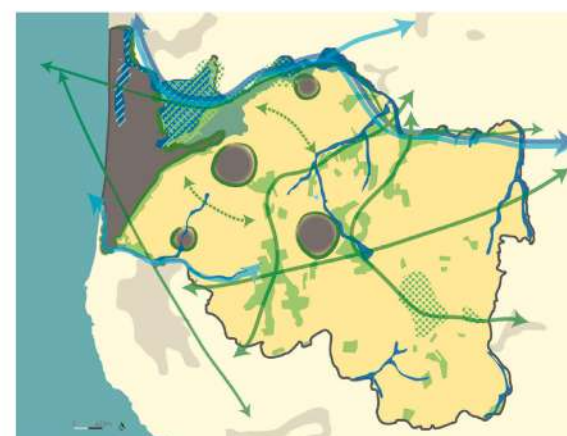
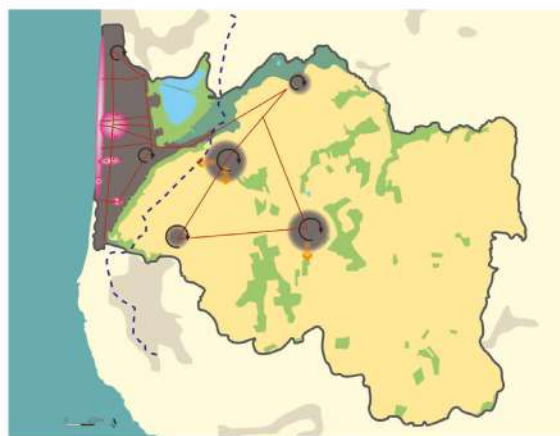
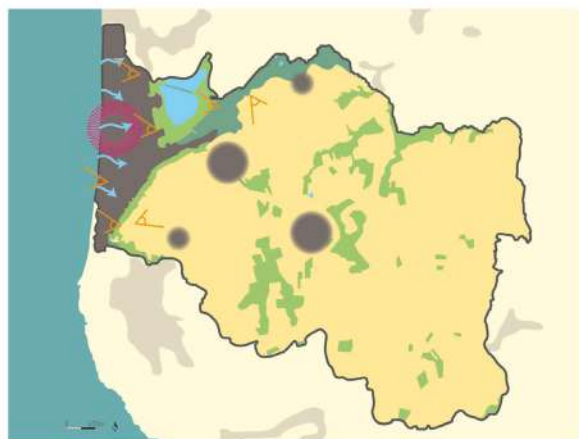
1. Créer un nouveau coeur de ville attractif
2. Renforcer l'identité balnéaire de Jullouville
3. Mettre en place une offre touristique structurante

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

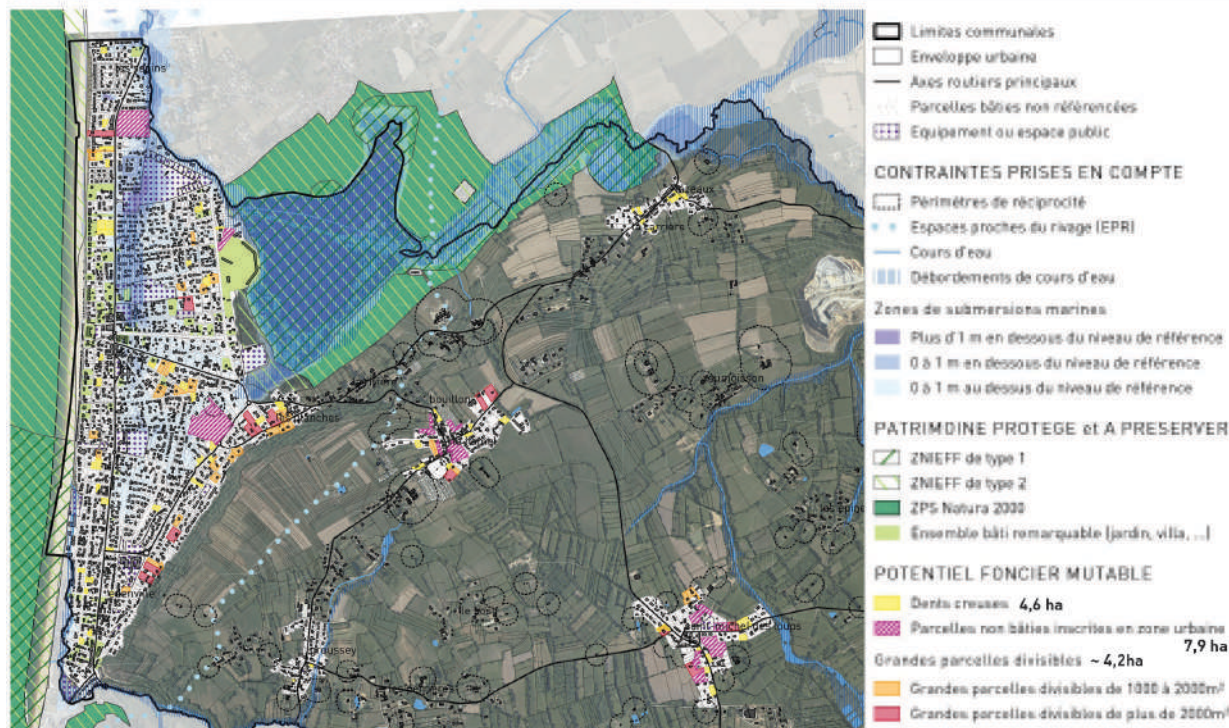
1. Maintenir une vi(lle) active
2. Promouvoir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et en déplacement

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

1. Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole
2. Assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue communale
3. Développer l'habitat durable



## 4. RAPPEL DE L'HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE RETENUE



### LA VOLONTÉ COMMUNALE D'ATTEINDRE ~2730 HABITANTS EN 2028

Le scénario retenu nécessite de construire **367 logements** pour atteindre le nombre d'habitants visé en 2028.

Or, le **potentiel mutable** identifié sur la commune, **au sein du tissu urbain existant**, permet de construire **250 logements** selon une densité moyenne de 15 log/ha [densité brute imposée par le SCTO/PLH].

28 logements ayant été construits depuis 2016, il est donc nécessaire de construire  $(367 - 250 - 28 =)$  **89 logements en extension urbaine** pour répondre à l'objectif démographique visé.

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

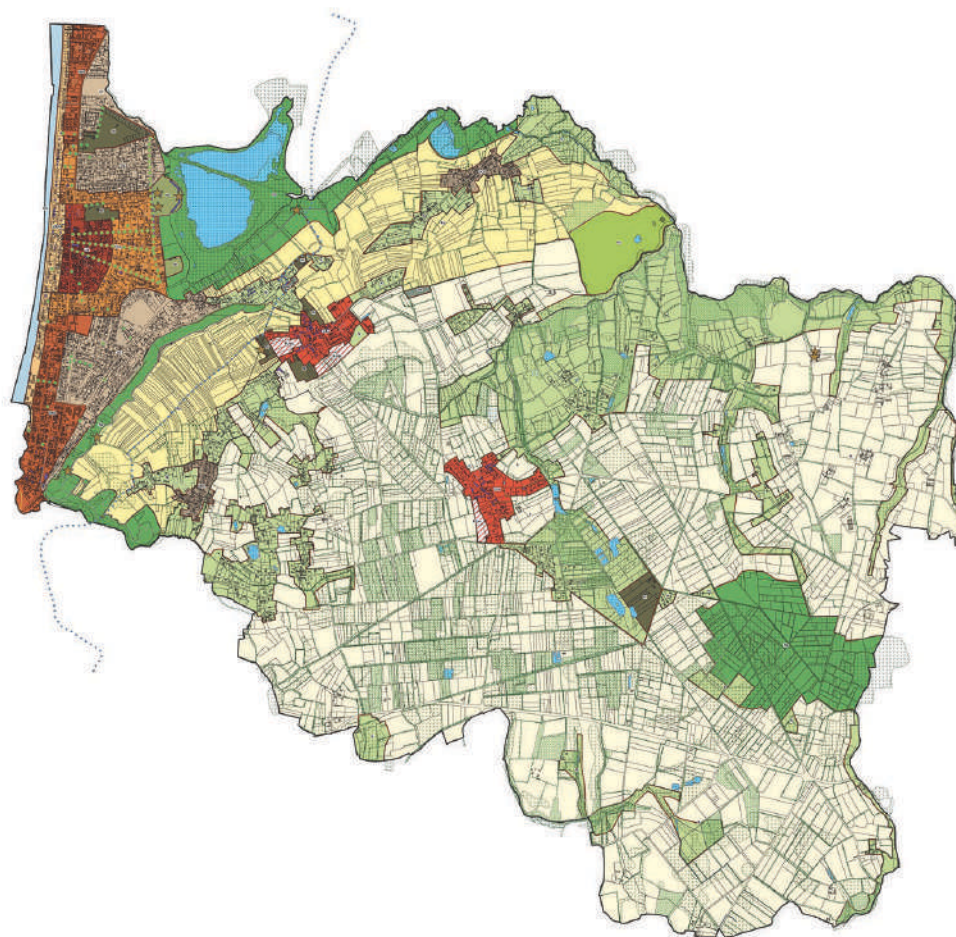
| Nb log. à construire | Densité (log/ha) | Surface nécessaire (ha) |
|----------------------|------------------|-------------------------|
| 89                   | 15               | 6                       |

**6 ha de foncier à ouvrir en extension urbaine pour répondre à l'objectif démographique visé en 2028.**



## 2. Proposition de règlement et d'OAP

### GRANDS OBJECTIFS



Au-delà de la mise en compatibilité avec le SCOT, les lois Alur et Grenelle, le SRCE :

1. Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Affirmation d'un centre urbain et de l'identité balnéaire
3. Des secteurs résidentiels encadrés
4. Affirmation et possibilités de développement de l'offre touristique et de loisirs
5. Protection des espaces naturels et agricoles
6. Protection du patrimoine
7. Prise en compte des risques

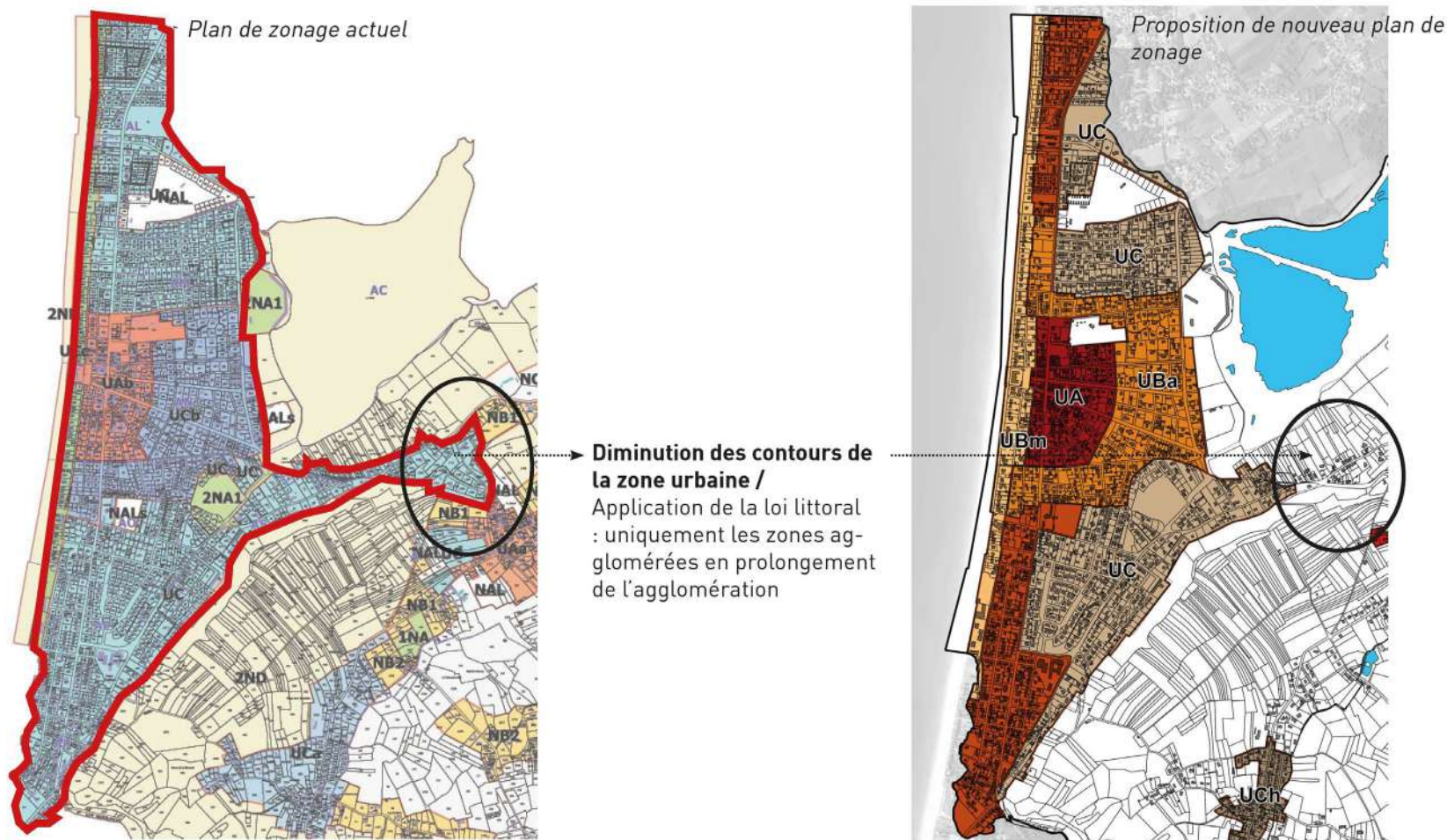


## **1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

## 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### A. RÉDUCTION DES ZONES URBAINES : Zoom sur l'agglomération

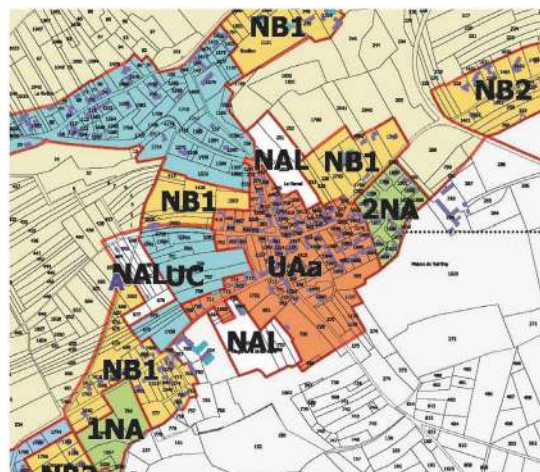




# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

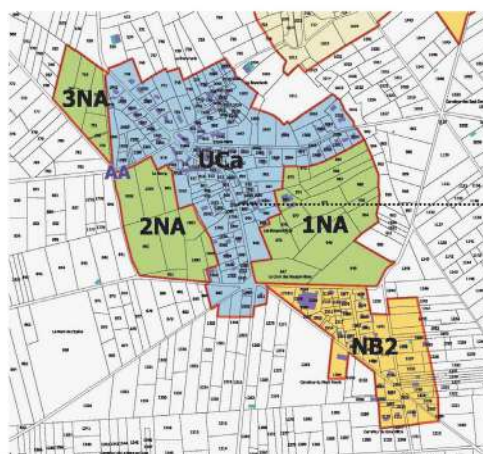
## A. RÉDUCTION DES ZONES URBAINES : Zoom sur les villages

Plan de zonage actuel



Village de Bouillon

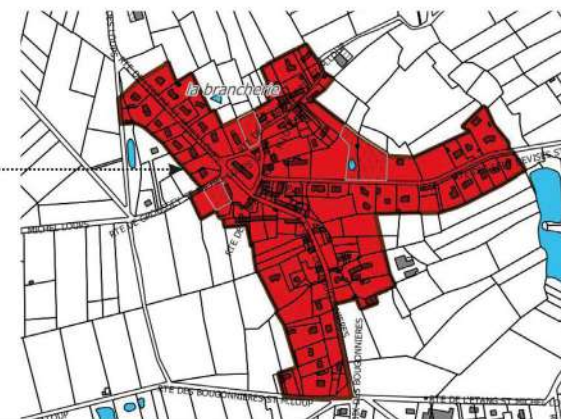
Zone urbaine restreinte à la zone «agglomérée» /  
Application de la loi littoral : suppression des zones NB, UC à l'Ouest et NA



Village de St-Michel des Loups

Zone urbaine restreinte à la zone «agglomérée» /  
Application de la loi littoral : suppression des zones NB et NA

Proposition de nouveau plan de zonage

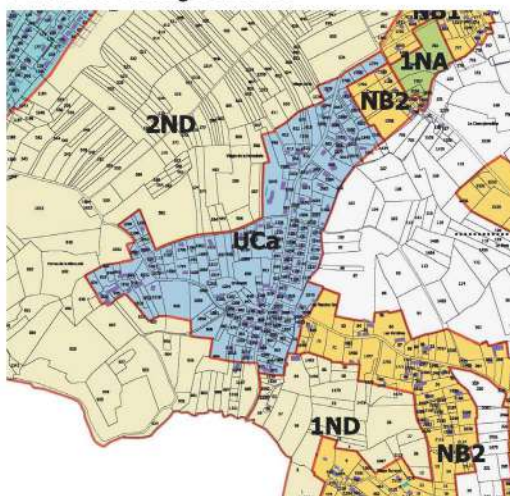




# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

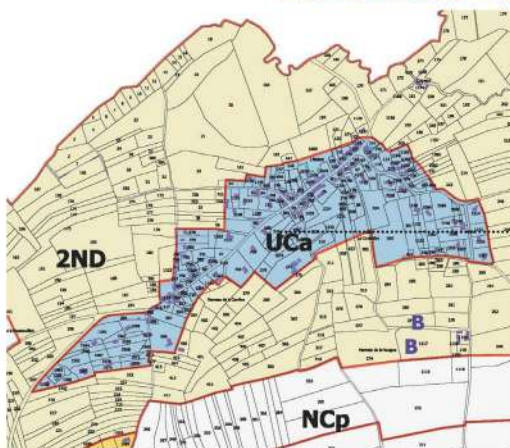
## A. RÉDUCTION DES ZONES URBAINES : Zoom sur les zones denses du plateau / «hameaux»

Plans de zonage actuel



Groussey

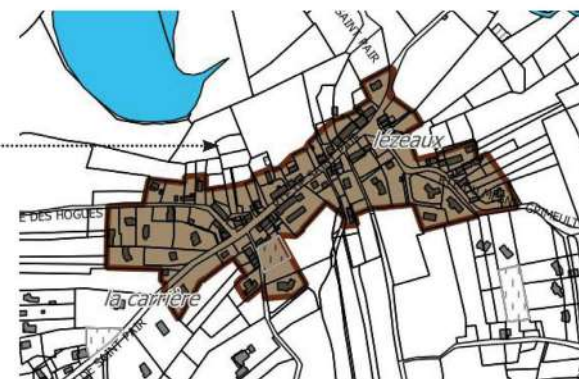
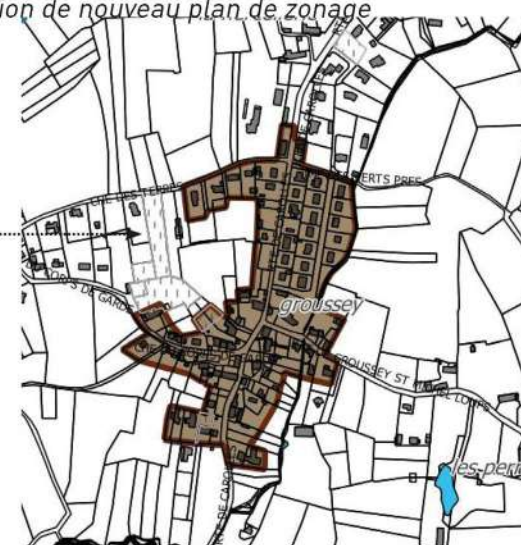
→ **Zone urbaine restreinte à la zone «agglomérée» /**  
Application de la loi littoral : suppression des zones NB et NA



Lézeaux-La Carrière

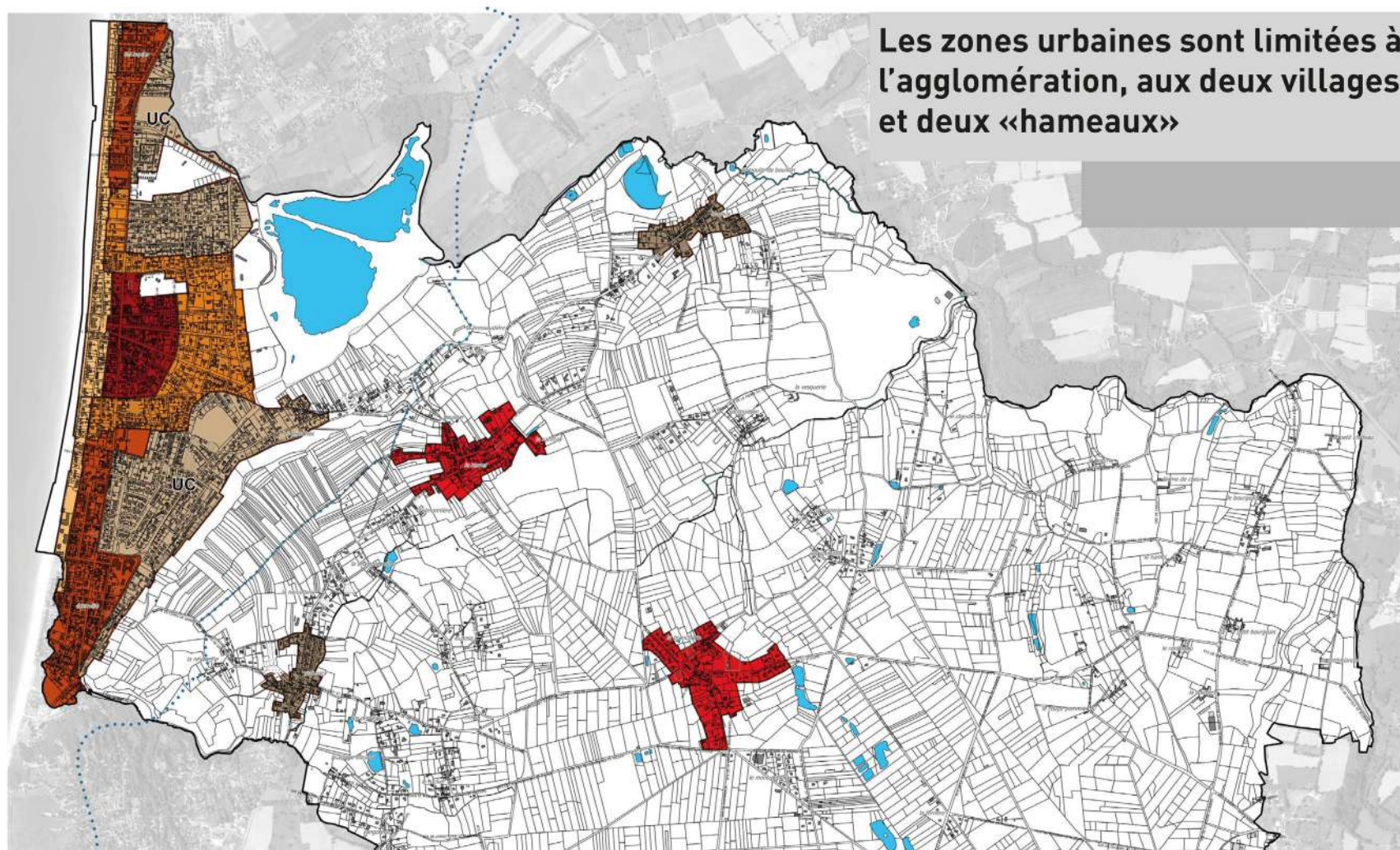
→ **Zone urbaine restreinte à la zone «agglomérée» /**  
Restriction de la zone UCa au centre ancien aggloméré

Proposition de nouveau plan de zonage





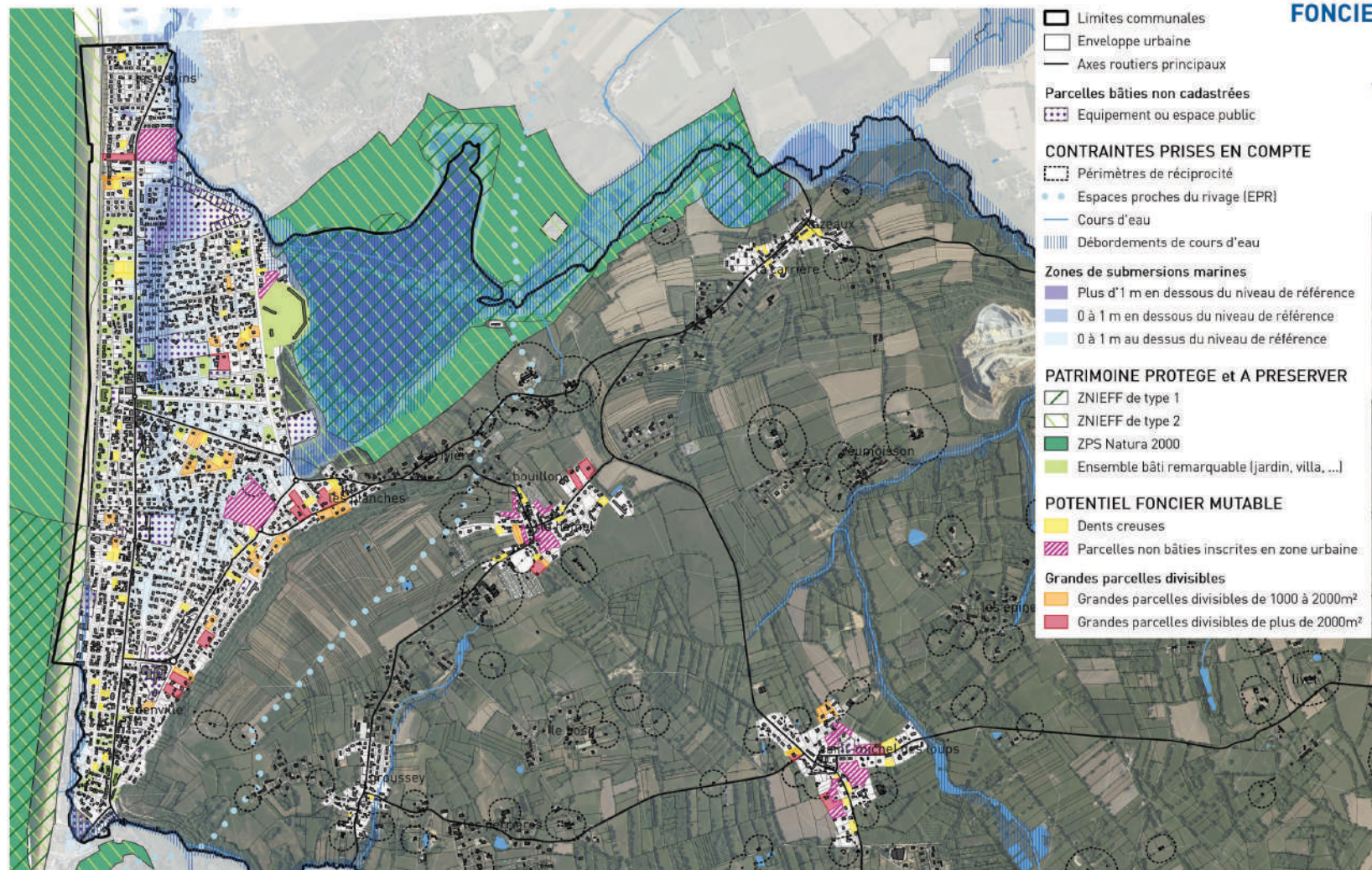
## 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS





# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## B. DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN PERMISES AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION ET DES VILLAGES : 16,7 HA DE FONCIER MUTABLE





# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## B. DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN PERMISES AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION ET DES VILLAGES : 16,7 HA DE FONCIER MUTABLE

-  Limites communales
-  Enveloppe urbaine
-  Axes routiers principaux
- CONTRAINTES PRISES EN COMPTE**
-  Cours d'eau
- Zones de submersions marines**
-  Plus d'1 m en dessous du niveau de référence
-  0 à 1 m en dessous du niveau de référence
-  0 à 1 m au dessus du niveau de référence
-  Espaces proches du rivage (EPR)
-  Débordements des cours d'eau
- PATRIMOINE PROTÉGÉ**
-  ZPS Nature 2000
-  ZNIEFF1
-  ZNIEFF2
- PATRIMOINE À PROTÉGER**
-  Ensemble bâti (jardin, villa, ...)
- POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE**
-  Bords creusés
- Grandes parcelles divisibles**
-  Grandes parcelles divisibles de 1000 à 2000m
-  Grandes parcelles divisibles de plus de 2000m
-  Parcelles non bâties inscrites en zone urbaine



le terrain dit «des bords du Thar» / 1,9 ha (hors secteurs inondables)

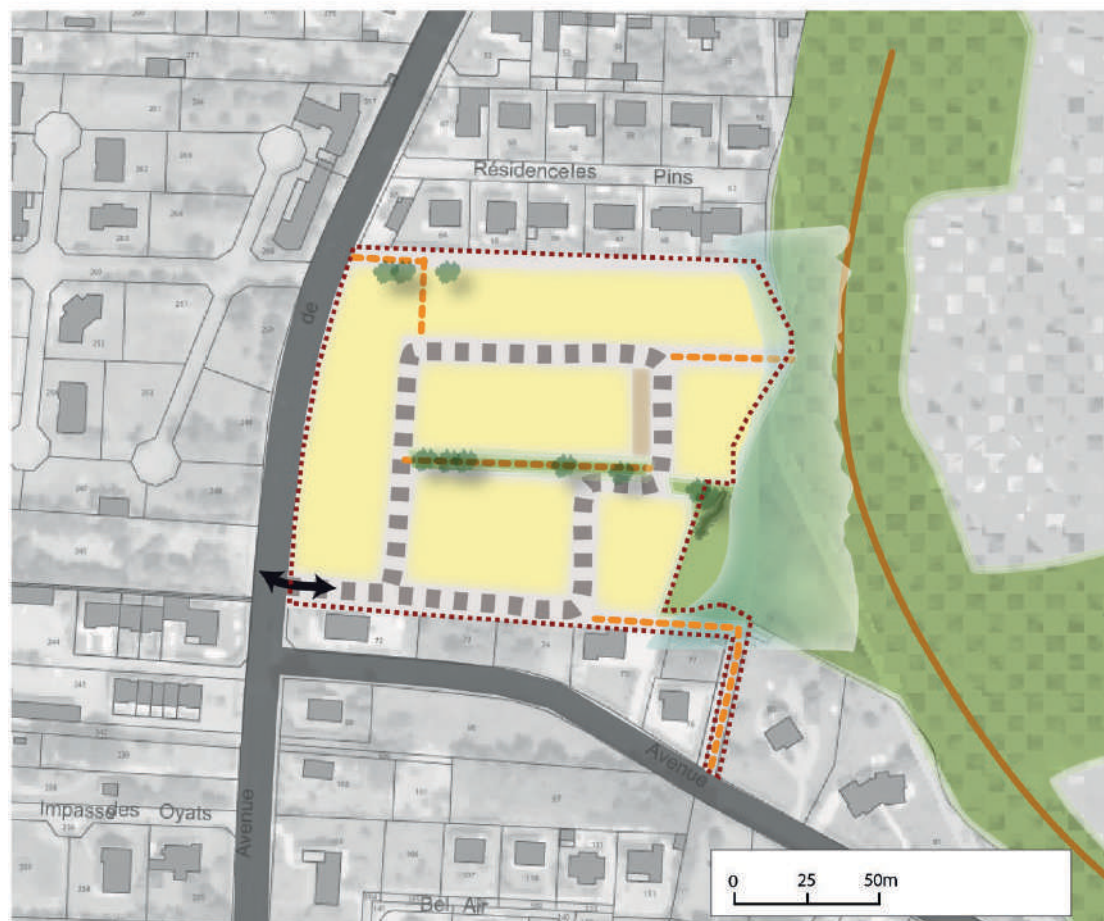


le terrain dit «terrain des Grunes» / 2,5 ha (hors secteurs inondables)



# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## B. DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN PERMISES AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION ET DES VILLAGES : DES OAP CADRANT LEUR AMÉNAGEMENT



Les bords du Thar

### LEGENDE

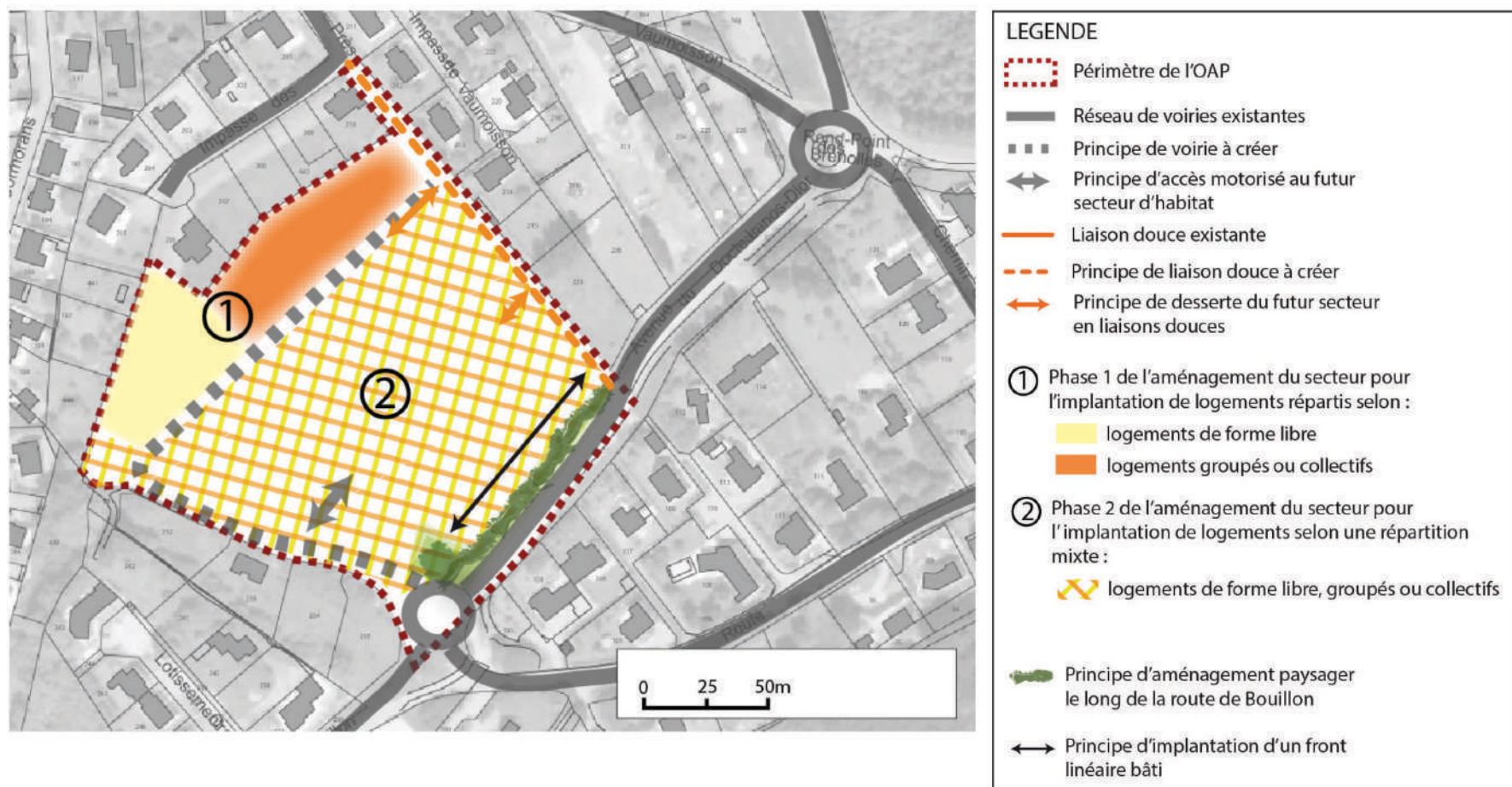
-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau de voiries existantes
-  Principe de voiries à créer
-  Principe d'accès au secteur
-  Liaison douce existante
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'espaces verts et paysagers à intégrer au projet d'ensemble
-  Secteur préférentiel d'implantation de logements respectant une densité moyenne minimum de 15 log/ha environ
-  Gestion du risque inondation - secteur inconstructible
-  Poches de stationnement communes à l'ensemble du secteur



## 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## B. DES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN PERMISES AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION ET DES VILLAGES : DES OAP CADRANT LEUR AMÉNAGEMENT

## Le terrain des Grunes

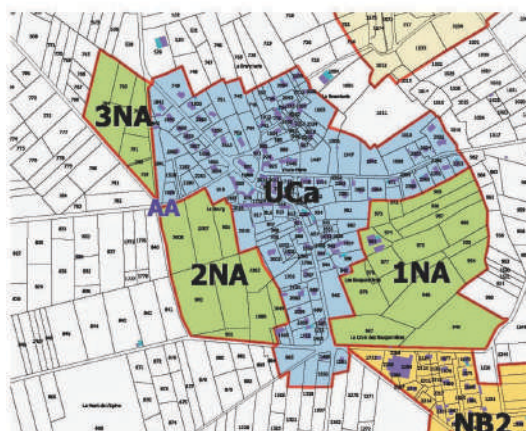
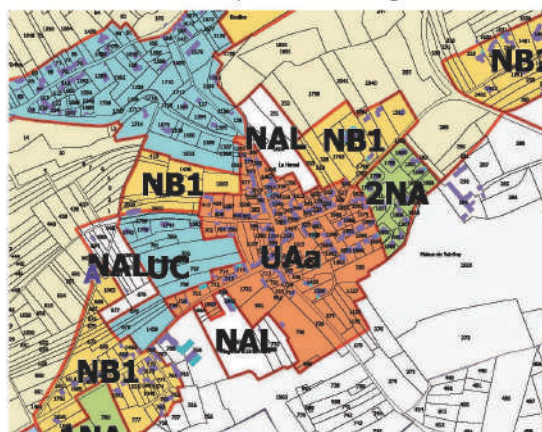




# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## C. DES SECTEURS STRATÉGIQUES EN EXTENSION URBAINE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES : 6 HA OUVERTS À L'URBANISATION AU PLUS PRÈS DES ZONES URBAINES

Pour information : plan de zonage actuel

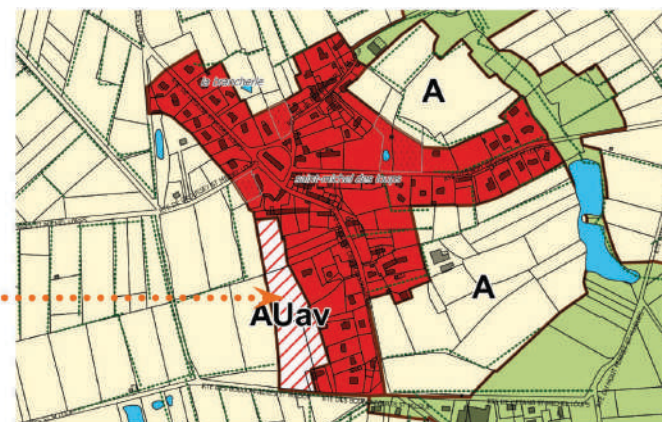


Extension de Bouillon Sud/  
2,4 ha

Extension de Bouillon Ouest/  
1,9 ha



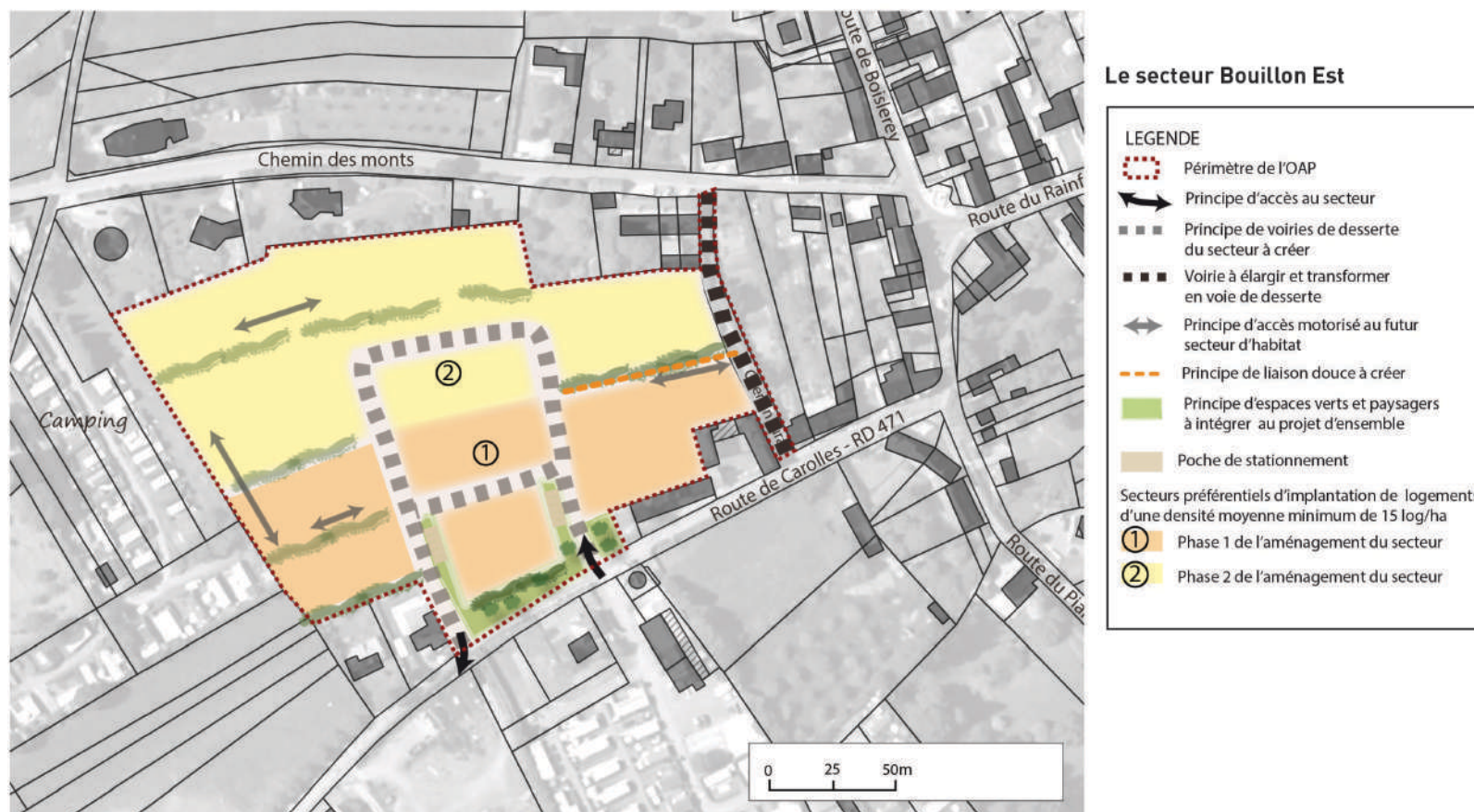
Extension de St-Michel des Loups /  
1,6 ha





# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## C. DES SECTEURS STRATÉGIQUES EN EXTENSION URBAINE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES : DES OAP CADRANT LEUR AMÉNAGEMENT





# 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## C. DES SECTEURS STRATÉGIQUES EN EXTENSION URBAINE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES : DES OAP CADRANT LEUR AMÉNAGEMENT



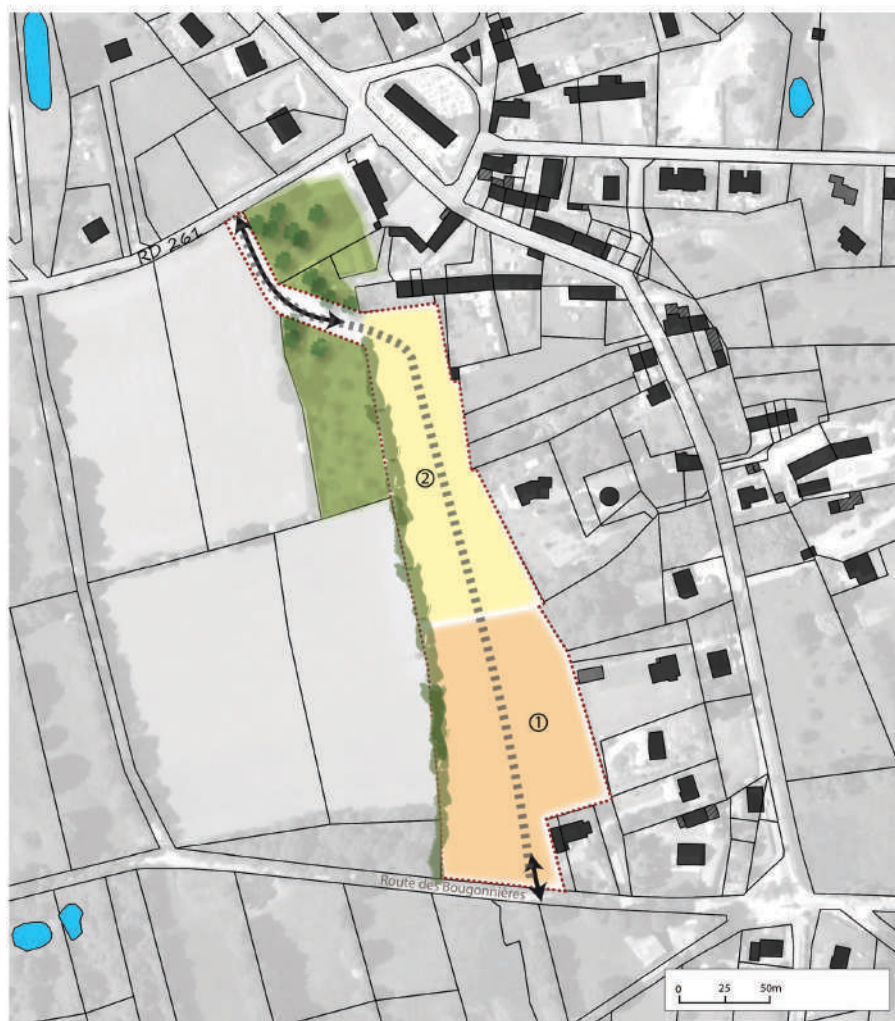
### Le secteur Bouillon Sud

#### LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès motorisé au secteur
-  Principe d'espaces verts et paysagers (placettes ou entrée de quartier) à intégrer au projet d'ensemble
-  Dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales
-  Sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Intégration d'un système de gestion paysagère des eaux pluviales à la voirie (noues)
-  Transition paysagère à soigner
- Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha
-  ① Phase 1 de l'aménagement du secteur
-  ② Phase 2 de l'aménagement du secteur

## 1. LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### C. DES SECTEURS STRATÉGIQUES EN EXTENSION URBAINE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DÉMOGRAPHIQUES : DES OAP CADRANT LEUR AMÉNAGEMENT



#### Le secteur Saint-Michel des Loups

##### LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès au secteur
-  Principe de voiries de desserte du secteur à créer
-  Principe d'espaces verts ou paysagers à maintenir ou créer

Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha

-  Phase 1 de l'aménagement du secteur
-  Phase 2 de l'aménagement du secteur



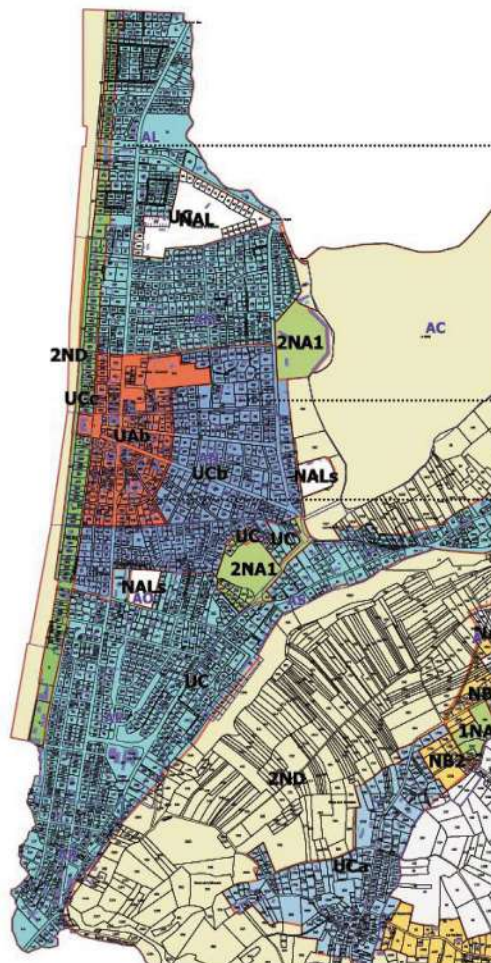
## 2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITÉ BALNÉAIRE

---



## 2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITE BALNEAIRE

Plan de zonage actuel



Affirmation d'une identité balnéaire (UBb et UBm)

Contours de la ville anciennement boisée redessinés (UBa)

Contours du centre ancien resserrés au niveau du noyau historique (UA)

### A. L'AGGLOMÉRATION REPENSÉE

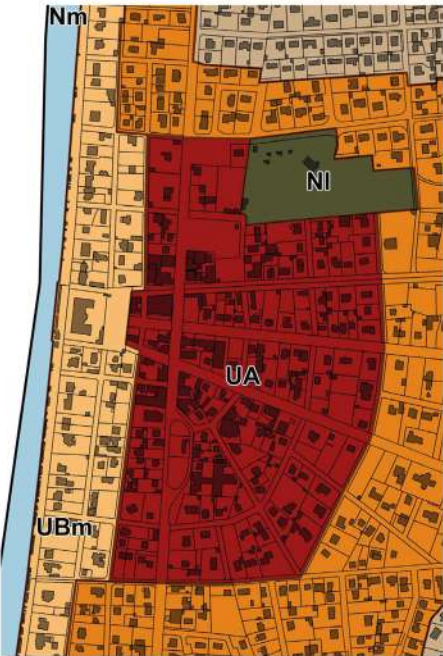
Proposition de nouveau plan de zonage

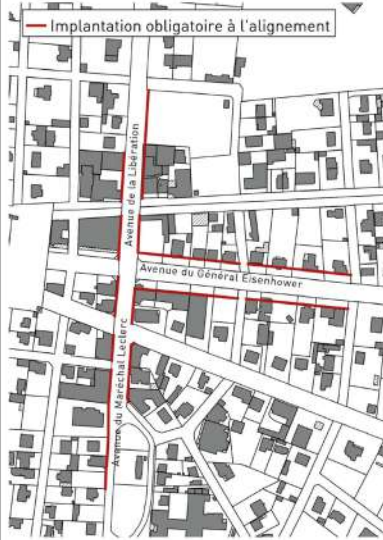


2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITE BALNEAIRE

B. LE CENTRE ANCIEN (UA) : PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Objectif majeur : affirmer la centralité



|                                                                                           | Règlement actuel                                                              | Proposition de nouveau règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Objectif/justification de la modification                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 6 /<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Implantation obligatoire à l'alignement par rapport à la voirie et aux places | <p><b>Alignement ou retrait de 3m à 5m obligatoires.</b></p> <p>Exception le long des avenues de la Libération, du Maréchal Leclerc et du Général Eisenhower : obligation de respecter les alignements indiqués sur le plan ci-dessous</p>  | <p>Meilleure prise en compte de l'existant, composé d'alignements et de retraits.</p> <p>Pour les rues faisant l'objet d'une obligation d'implantation à l'alignement : affirmation visuelle d'une centralité.</p> |



## 2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITE BALNEAIRE

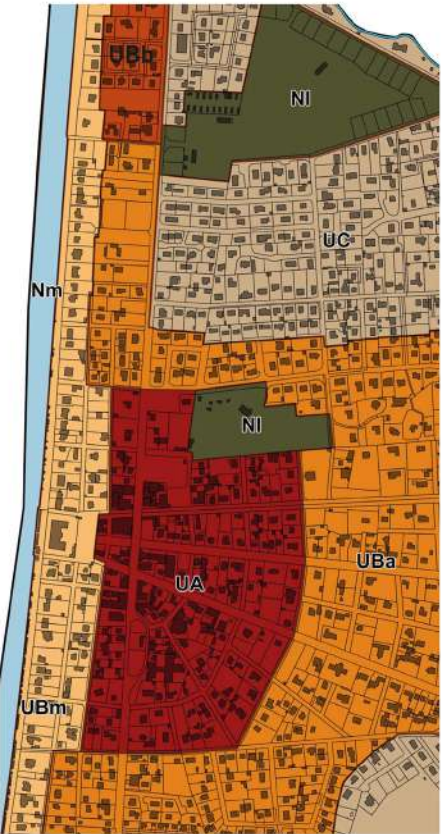
### B. LE CENTRE ANCIEN (UA) : PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

|                                                                                      | Règlement et situations actuels                                                                                                                                                                                               | Proposition de nouveau règlement                                                                                                                                                                                                                                        | Objectif/justification de la modification                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 7</b> / Implantation des constructions par rapport aux limite séparatives |  <p>Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre (sauf si la parcelle mesure plus de 15m de large.</p> |  <p>1,5 m</p> <p>Implantation possible sur 1 ou 2 limites latérales ou retrait de 1,5 m minimum.</p>                                                                                 | Offrir plus de souplesse pour les futures constructions tout en conservant des implantations typiques de centre bourg.          |
| <b>Article 9</b> / Emprise au sol des constructions                                  | Pas de règlement                                                                                                                                                                                                              | <p>En UA : <b>80%</b> maximum, sauf pour les commerces, entreprôts, industrie, artisanat et équipements culturels (100% possible)</p>  <p>Construction 80% maxi</p> <p>Parcelle</p> | Avoir un centre-bourg avec des espaces de respiration, mais ne pas bloquer les projets de développement économique et culturel. |
| <b>Article 10</b> / Hauteur maximum des constructions                                | Conservation du règlement actuel : hauteur maximale de 15 m.                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         | Maintien des hauteurs existantes afin de ne pas dénaturer ce secteur traditionnel.                                              |

2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITE BALNEAIRE

C. LE SECTEUR DE BORDS DE MER (UB) : PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

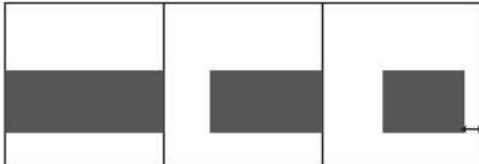
Objectif majeur : favoriser la densification tout en préservant le caractère patrimonial balnéaire



|                                                                                           | Règlement actuel                                           | Proposition de nouveau règlement                                                                                                                                                                             | Objectif/justification de la modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 6 /<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Règlement : Retrait minimum de 5 m par rapport à la voirie | <b>Uba et UBb :</b><br>Retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou alignement de fait<br><br><b>Ubm :</b><br>Retrait de 10 m minimum par rapport à la limite du domaine public, côté mer | Permettre une densification de l'existant par un retrait moins important, mais de tenir compte aussi de l'orientation de la construction (se mettre en recul plus ou moins important pour bénéficier d'un ensoleillement maximum).<br><br>Affirmation d'une ambiance urbaine en zones UBa et UBb en cadrant les distances de retrait.<br><br>Affirmation des retraits observés en front de mer (UBm) et maintien de l'ambiance «aérée». |

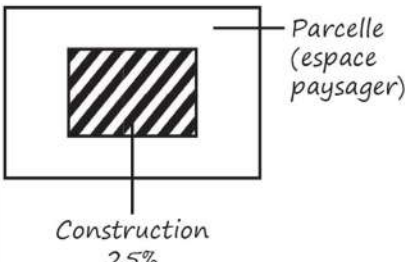
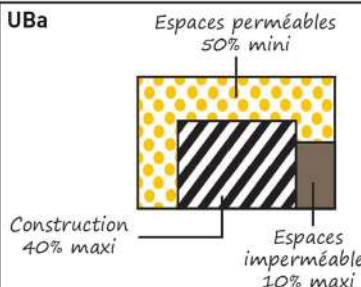
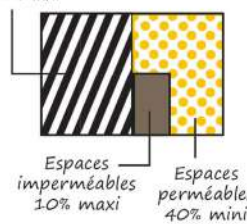
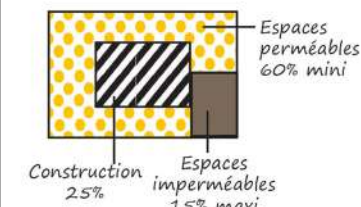
## 2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITE BALNEAIRE

### C. LE SECTEUR DE BORDS DE MER (UB) : PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

|                                                                                      | Règlement et situations actuels                                                                                                                                                                                      | Proposition de nouveau règlement                                                                | Objectif/justification de la modification                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 7 /</b> Implantation des constructions par rapport aux limite séparatives | <p><b>Conservation du règlement actuel.</b></p> <p><b>UBa et UBb :</b> Implantation possible sur 1 ou 2 limites latérales ou retrait de 3 m minimum.</p> <p><b>UBm :</b> Implantation en retrait de 3 m minimum.</p> |  <p>3 m</p>   | <p>Affirmer une ambiance de centralité dans les zones UBa et UBb.</p> <p>Préserver l'aspect «aéré» du front de mer.</p>                                                                                                     |
| <b>Article 10 /</b> Hauteur maximum des constructions                                | Tous secteurs : 12m maximum au faîtage                                                                                                                                                                               | <p><b>UBa et UBb :</b> hauteur maximum de 12 m.</p> <p><b>UBm :</b> hauteur maximum de 9 m.</p> | Maintien des hauteurs existantes afin de ne pas dénaturer ce secteur traditionnel et diminution des hauteurs autorisées en front de mer afin de tenir compte des hauteurs existantes et ne pas perturber le front littoral. |

## 2. AFFIRMATION D'UN CENTRE URBAIN ET DE L'IDENTITE BALNEAIRE

### C. LE SECTEUR DE BORDS DE MER (UB) : PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

|                                                       | Règlement et situations actuels                                                                                                                                  | Proposition de nouveau règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Objectif/justification de la modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Articles 9 & 13<br>/ Emprise au sol et espaces libres | <p>Tous secteurs</p>  <p>Parcelle (espace paysager)</p> <p>Construction 25%</p> | <p><b>UBa</b></p>  <p>Espaces perméables 50% mini</p> <p>Construction 40% maxi</p> <p>Espaces imperméables 10% maxi</p> <p><b>UBb</b></p>  <p>Construction 50% maxi</p> <p>Espaces imperméables 10% maxi</p> <p>Espaces perméables 40% mini</p> <p><b>UBm</b></p>  <p>Espaces perméables 60% mini</p> <p>Construction 25%</p> <p>Espaces imperméables 15% maxi</p> | <p>Permettre la densification des secteurs centraux et préserver l'aspect «aéré» du front de mer.</p> <p>Introduire une surface perméable minimum afin de favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.</p> <p>Permettre toutefois l'usage de matériaux contemporains et perméables en centre-ville (pas nécessairement que des espaces végétalisés).</p> |

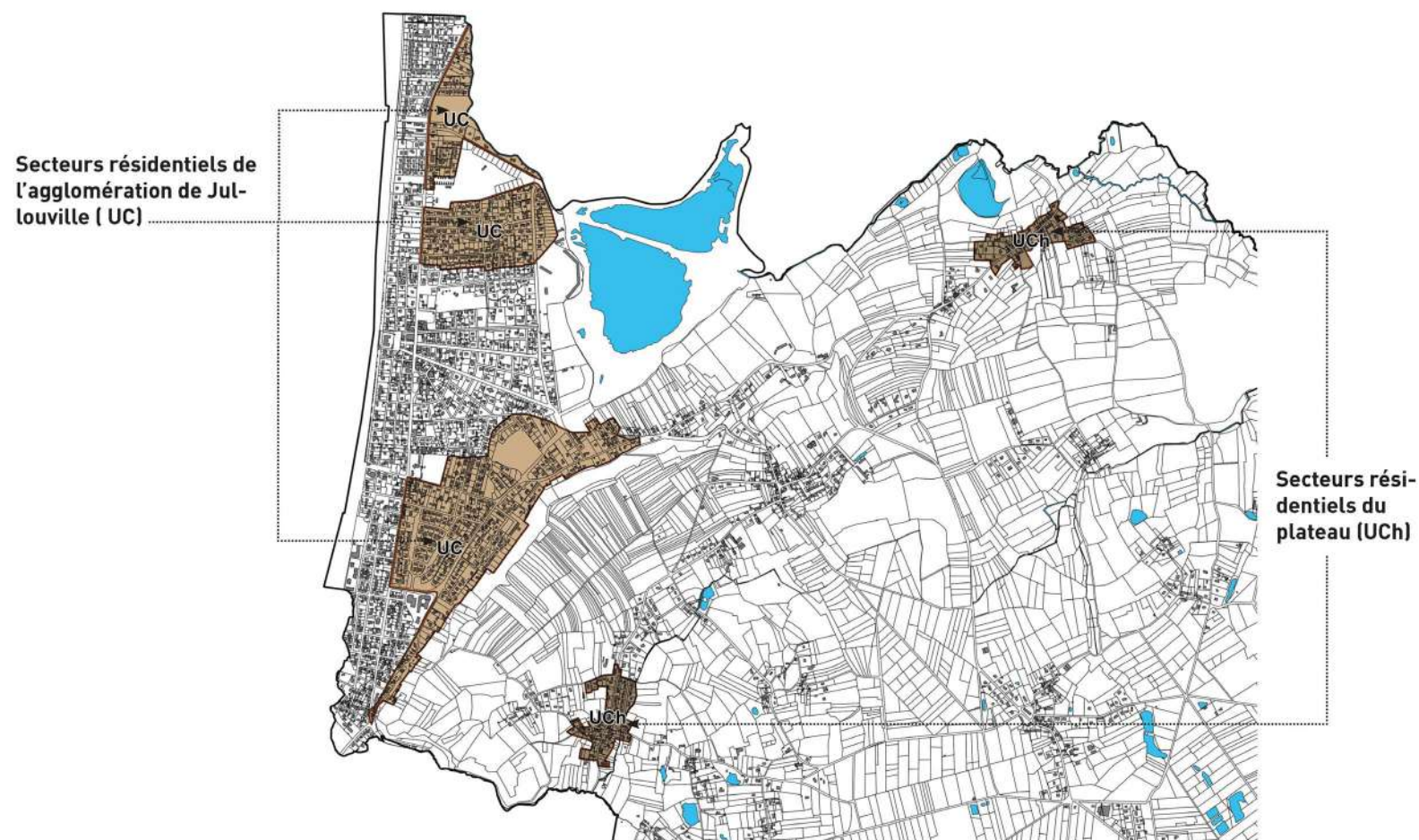


### **3. DES SECTEURS RÉSIDENTIELS ENCADRÉS**

---



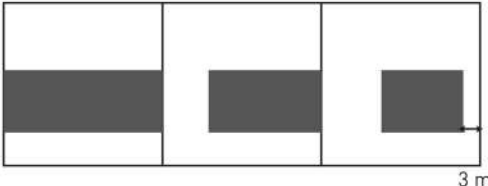
### 3. DES SECTEURS RÉSIDENTIELS ENCADRÉS



### 3. DES SECTEURS RÉSIDENTIELS ENCADRÉS

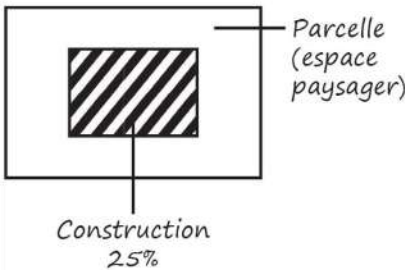
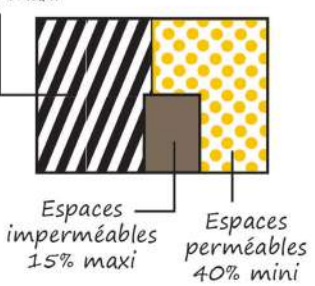
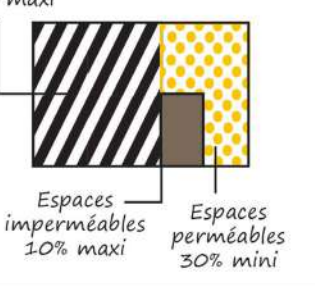
#### PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

**Objectif majeur : conserver la fonction résidentielle de ces secteurs tout en permettant leur densification**

|                                                                                               | Règlement actuel                                                                                                              | Proposition de nouveau règlement                                                                                                         | Objectif/justification de la modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article 6</b> / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | <b>Retrait minimum de 5 m</b> par rapport à la voirie.                                                                        | <b>UC :</b><br><b>Retrait de 3m minimum</b> obligatoires.<br><br><b>UCh :</b><br><b>Alignement ou retrait de 3m minimum</b> obligatoires | Permettre une densification de l'existant par un retrait moins important, mais de tenir compte aussi de l'orientation de la construction (se mettre en recul plus ou moins important pour bénéficier d'un ensoleillement maximum).<br><br>Pour les hameaux (UCh), prise en compte des alignements existants afin de respecter l'aspect historique de ces hameaux. |
| <b>Article 7</b> / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives         | <b>Conservation du règlement actuel.</b><br><br>Implantation possible sur 1 ou 2 limites latérales ou retrait de 3 m minimum. |                                                       | Règlement permettant plusieurs types d'implantation possibles, compatibles avec l'aspect résidentiel des secteurs.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Article 10</b> / Hauteur maximum des constructions                                         | 6m à l'égoût du toit et <b>12m</b> maximum au faîtage                                                                         | Hauteur maximale en tout point des constructions est de <b>9 mètres</b> .                                                                | Diminution des hauteurs pour correspondre plus à l'aspect résidentiel de ces secteurs et aux hauteurs observées.<br>Prise en compte de la loi littoral et respect des gabarits existants.                                                                                                                                                                         |

### 3. DES SECTEURS RÉSIDENTIELS ENCADRÉS

#### PRINCIPES MAJEURS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

|                                                       | Règlement et situations actuels                                                                                                                                  | Proposition de nouveau règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Objectif/justification de la modification                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Articles 9 & 13<br>/ Emprise au sol et espaces libres | <p>Tous secteurs</p>  <p>Parcelle (espace paysager)</p> <p>Construction 25%</p> | <p><b>UC</b></p> <p>Construction 45% maxi</p>  <p>Espaces imperméables 15% maxi</p> <p>Espaces perméables 40% mini</p> <p><b>Uch</b></p> <p>Construction 60% maxi</p>  <p>Espaces imperméables 10% maxi</p> <p>Espaces perméables 30% mini</p> | <p>Permettre la densification des secteurs résidentiels tout en observant des densités moyennes.</p> <p>Tenir compte du caractère dense des hameaux historiques du plateau.</p> <p>Introduire une surface perméable minimum afin de favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles.</p> |



## **4. AFFIRMATION ET POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS**

---



## 4. AFFIRMATION ET POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE

  
Possibilité de  
développement  
d'une offre  
touristique  
et de loisirs  
(hébergement,  
restauration,  
terrains de tennis  
couverts)



  
Maintien de  
l'offre existante  
en hébergement  
touristique  
(campings, mobil-  
home)



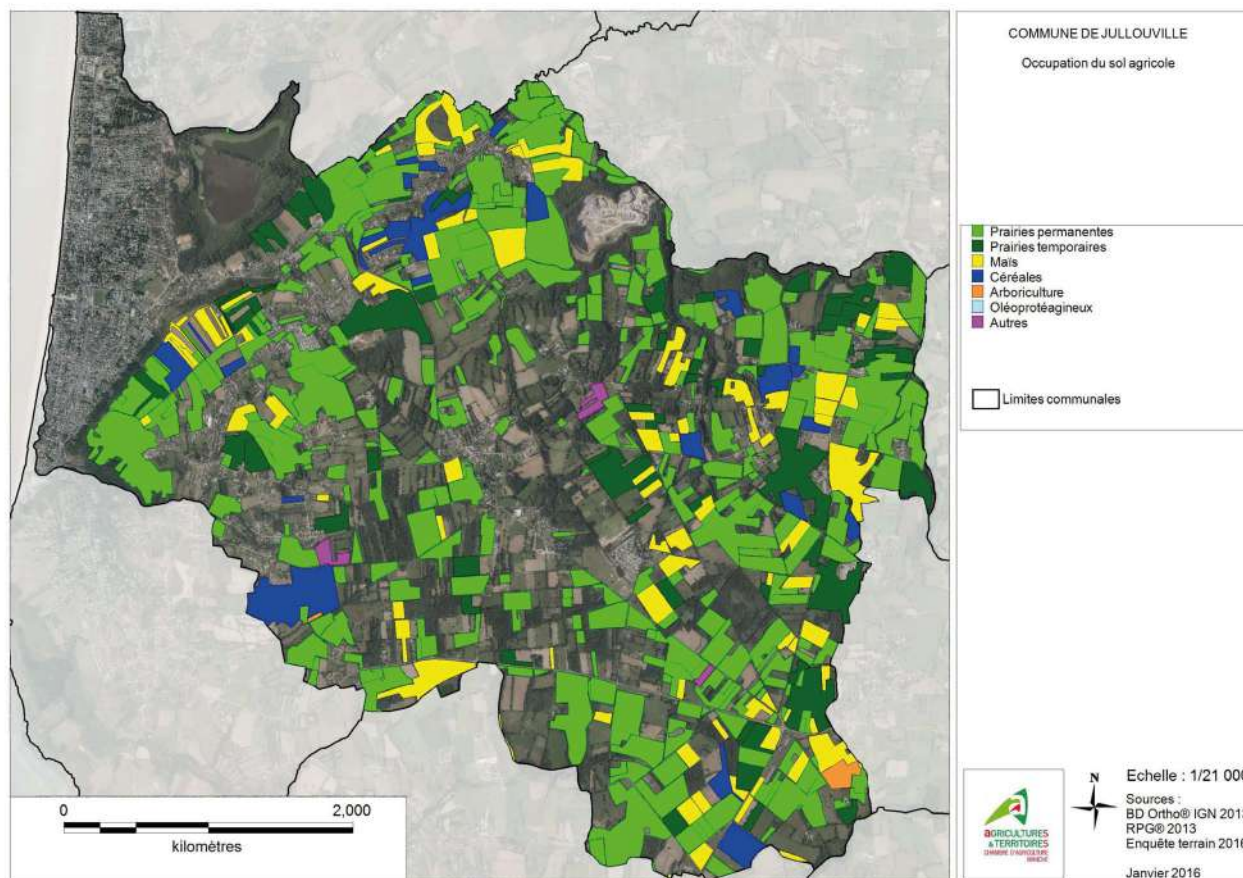


## **5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

---

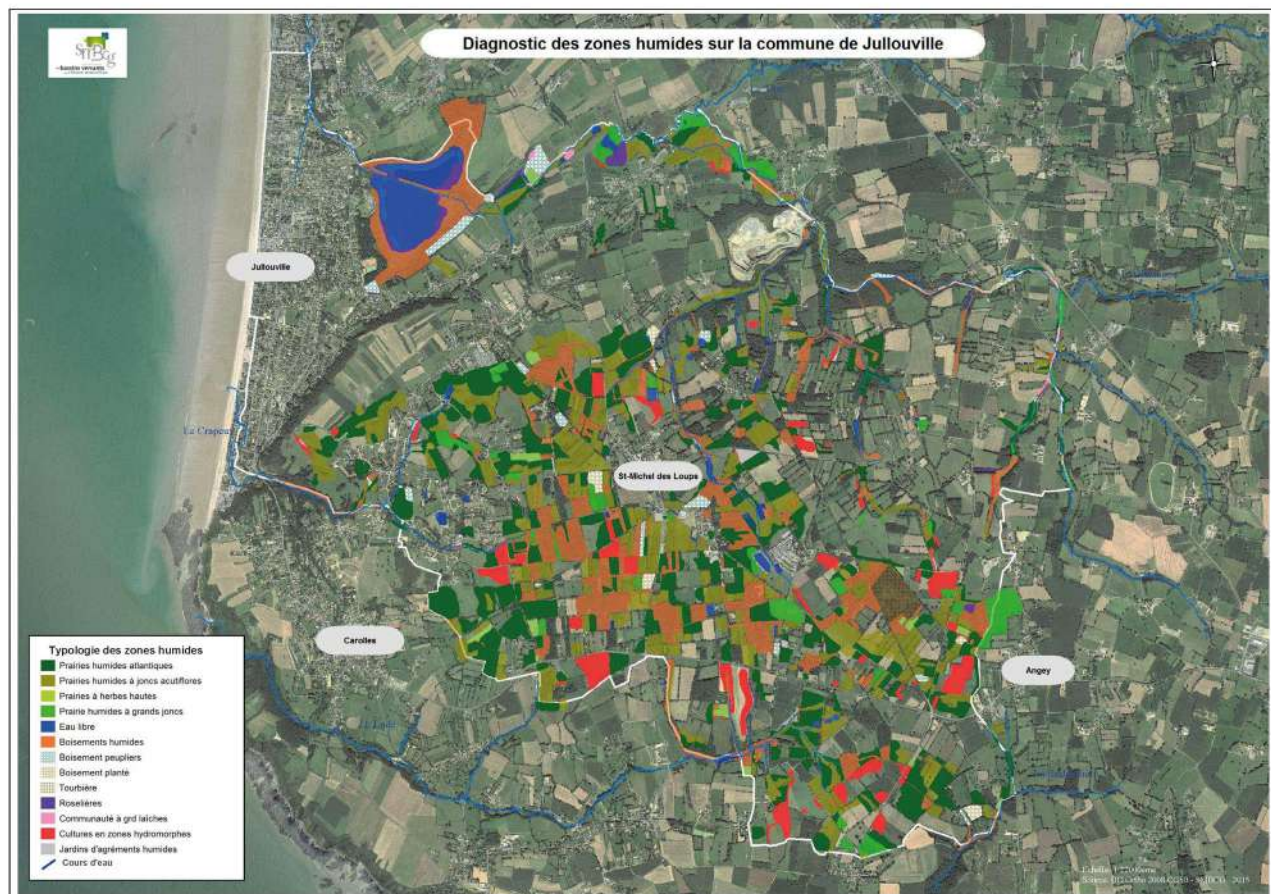
## 5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

### A. PRISE EN COMPTE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE



## 5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

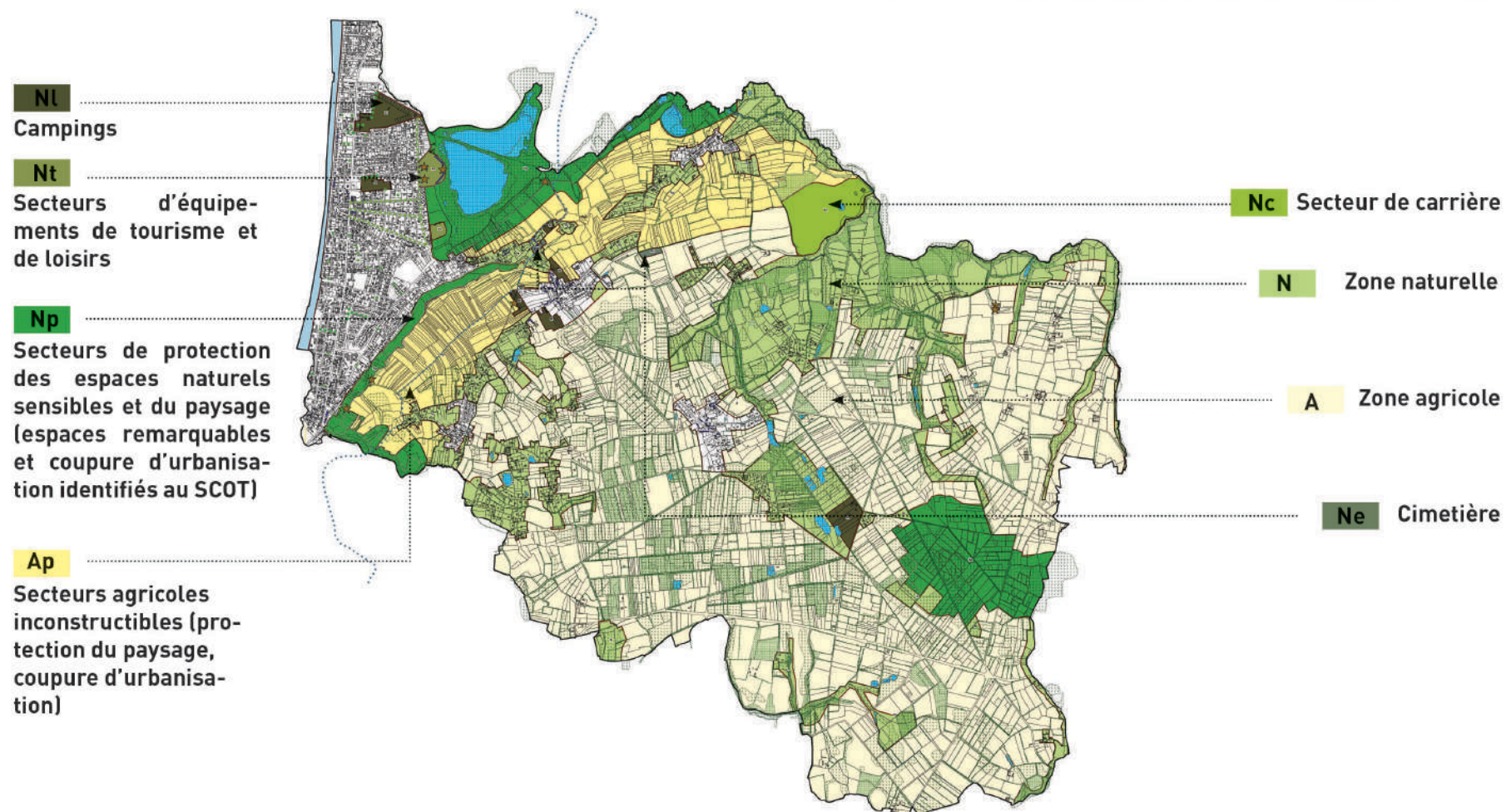
### B. PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE





## 5. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

### C. PROPOSITION DE ZONAGE AGRICOLE ET NATUREL





## 6. PROTECTION DU PATRIMOINE

---



## 6. PROTECTION DU PATRIMOINE

### A. RÉALISATION D'UN CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGÈRES (CRAUP)

ORGANISATION URBAINE  
IMPLANTATION

TYPOLOGIE  
GÉNÉRIQUE

FAÇADES  
OUVERTURES

EXTENSIONS  
PROJETS FUTURS

**MATÉRIAUX  
COULEURS**

LIMITES PRIVÉ-PUBLIC  
AMÉNAGEMENTS

### VILLAS & MAISONS DE MAÎTRES

**La Pierre**  
Les bâtiments de type balnéaire sont caractérisés par des maçonneries en pierre, le gros oeuvre est donc réalisé en moellons de granite apparents. On le retrouve beaucoup pour les constructions du début du XXème siècle. Seuls les chaînages ou les encadrements de baies sont en pierre de taille.

chaînage d'angle

encadrement de baie  
Source: AUP du Paysagère

**Le bois**  
Le bois est essentiellement utilisé pour la charpente, bien qu'on le retrouve également en façade sous forme de colombage pour le style néo-régionaliste. Les bois sont peints et le remplissage vient affleurer au principal des bois extérieurs, pour créer un seul plan.

**L'enduit**  
L'enduit, utilisé en second oeuvre, est généralement clair et permet de faire ressortir les autres matériaux en soulignant leur couleur.

**La brique**  
On retrouve également la brique qui est souvent mise en oeuvre au niveau des ouvertures ; elle permet d'apporter des touches de couleurs en façade.

bandeaux en brique  
Source: AUP du Paysagère

**Ardoise**  
Les toitures des villas et des hôtels sont entièrement en ardoise et réinterprétées dans les villas contemporaines. Des constructions comportent ponctuellement de la tuile.

**RECOMMANDATIONS**

Pour les **maçonneries**, lors de rénovation des constructions ou la réalisation d'extensions ou de dépendances, on réemploiera de préférence le matériau d'origine, la pierre ou un enduit reprenant les tonalités de la pierre par exemple.

Dans le cas de rénovation, on préconisera de laisser la **pierre apparente** en travaillant les joints en creux ou à l'affaiblissement.

Lorsque la façade est dans un état convenable, on peut conserver la patine naturelle du temps et tendre à s'harmoniser dans l'ambiance générale du bâti en traitant les défauts ponctuellement (lézards etc).

**La coloration de l'enduit** devra prendre compte de l'influence régionale de la villa (clair pour le nord, palette plus vaste, orangé, rosé... pour le sud) et en aucun cas recouvrir des encadrements.

Les matériaux synthétiques et les imitations de pierres et de bois sont à éviter.

Afin de **réaliser des extensions** de type véranda, kiosques, etc, la structure pourra employer des matériaux tels que le bois, l'acier, le fer forgé et l'aluminium.

Les couleurs des menuiseries doivent faire l'objet d'une attention particulière : elles devront rester en harmonie avec les autres matériaux. On notera que les villas ont souvent des menuiseries en bois peintes en blanc.

Les spécificités du bâtiment tels que les bow-windows, les balcons, les vérandas etc font la richesse du bâtiment et sont à conserver. Ils doivent être restaurés tels qu'à l'origine.

**couleurs des matériaux**

**couleurs des menuiseries**

La Municipalité a souhaité éditer un Cahier de recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP), qui constitue un **complément qualitatif indispensable du PLU**.

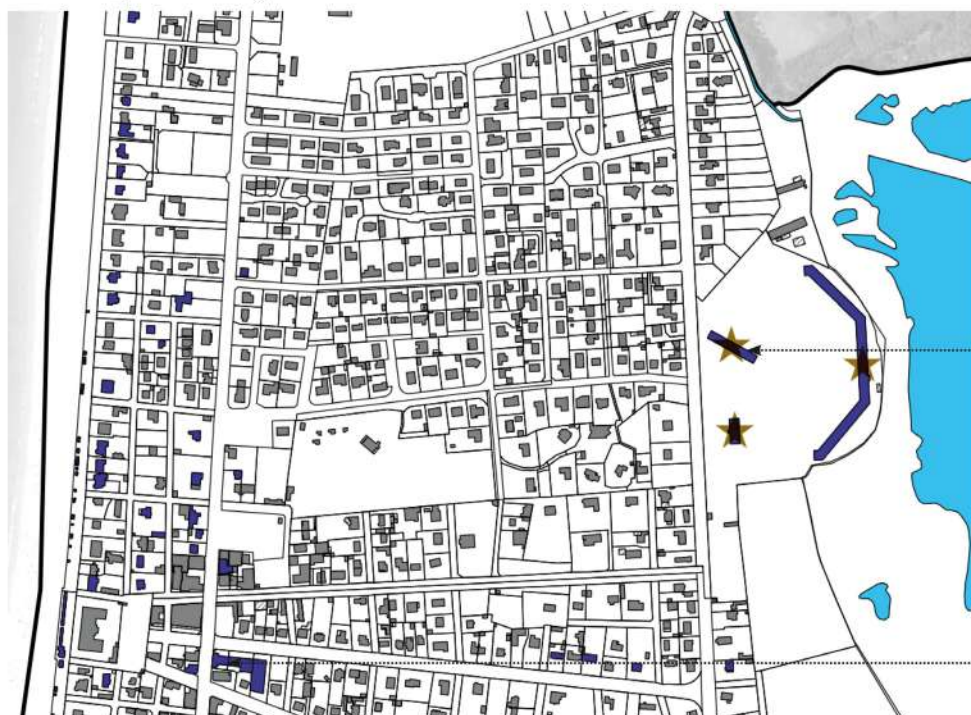
Le CRAUP dresse un **panel des caractéristiques architecturales du bâti et des mesures à mettre en oeuvre au niveau du règlement pour permettre aux opérations de réhabilitation et aux futures constructions de s'intégrer correctement à l'environnement** d'une rue ou d'un quartier à forte qualité architecturale.

Il concerne les zones UA et UB décrites au PLU, correspondant aux parties les plus fortement urbanisées et sur lesquelles reposent le plus d'enjeux de qualité architecturale, à l'Ouest de Jullouville.

## 6. PROTECTION DU PATRIMOINE

### B. PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE (EXTRAIT)

Extrait du plan de zonage

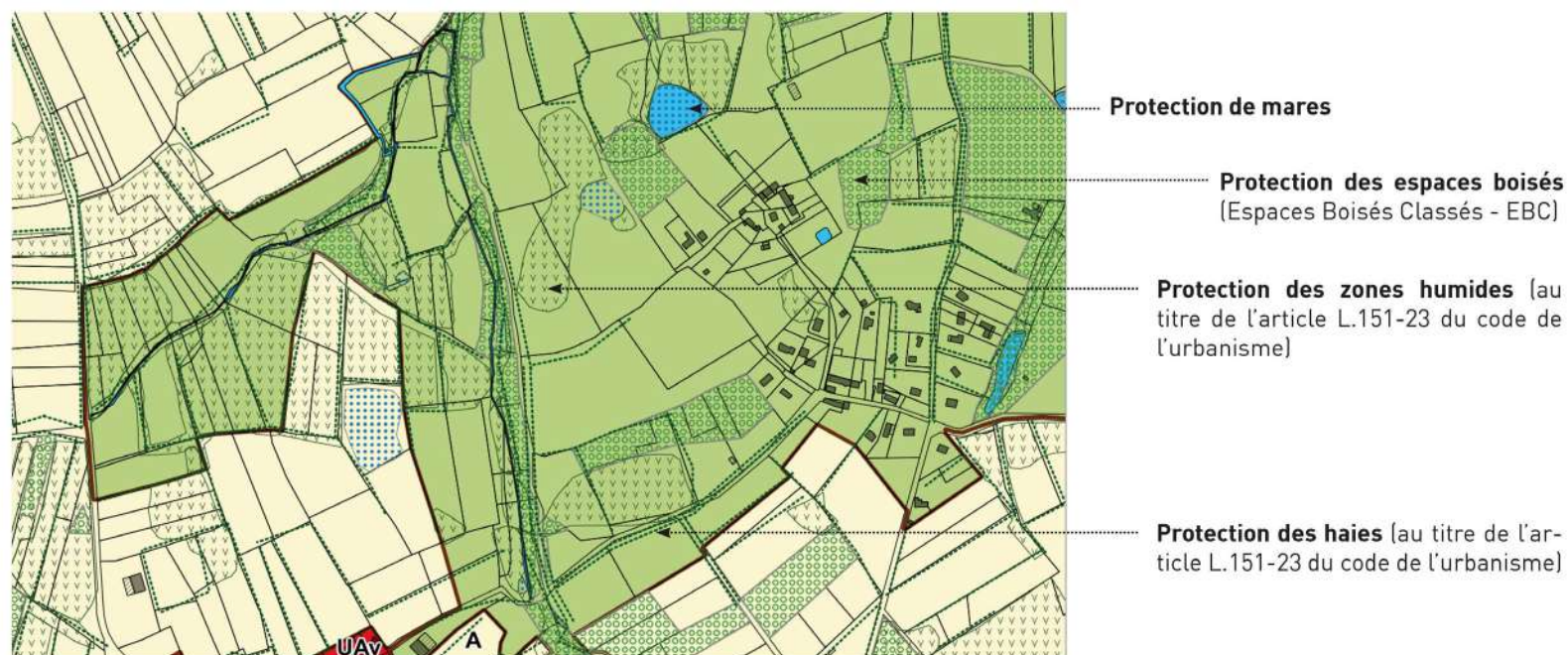


**Identification de patrimoine bâti remarquable pouvant changer de destination.** Patrimoine bâti remarquable inscrit en zone naturelle ou agricole pouvant changer de destination en vue de leur préservation. Sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF ou de la CDNPS.

**Identification de patrimoine bâti remarquable.** Eléments accompagnés de fiches descriptives. Protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et prescriptions spécifiques au sein du règlement écrit en vue de leur préservation.

## 6. PROTECTION DU PATRIMOINE

### C. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE (EXTRAIT)



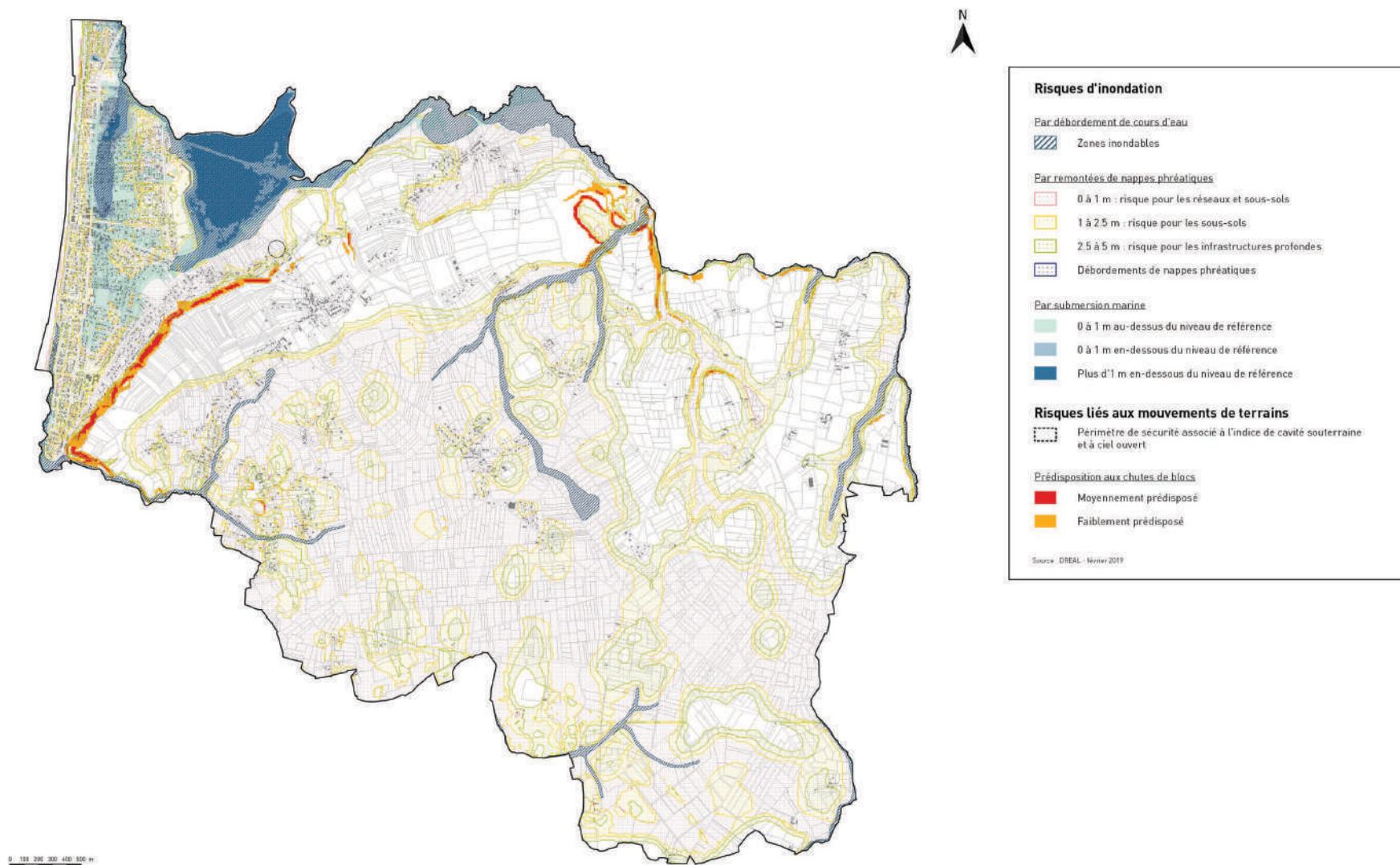


## 7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

---



## 7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES





## **B. DESCRIPTION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU**

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

### **1. Zones urbaines**

- **La zone UA :**

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant aux centres traditionnels de l'agglomération de Jullouville et des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone UA est composée de deux secteurs :

- **le secteur UA recouvrant le centre de l'agglomération de Jullouville ;**
- **le secteur UAv recouvrant les villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups ;**

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

- **La zone UB :**

La zone UB correspond au cœur de l'agglomération de Jullouville et correspond à l'image balnéaire de la commune.

La zone UB est composée de trois secteurs :

- **le secteur UBa recouvrant le secteur résidentiel historique et anciennement boisé de « Jullouville les Pins » ;**
- **le secteur UBb recouvrant le secteur résidentiel de bord de mer ;**
- **le secteur UBm recouvrant le secteur résidentiel de front de mer.**

Des éléments bâtis et naturels remarquables ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 & 23 du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.

- **La zone UC :**

La zone UC est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation de l'agglomération sous forme d'habitat pavillonnaire, de moyenne densité, et des équipements publics périphériques.

La zone UC comprend 2 secteurs UCh qui correspondent aux zones denses agglomérées, noyaux historiques de Groussey et Lézeaux-la Carrière situées sur le plateau.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager de la zone en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

La zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat et recouvre deux secteurs de développement de l'habitat encadré par des orientations d'aménagement et de programmation.

## **2. Zones à urbaniser**

### **Les zones AUav :**

Constituant des secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat sur la commune de Jullouville et situées au niveau des villages de Bouillon et St-Michel des Loups, ces zones ont vocation à accueillir une part significative des nouveaux logements à construire sur la commune.

A l'intérieur de ces zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les constructions ne pourront être autorisées qu'au regard du respect des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions spécifiques prévues dans ces mêmes OAP.

## **3. Zones agricoles**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Elle est composée de deux secteurs :

- **la zone A** où les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés ;

- **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.

Situées sur les hauteurs de la commune, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue), ainsi qu'à l'activité économique de la commune.

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.

#### **4. Zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

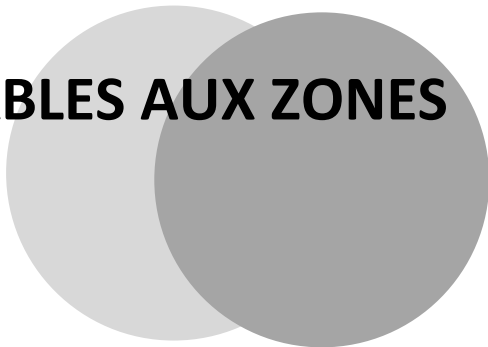
Elle est composée de plusieurs secteurs :

- **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 NI**, 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.

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.



### **III. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES**







## A. GENERALITES

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage, objectifs mis en place par la loi SRU, et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le POS (règles morphologiques, reculs, densité, etc.).

Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement.

## B. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET DE SES ARTICLES

### 1. Cadre général

Chaque zone peut comporter, tout ou partie des règles suivantes (R.123-4 du Code de l'Urbanisme), seules les règles 6 et 7 sont obligatoires.

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 1  | Les occupations et utilisations du sol interdites.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Article 2  | Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Article 3  | Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                            |
| Article 4  | Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel. |
| Article 5  | La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.                  |
| Article 6  | L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Article 7  | L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Article 8  | L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Article 9  | L'emprise au sol des constructions.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Article 10 | La hauteur maximale des constructions.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Article 11 | L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme.                |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 12 | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L.141-15 du Code de l'urbanisme. |
| Article 13 | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.                                                                                                                                                                                                                             |
| Article 14 | Le Coefficient d'Occupation du Sol et, le cas échéant, dans les Zones d'Aménagement Concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.                                                                                                                                                                                     |
| Article 15 | Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.                                                                                                                                                                                                                    |
| Article 16 | Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.                                                                                                                                                                                                         |

## 2. Justification des articles du règlement urbain

### • Zone UA

|                                       | PRINCIPES JUSTIFICATIFS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 1<br>Interdictions               | <p>La zone est à destination principale d'habitat et accueille des équipements et services.</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances ;</li> <li>- toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel ;</li> </ul> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes, des prescriptions spécifiques liées au risque inondation sont indiquées.</p>                                                                                                          |
| Art. 2<br>Autorisation sous condition | <p>Les constructions, activités, installations, ... n'engendrant pas de nuisances au voisinage et n'accentuant pas le risque d'inondation sont permises.</p> <p>Les caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial sont autorisés sur des aires réservées à cet effet afin d'affirmer le statut balnéaire, touristique et attractif du centre-ville.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes, des prescriptions spécifiques liées au risque inondation sont indiquées.</p> |
| Art. 3<br>Accès et voirie             | <p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Art. 4<br>Desserte par les réseaux    | <p>Le raccordement à l'ensemble des réseaux est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Art. 6<br/>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>           | <p>La zone UA est une zone de centralité, avec une certaine densité. Ainsi, afin de préserver l'ambiance urbaine existante, l'alignement à la voirie doit être autorisé, voire même imposé à certains endroits.</p> <p>Un retrait de 3 à 5m est toutefois autorisé afin de pouvoir créer des poches de stationnement longitudinal ou en bataille, des cours et/ou jardins sur rue et ainsi permettre des espaces de respiration.</p>                                                                                                                                                        |
| <p>Art. 7<br/>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>                   | <p>Toujours dans une perspective de permettre une densité plus forte que dans le reste de la commune et d'assurer une continuité du front bâti existant, la construction en limite séparative est autorisée.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle doit permettre d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée des habitations des parcelles contigües.</p> <p>Ce règlement offre plus de souplesse pour les futures constructions tout en conservant des implantations typiques de centre bourg.</p> |
| <p>Art. 8<br/>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p> | <p>Cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis trop importants.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Art. 9<br/>Emprise au sol</p>                                                                       | <p>La zone UA n'est pas réglementée car étant relativement dense dans certains secteurs, elle peut attendre des emprises au sol de l'ordre de 100%.</p> <p>La densité proposée en zone UAv permet de traduire au mieux les densités observées au sein des villages de Bouillon et St-Michel des Loups et de favoriser au maximum la densification du tissu bâti tout en préservant l'aspect aéré de la zone grâce aux retraits minimums.</p>                                                                                                                                                |
| <p>Art. 10</p>                                                                                         | <p>La hauteur maximum imposée est équivalente à la hauteur du bâti existant.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauteur maximale                         | .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Art. 11<br>Aspect extérieur              | <p>Tout est fait pour conserver l'aspect bâti des constructions existantes et ne pas altérer l'ambiance historique et identitaire du centre-ville de Jullouville. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà utilisés ou doivent s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. (A noter, par ailleurs, que le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères (pièce informative) est joint en annexe du rapport de présentation).</p> <p>Des prescriptions spécifiques aux éléments bâtis remarquables sont faites dans le but d'assurer leur préservation.</p> <p>Les éléments techniques doivent être masqués afin de ne pas dégrader la qualité architecturale du centre ancien.</p> <p>De plus, les systèmes de production d'énergie renouvelable de type capteurs solaires et pompes à chaleur sont autorisés à condition que leur intégration dans le bâti ne perturbe pas l'aspect extérieur général de la construction et n'apporte pas de nuisances, notamment sonores.</p> |
| Art. 12<br>Stationnement                 | <p>Les normes minimales de stationnement ont été fixées afin de limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique, tout en tenant compte des modes de déplacement quasi uniquement tournés vers l'usage individuel de l'automobile et du manque de desserte en transports en commun.</p> <p>Des normes concernant le stationnement deux-roues et véhicules électriques ont été fixées afin d'inciter à limiter l'usage des véhicules à moteur thermique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Art. 13<br>Espaces libres et plantations | <p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâties ou dédiées au stationnement, dans un souci de favorisation de l'écoulement des eaux pluviales, de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant très importante en zone UA, il n'a pas été imposé de coefficient de perméabilité. En revanche, la zone UAv étant composée en partie de logements mitoyens et l'objectif du règlement étant de permettre sa densification, il est plus pertinent d'avoir un coefficient de perméabilité faible.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |



• **Zone UB**

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | PRINCIPES JUSTIFICATIFS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Art. 1<br>Interdictions                                                              | <p>La zone est à destination principale d'habitat.</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances ;</li> <li>- toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel ;</li> </ul> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes, des prescriptions spécifiques liées au risque inondation sont indiquées.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Art. 2<br>Autorisation sous condition                                                | <p>Les constructions, activités, installations, ... n'engendrant pas de nuisances au voisinage et n'accentuant pas le risque d'inondation sont permises.</p> <p>Les caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial sont autorisés sur des aires réservées à cet effet afin d'affirmer le statut balnéaire, touristique et attractif du centre-ville.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes, des prescriptions spécifiques liées au risque inondation sont indiquées.</p>                                                                                                                                                |
| Art. 3<br>Accès et voirie                                                            | <p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Art. 4<br>Desserte par les réseaux                                                   | <p>Le raccordement à l'ensemble des réseaux est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Art. 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | <p>La zone UB est avant tout résidentielle, faiblement à moyennement dense et composée quasi exclusivement de maisons individuelles. Ce secteur représente l'identité balnéaire de la commune et est composée de bâti traditionnel ancien.</p> <p>Les constructions en zones UBa et UB doivent être édifiées en retrait de minimum 3m par rapport à la voirie afin de permettre une densification de l'existant par un retrait moins important que dans le POS anciennement en vigueur, mais de tenir compte aussi de l'orientation de la construction (se mettre en recul plus ou moins important pour bénéficier d'un ensoleillement maximum).</p> <p>Egalement, afin de préserver l'aspect aéré et les implantations existantes sur le front de mer, un retrait minimum de 10 mètres par rapport au littoral doit être observé.</p> |
| Art. 7<br>Implantation des constructions par rapport                                 | <p>Le règlement actuel a été maintenu afin d'affirmer une ambiance de centralité dans les zones UBa et UBb et de préserver l'aspect «aéré» du front de mer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| aux limites séparatives                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Art. 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété | Cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis trop importants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Art. 9<br>Emprise au sol                                                                       | La densité proposée est volontairement plus importante qu'actuellement (excepté en bord de mer où l'on a souhaité préserver l'aspect « aéré ») afin de favoriser la densification tout en observant des emprises au sol modérées (de 40 à 50% en zones UBa et UBb).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Art. 10<br>Hauteur maximale                                                                    | Les hauteurs existantes ont été maintenues en zones UBa et UBb afin de ne pas dénaturer ce secteur traditionnel et diminuées en front de mer afin de tenir compte des hauteurs existantes et ne pas perturber le front littoral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Art. 11<br>Aspect extérieur                                                                    | <p>Tout est fait pour conserver l'aspect bâti des constructions existantes et ne pas altérer l'ambiance historique et identitaire du centre-ville de Jullouville. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà utilisés ou doivent s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.(A noter, par ailleurs, que le cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères (pièce informative) est joint en annexe du rapport de présentation)</p> <p>Des prescriptions spécifiques aux éléments bâtis remarquables sont faites dans le but d'assurer leur préservation.</p> <p>Les éléments techniques doivent être masqués afin de ne pas dégrader la qualité architecturale du centre de l'agglomération.</p> <p>De plus, les systèmes de production d'énergie renouvelable de type capteurs solaires et pompes à chaleur sont autorisés à condition que leur intégration dans le bâti ne perturbe pas l'aspect extérieur général de la construction et n'apporte pas de nuisances, notamment sonores.</p> |
| Art. 12<br>Stationnement                                                                       | <p>Les normes minimales de stationnement ont été fixées afin de limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique, tout en tenant compte des modes de déplacement quasi uniquement tournés vers l'usage individuel de l'automobile et du manque de desserte en transports en commun.</p> <p>Des normes concernant le station deux-roues et véhicules électriques ont été fixées afin d'inciter à limiter l'usage des véhicules à moteur thermique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Art. 13<br>Espaces libres et plantations                                                       | <p>Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâtie ou dédiées au stationnement, dans un souci de favorisation de l'infiltration des eaux pluviales, de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant plus faible qu'en centre-ville (zone UA), il n'est pas contraignant d'avoir un coefficient de perméabilité élevé.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

• **Zone UC**

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | PRINCIPES JUSTIFICATIFS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Art. 1<br>Interdictions                                                              | <p>La zone est à destination principale d'habitat.<br/>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances ;</li> <li>- les constructions à destination d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière</li> <li>- toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel.</li> </ul> <p>De plus, dans un souci de protection des biens et des personnes, des prescriptions spécifiques liées au risque inondation sont indiquées.</p>                                            |
| Art. 2<br>Autorisation sous condition                                                | <p>Les constructions doivent prendre en compte l'ensemble des risques et nuisances présents sur ce secteur : inondation, effondrement de cavités et risque de chutes de blocs.</p> <p>Etant donné le caractère très résidentiel du secteur, les constructions, activités, installations, ... n'engendrant pas de nuisances au voisinage sont permises, de même que l'agrandissement ou la transformation d'établissements artisanaux ou entrepôts s'il en résulte une amélioration pour le cadre de vie des habitants.</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p> |
| Art. 3<br>Accès et voirie                                                            | <p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Art. 4<br>Desserte par les réseaux                                                   | <p>Le raccordement à l'ensemble des réseaux est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Art. 6<br>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | <p>Les règles édictées permettent d'affirmer une ambiance urbaine en cadrant les distances de retrait par rapport au règlement actuel.</p> <p>Pour les hameaux (UCh), le règlement permet de prendre en compte les alignements existants afin de respecter l'aspect historique de ces hameaux.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Art. 7<br>Implantation des constructions par rapport aux limites                     | <p>Le règlement actuel est maintenu car il permet plusieurs types d'implantation possibles, compatibles avec l'aspect résidentiel des secteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| séparatives                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Art. 8<br>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété | Cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis trop importants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Art. 9<br>Emprise au sol                                                                       | Les emprises au sol proposées permettent la densification des secteurs résidentiels tout en observant des densités moyennes en zone UC (45%) et de tenir compte du caractère dense des hameaux historiques du plateau en zone UCh (60%).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Art. 10<br>Hauteur maximale                                                                    | Les hauteurs imposées sont réduites par rapport au règlement actuel pour mieux correspondre à l'aspect résidentiel de ces secteurs et aux hauteurs observées. Ces hauteurs prennent en compte également les prescriptions de la loi littoral quant au respect des gabarits existants.<br>(La densification de ces secteurs résidentiels n'est pas permise par une augmentation des hauteurs, mais par des coefficients d'emprise au sol beaucoup plus importants que ceux existant.)                                                                                                                                                                                                |
| Art. 11<br>Aspect extérieur                                                                    | Le règlement tient compte de l'aspect résidentiel et pavillonnaire de ce secteur afin de s'inscrire dans la continuité, tout en cadrant plus l'aspect extérieur des constructions afin de valoriser l'image de la commune, d'être en continuité avec les ambiances du centre de l'agglomération et des hameaux historiques, ainsi qu'en autorisant plus de souplesse au niveau des architectures contemporaines (suppression de l'interdiction des toitures terrasses par exemple).                                                                                                                                                                                                 |
| Art. 12<br>Stationnement                                                                       | Les normes minimales de stationnement ont été fixées afin de limiter le nombre de voitures stationnées sur la voie publique, tout en tenant compte des modes de déplacement quasi uniquement tournés vers l'usage individuel de l'automobile et du manque de desserte en transports en commun.<br>Des normes concernant le stationnement deux-roues et véhicules électriques ont été fixées afin d'inciter à limiter l'usage des véhicules à moteur thermique.                                                                                                                                                                                                                      |
| Art. 13<br>Espaces libres et plantations                                                       | Il est demandé de végétaliser au mieux et au maximum les parcelles, notamment non bâties ou dédiées au stationnement, dans un souci de favorisation de l'infiltration des eaux pluviales, de préservation des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.<br>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant composée essentiellement de maisons individuelles en zone UC, il n'est pas contraignant d'avoir un coefficient de perméabilité élevé. En revanche, les zones UCh étant plus densément bâties, le coefficient de perméabilité imposé est plus faible. |

- **Zone AUv**

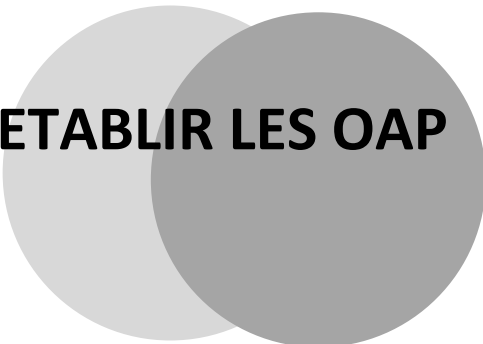
Cette zone a pour objectif d'être une extension de la zone UAav, c'est pourquoi les règles édictées reprennent majoritairement le sens de celles du règlement de la zone UAv. Toutefois, les zones AUav n'ont pas vocation à être des centralités, comme le sont les zones UAv, mais plutôt des quartiers résidentiels comme le sont les zones denses du plateau (UCh) ; c'est pourquoi :

- les hauteurs maximum autorisées sont moins élevées qu'en UAv et correspondent plutôt à celles autorisées en zones denses du plateau (UCh),
- les constructions à destination d'industrie et d'exploitation agricole ou forestière sont interdites, comme en zone UCh,
- la réglementation de l'aspect extérieur des constructions est plutôt calquée sur celle de la zone UCh





## **IV. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP**





## **A. GENERALITES**

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 & 7 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1) Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2) Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3) Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4) Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5) Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6) Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

## **B. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR CREATION**

Le projet de la commune ambitionne 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.

Par ailleurs, la commune a 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 (~16,7 ha) en tant que « potentiel foncier mutable net » et l'ouverture à l'urbanisation d'environ 6 ha (voir justification de ces surfaces dans les parties 4 et 5 de ce document).

Aussi, cinq secteurs en renouvellement urbain et en extension urbaine sont identifiés comme stratégiques pour la mise en œuvre du projet de ville et pour répondre aux besoins démographiques engendrés :

- Le secteur des Bords du Thar (~1,9 ha)
- Le terrain des Grunes (~2,5 ha)
- Le secteur de Bouillon Ouest (1,9 ha) ;
- Le secteur de Bouillon Sud (2,4 ha) ;
- Le secteur de Saint-Michel des Loups (1,7 ha).

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées sur ces secteurs.

L'objectif de ces OAP est de répondre aux besoins en logements de la commune de Jullouville. Pour cela, deux terrains non urbanisés ont été ciblés pour répondre prioritairement aux besoins en logements. Il s'agit des terrains du bord du Thar et des Grunes classés en zone UC (urbanisation immédiate).

Par ailleurs, la commune souhaite répondre dans un second temps aux besoins des jeunes ménages. En effet, l'agglomération de Jullouville, fortement impactée par les risques d'inondation, présentant des coûts de foncier très élevés et ne disposant que de très peu de foncier urbanisable, les villages de Bouillon et St-Michel des Loups ont été ciblés pour accueillir des logements répondant plus particulièrement aux besoins des jeunes ménages et familles. Les secteurs ciblés en extension urbain sont classés en zone AU (urbanisation à court terme).

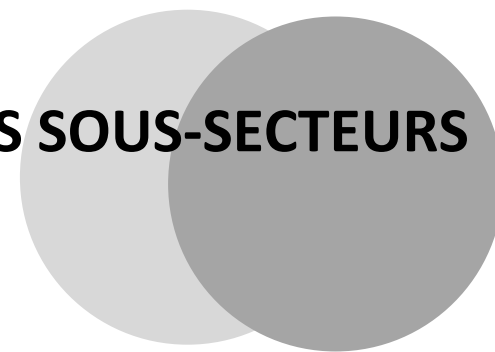


Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité des bourg ou agglomération. Dans ce cadre, un phasage au sein des OAP à partir du tissu urbain central garantit une urbanisation compatible avec la loi littoral.

Sont ainsi déclinés au sein de ces OAP :

- l'implantation d'un habitat de type individuel, favorisant l'accueil de familles ou jeunes ménages ;
- une structuration de l'espace public permettant de créer des liens avec l'environnement urbain et paysager ;
- des principes d'insertion paysagère de qualité et de prise en compte des risques ;
- des principe des performance énergétique et environnementale.

## **V. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS**





**A. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

En vertu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Ces bénéficiaires peuvent être l'Etat, le Département ou encore la commune de Jullouville.

Actuellement le territoire communal dispose de plusieurs emplacements réservés dont leur liste figure ci-après et en encart du règlement graphique.

Plusieurs emplacements sont nouvellement créés pour répondre au développement de la commune, à la qualité de ses espaces publics, au cadre de vie ainsi qu'au maillage de ses quartiers.

**1. Emplacements réservés actuels (au POS) et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire ou au périmètre modifié)**

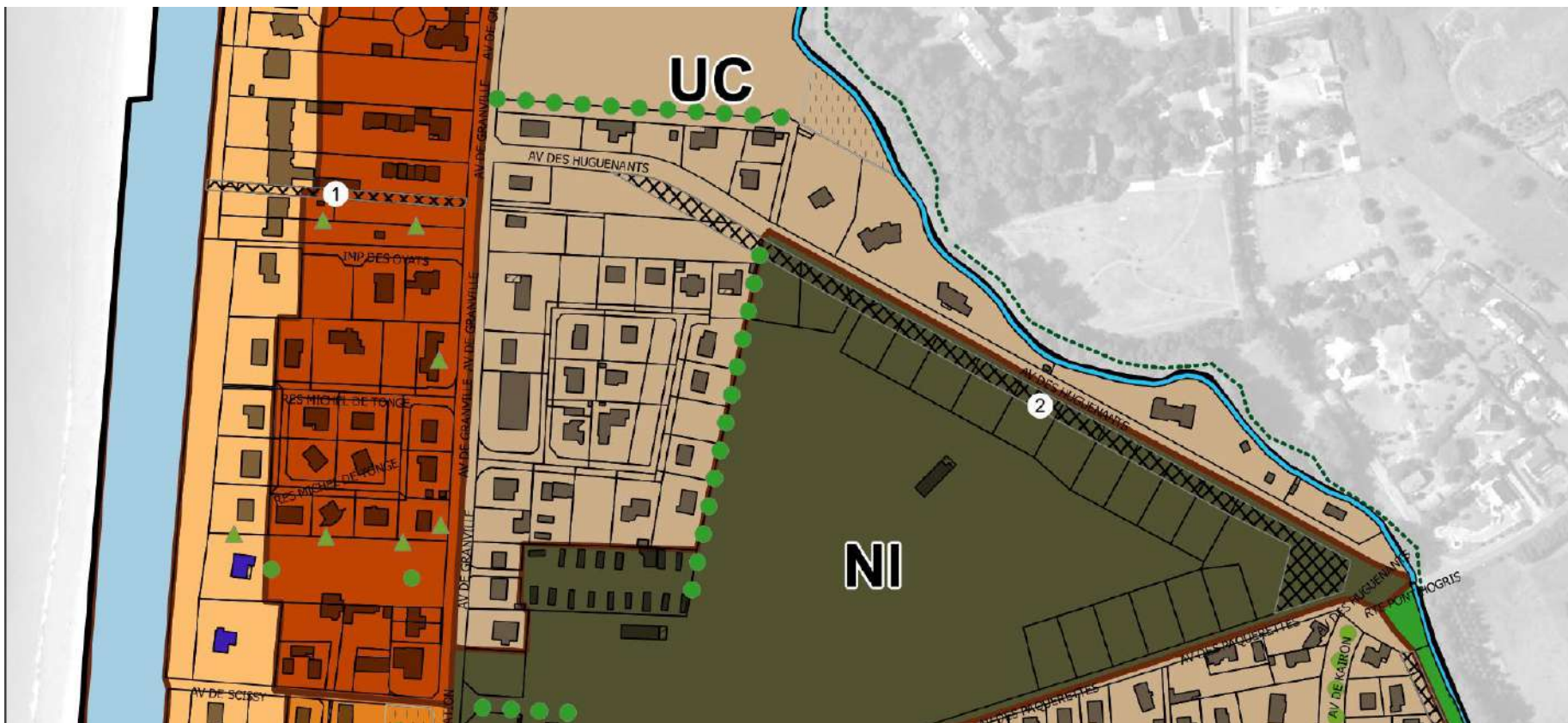
| NUMERO<br>au POS | DESIGNATION                                                                                    | Bénéficiaire              | Emprise / Largeur /<br>Superficie |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 1                | Aménagement de voirie communale (avenue des Huguenants)                                        | Commune                   | L = 170 m / l = 12,5 M            |
| 2                | Elargissement de voirie RD 911 (avenue de la Libération)                                       | Commune                   | L = 315 m / l = 5 m               |
| 3                | Aménagement du carrefour – voirie communale                                                    | Commune                   | S = 250 m <sup>2</sup>            |
| 4                | Accès piéton zone NA                                                                           | Commune                   | L = 90 m / l = 8 m                |
| 5                | Création d'une voirie de liaison (Rte Bouillon – Av. Vaumoisson – av A. Jullou)                | Commune                   | L = 550 m / l = 35 m              |
| 6                | Accès station de pompage                                                                       | Syndicat des Eaux du Thar | L = 330 m / l = 10 m              |
| 7                | Création de voirie (Bouillon)                                                                  | Commune                   | L = 670 m / l = 15 m              |
| 8                | Aménagement de carrefour RD 21 / RD 109 (route de Lézeaux)                                     | Département               | S = 450 m <sup>2</sup>            |
| 9                | Elargissement de voirie (chemin rural de Blot)                                                 | Commune                   | L = 320 m / l = 5 m               |
| 10               | Aménagement de voirie RD 911 (avenue Vauban)                                                   | Commune                   | L = 360 m / l = 15 m              |
| 11               | Création de voirie (St-Michel des Loups)                                                       | Commune                   | L = 150 m / l = 8 m)              |
| 12               | Aménagement d'une digue contre les inondations et construction d'ouvrages avant rejet des eaux | Commune                   | L = 300 m / l = 15 m              |
| 13               | Aménagement d'une digue contre les inondations et constructions d'ouvrages avant des eaux      | Commune                   | L = 600 m / l = 15 m              |
| 14               | Elargissement d'emprise pour cheminement piétons et aménagement de carrefour (VC et RD 109)    | Commune                   | L = 600 m / l = 15 m              |

**2. Emplacements réservés créés**

| NUMERO au PLU | DESIGNATION                                                      | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE          |
|---------------|------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|
| 1             | Accès à la mer                                                   | Commune      | 687 m <sup>2</sup>  |
| 2             | Ouvrage de défense contre les crues du Thar et submersion marine | Commune      | 4693 m <sup>2</sup> |
| 3             | Aménagement de la place du casino                                | Commune      | 3407 m <sup>2</sup> |
| 4             | Equipements liés à la salle de l'Estival                         | Commune      | 987 m <sup>2</sup>  |
| 5             | Pôle nautique CRNG GTM CVJ                                       | GTM          | 653 m <sup>2</sup>  |
| 6             | Equipements à vocation touristique et de loisirs, stationnement  | Commune      | 4397 m <sup>2</sup> |
| 7             | Sentier des tennis                                               | Commune      | 2559 m <sup>2</sup> |
| 8             | Cheminement piéton                                               | Commune      | 2396 m <sup>2</sup> |
| 9             | Trottoirs avenue Vauban (élargissement d'emprise D 911)          | Commune      | 588 m <sup>2</sup>  |
| 10            | Sentier du plateau et vallée des peintres                        | Commune      | 7765m <sup>2</sup>  |
| 11            | Zone de sécurisation d'une ancienne carrière                     | Commune      | 2828 m <sup>2</sup> |
| 12            | Sentier piéton                                                   | Commune      | 1156 m <sup>2</sup> |
| 13            | Sécurisation de voirie à Bouillon D471                           | Commune      | 144 m <sup>2</sup>  |
| 14            | Sécurisation de voirie à Bouillon D471                           | Commune      | 4 m <sup>2</sup>    |
| 15            | Elargissement de voirie                                          | Commune      | 883 m <sup>2</sup>  |
| 16            | Elargissement de voirie D471                                     | Commune      | 618 m <sup>2</sup>  |
| 17            | Elargissement D571                                               | Commune      | 342 m <sup>2</sup>  |
| 18            | Sentier mare de Bouillon                                         | Commune      | 6473 m <sup>2</sup> |
| 19            | Accès à l'ancienne usine des eaux                                | Commune      | 3744 m <sup>2</sup> |
| 20            | Sécurisation de carrefour                                        | Commune VC   | 701 m <sup>2</sup>  |
| 21            | Création d'un accès                                              | Commune      | 1012 m <sup>2</sup> |
| 22            | Sécurisation de carrefour                                        | Commune VC   | 893 m <sup>2</sup>  |

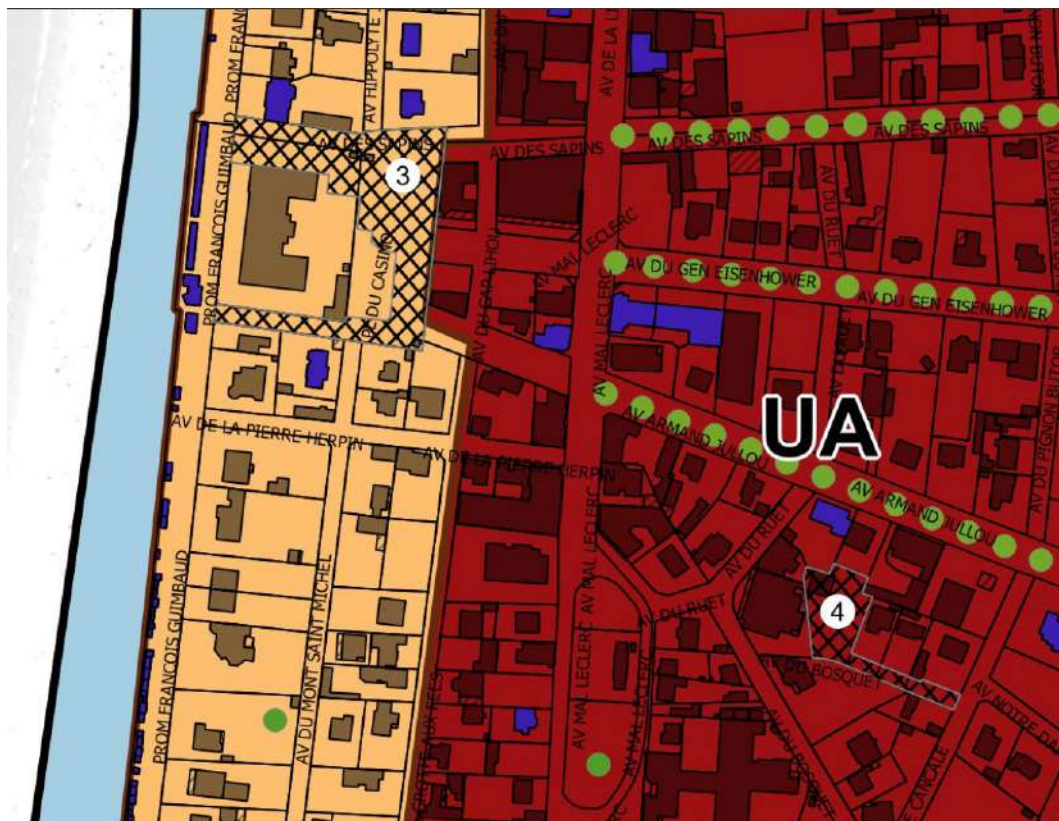


### 3. Zooms sur les emplacements réservés créés



ER 1 : Création d'un accès vers la mer depuis l'avenue de Granville car il y en a peu sur la partie Nord de l'agglomération.

ER 2 : Réalisation d'ouvrages de défense contre les inondations, qui sont relativement importantes sur cette partie de la commune (inondation par débordement du Thar notamment).



ER 3 : La commune souhaite réaménager la place du Casino, comme affiché dans le PADD, afin de revaloriser le cœur de l'agglomération.

ER 4 : De la même manière, elle souhaite requalifier la salle de l'Estival (cinéma aujourd'hui fermé) en un nouvel équipement public pour revaloriser le cœur de l'agglomération.



ER 5 : La Commune souhaite repenser le fonctionnement du pôle nautique situé entre la mairie et le bord de mer.



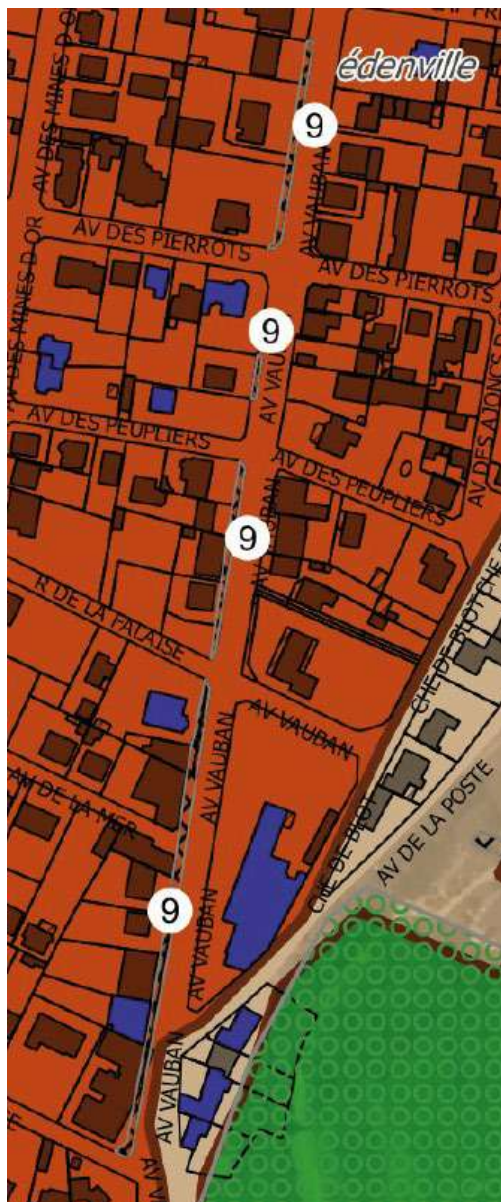


ER 6 : Situé, au niveau de la parcelle du site de la colonie de Saint-Ouen-sur-Seine, l'emplacement réservé de 4400m<sup>2</sup> permettra l'implantation d'équipements à vocation touristique et de loisirs dont des parkings.

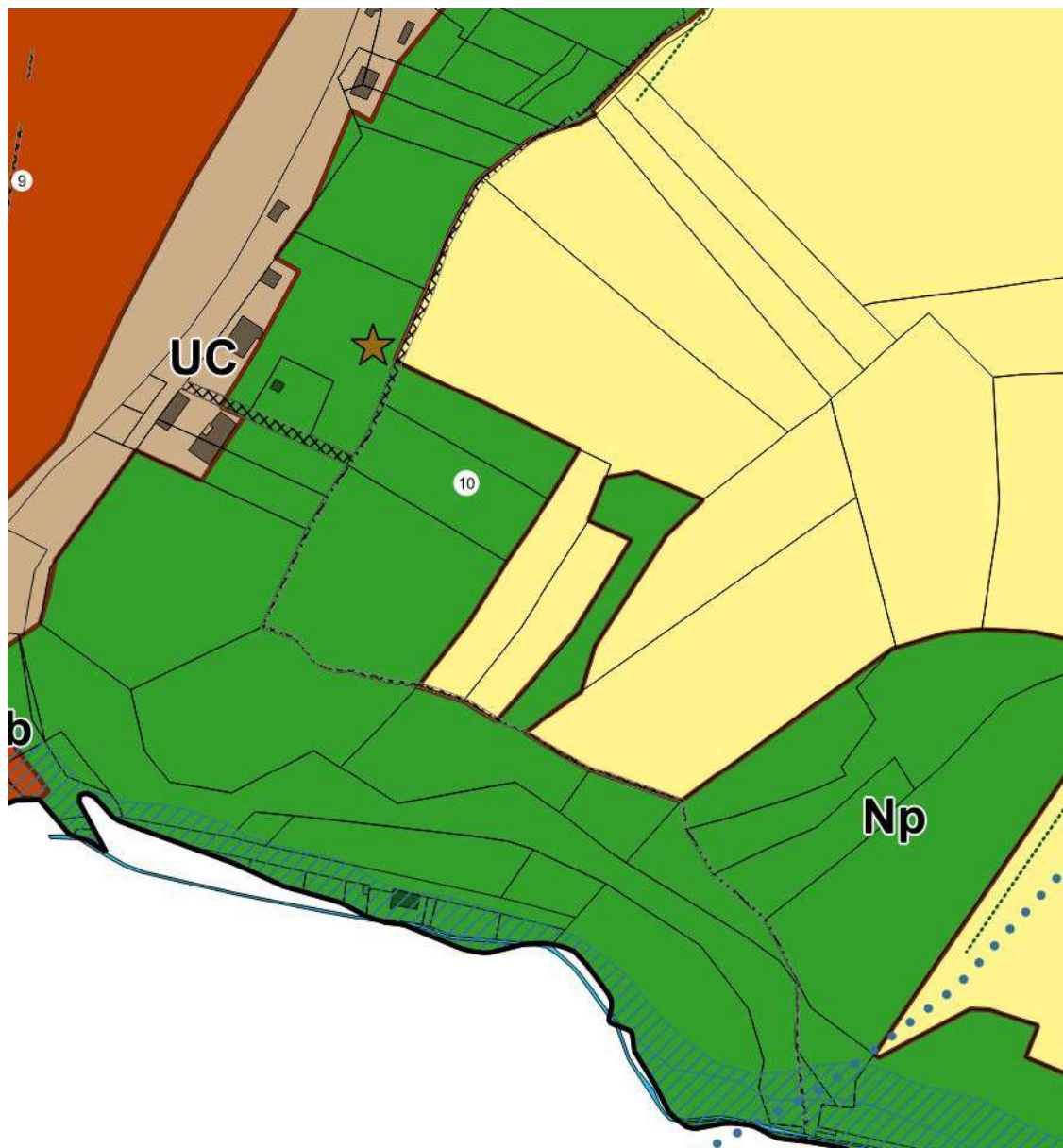
Le terrain est une propriété de la ville de ST OUEN SUR SEINE. Depuis une quinzaine d'années le conseil municipal souhaite faire de cette dent creuse un espace réservé à des équipements à vocation touristique et de loisirs, que ce soit : tennis couverts la vocation culturelle aménagement de parking...

ER 7 : La commune souhaiterait mettre en place un cheminement piéton depuis les terrains de tennis vers la mare de Bouillon

ER 8 : Le cheminement piéton précédent pourrait se prolonger vers les secteurs d'habitat résidentiel.

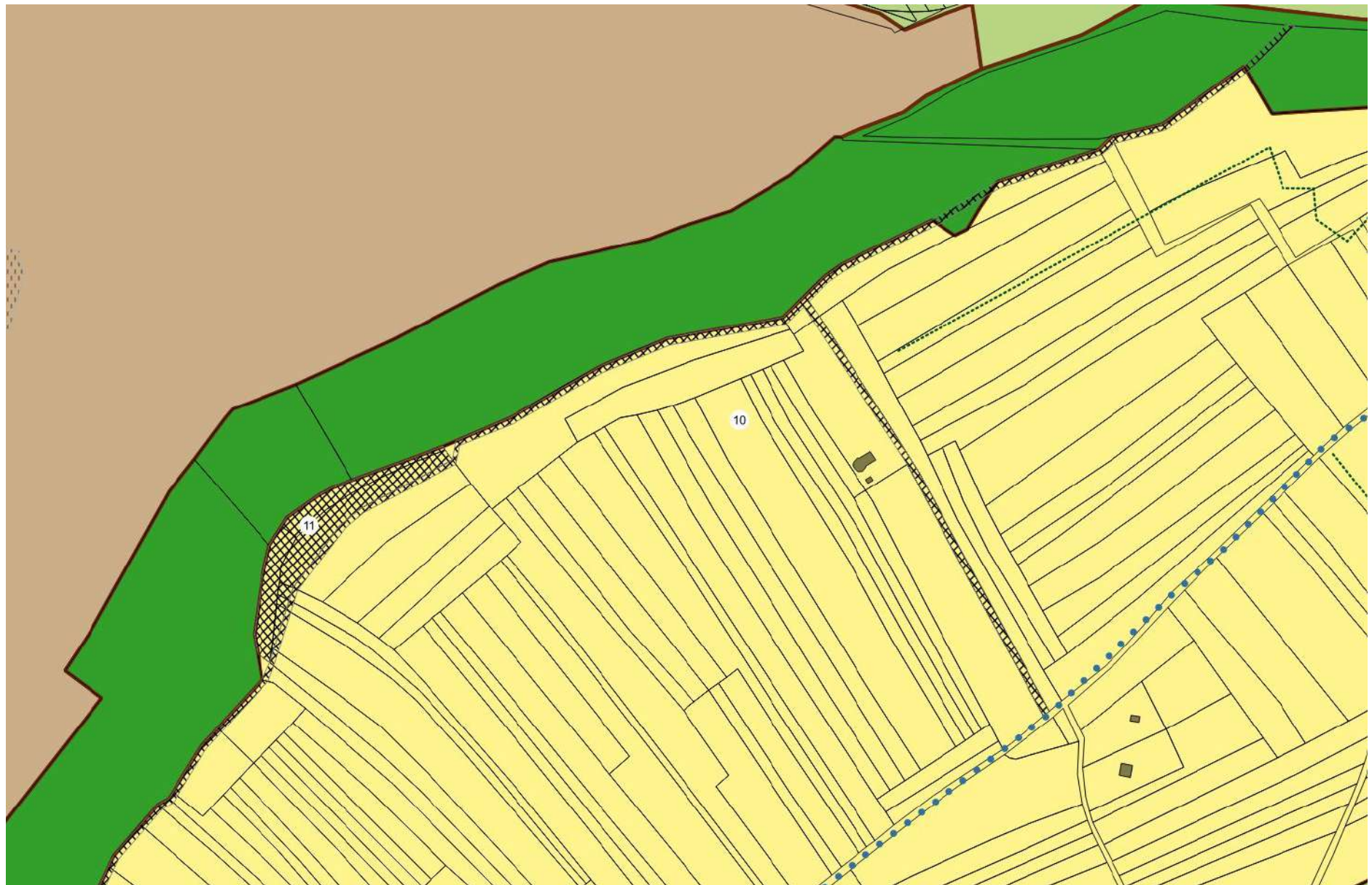


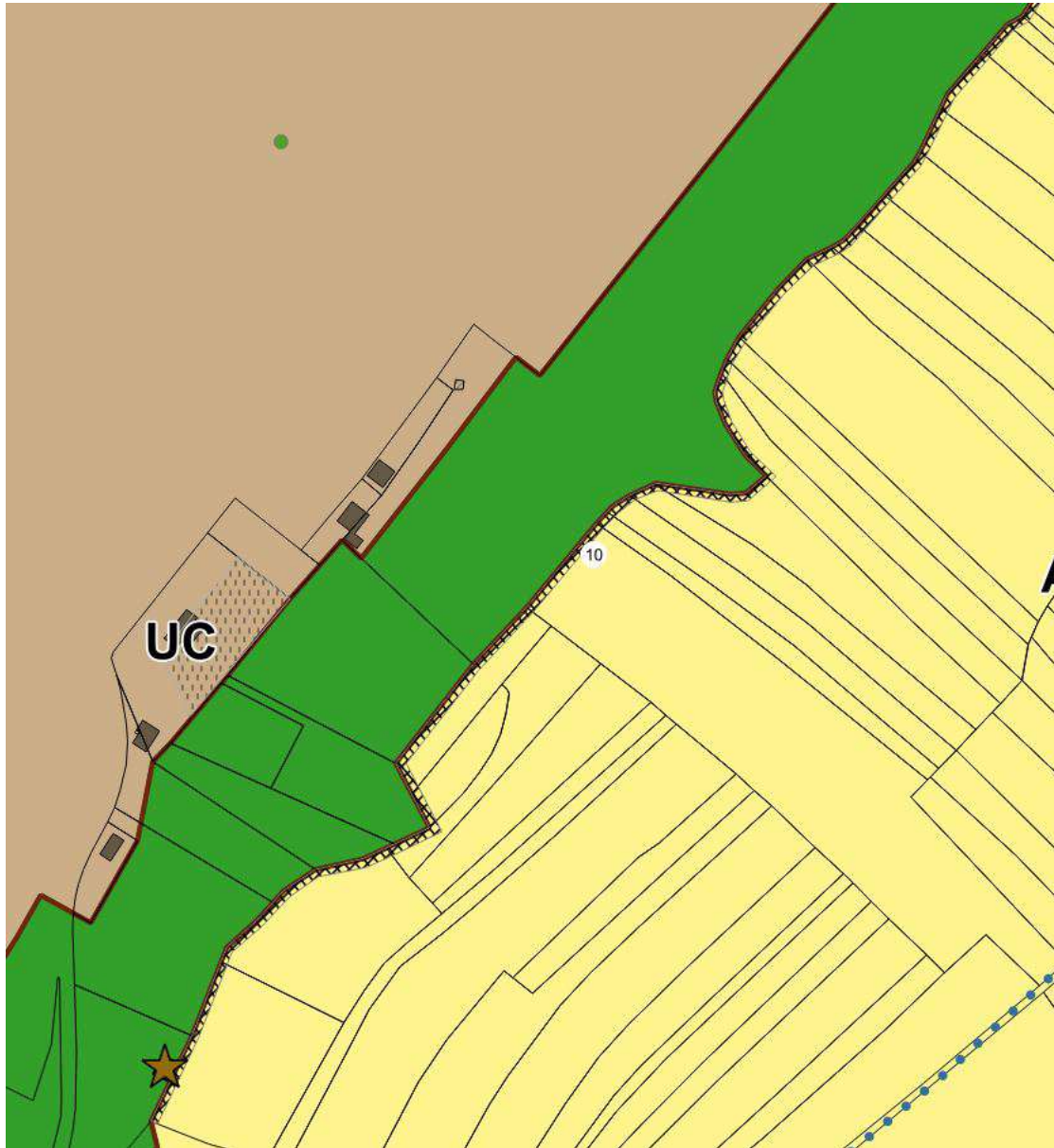
ER 9 : La réalisation de trottoirs est envisagée sur l'avenue Vauban pour améliorer la sécurité et le confort des habitants.



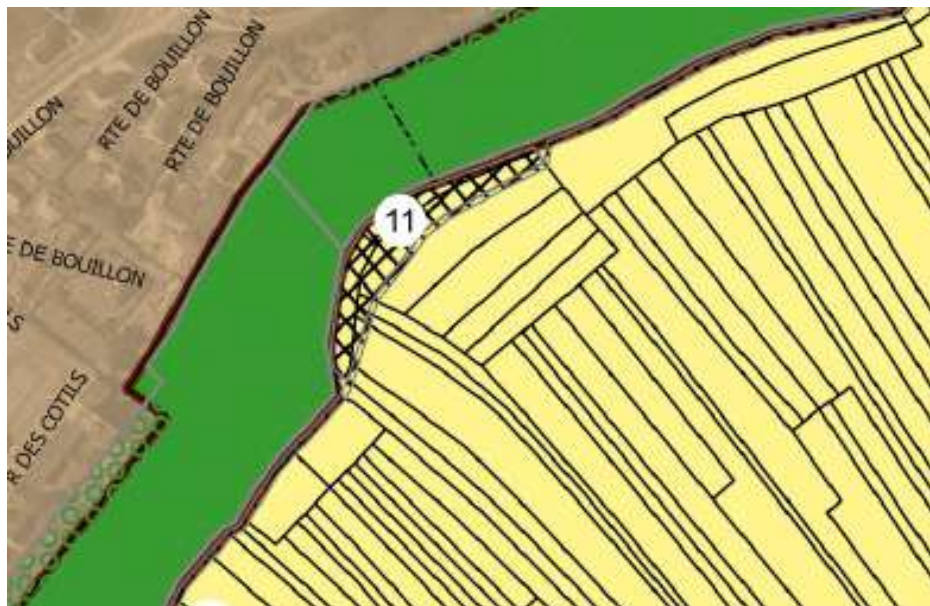
ER 10 : La réalisation d'un sentier destiné aux modes doux est souhaitée au niveau du plateau et de la vallée des peintres. Ce sentier longerait les espaces naturels entourant l'agglomération et le long de la vallée des peintres car il permettrait de faire découvrir des espaces remarquables de la commune.





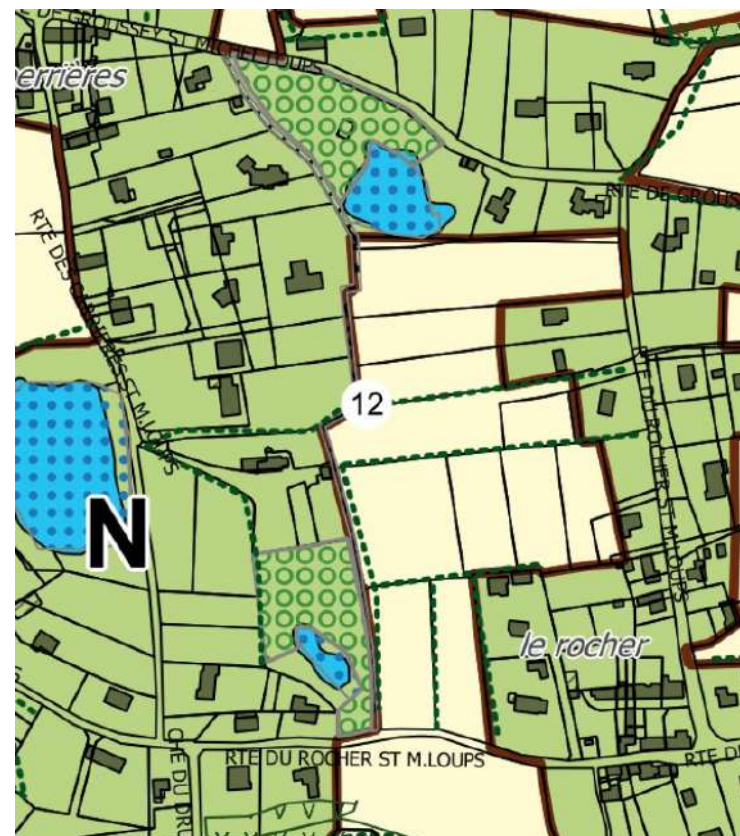






ER 11 : Cet emplacement réservé a pour but de sécuriser le site d'une ancienne carrière.

ER 12 : La commune souhaite réaliser un cheminement piéton pour relier les routes de Groussey et du rocher de façon plus sécuritaire pour les piétons.





ER 13 et 14 : Ces emplacements réservés ont pour but d'élargir le carrefour routier (en supprimant le bâtiment ou morceau de bâtiment concernés) et ainsi de le sécuriser.

ER 15 : Cet emplacement réservé prévoit d'élargir la voirie longeant la zone AUav et ainsi permettre aux futurs habitants d'emprunter cette voie actuellement trop étroite.

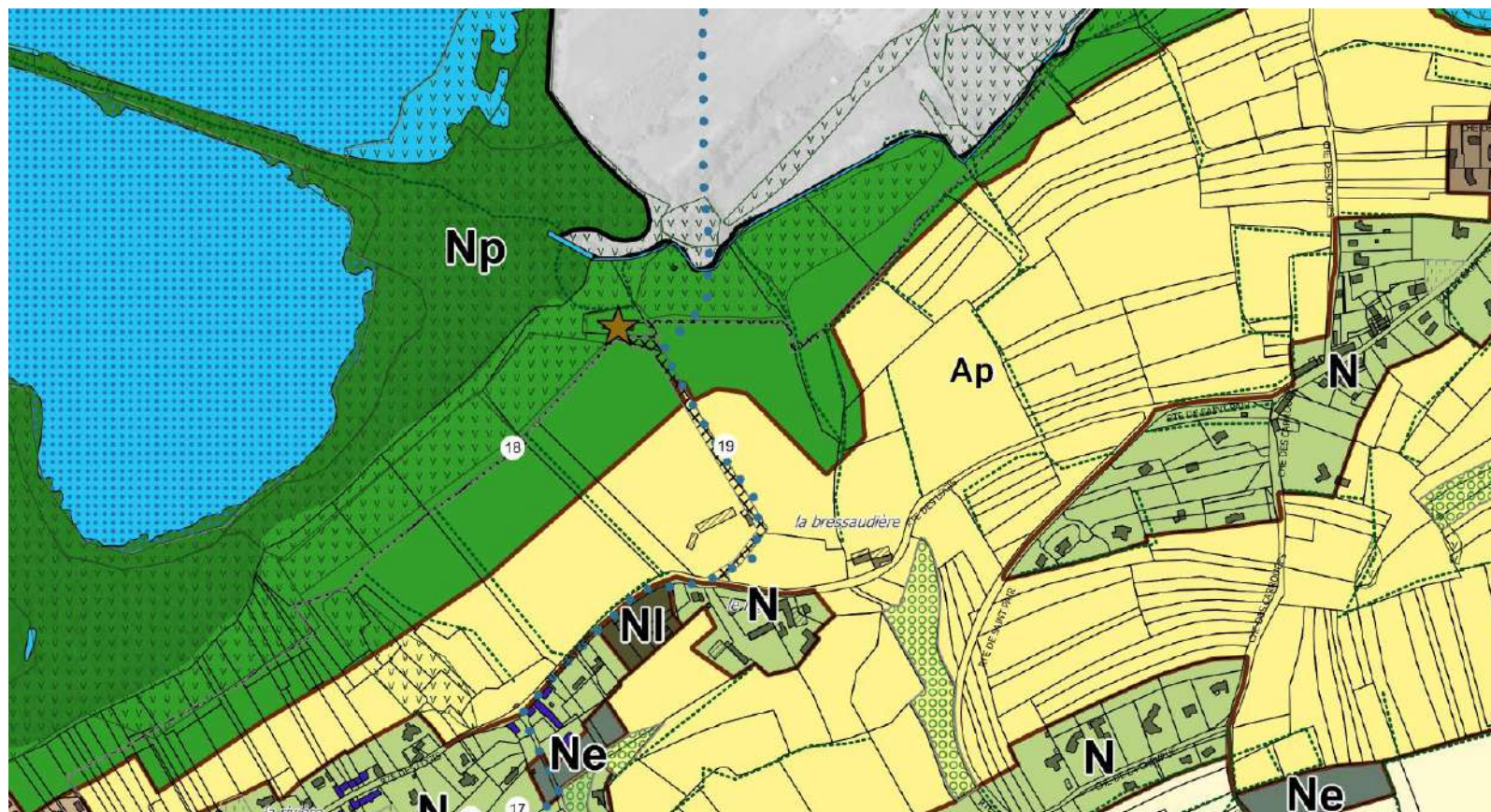


ER 16 : L'élargissement de la route du Rainfray est envisagé pour sécuriser les circulations routières actuellement dangereuses en raison de l'étroitesse de la voirie à ce niveau. Il permettra également, à terme, aux futurs habitants de la zone AUav située au Sud de Bouillon d'emprunter cet axe de façon sécuritaire.



ER 17 : Il est souhaité l'élargissement de la RD 571 afin de sécuriser les circulations routières au niveau de ce virage dangereux et étroit.

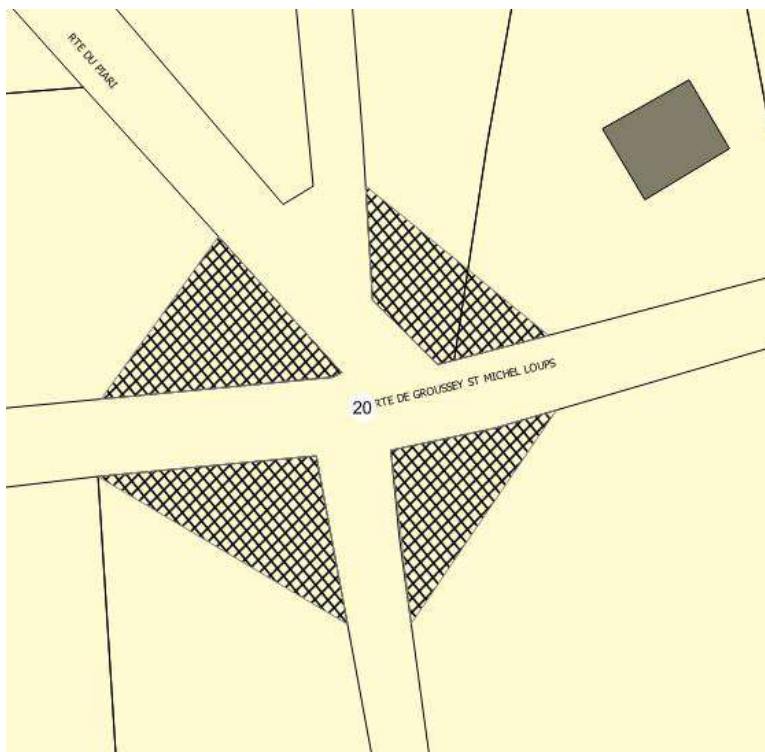




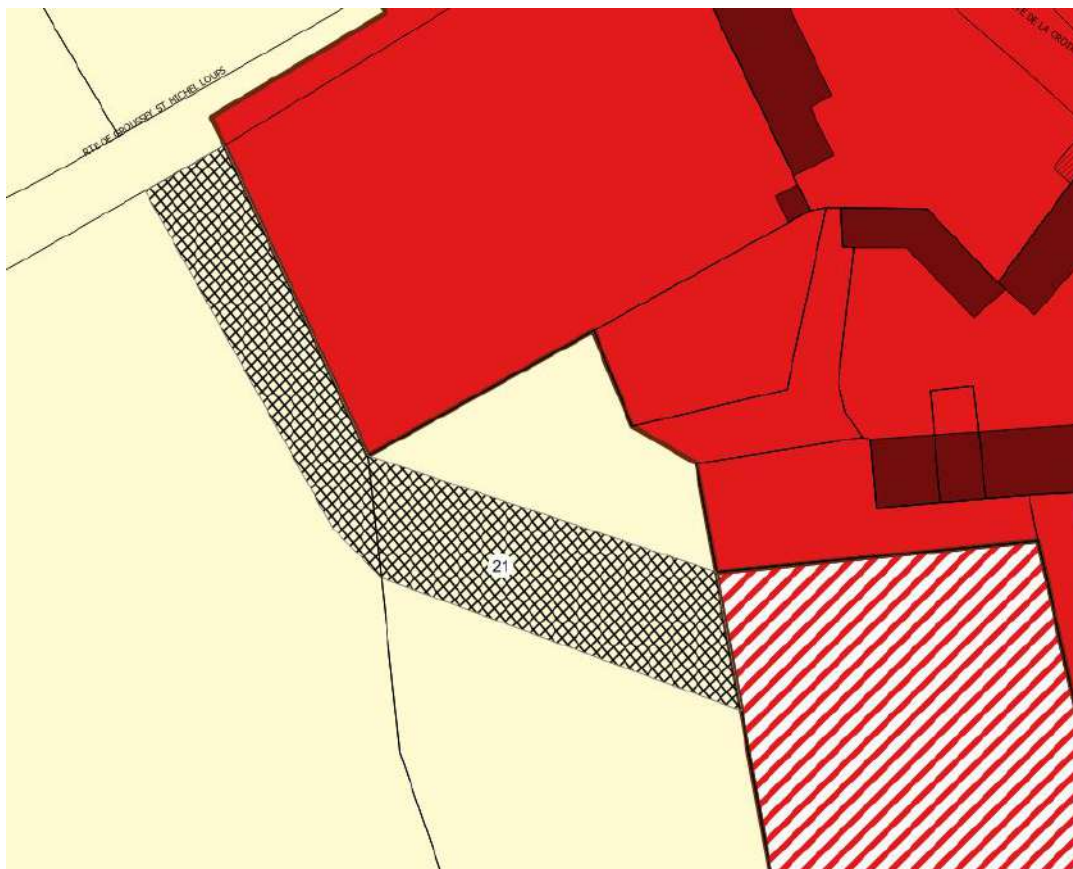
ER 18 : Le souhait de la commune est de rendre accessible aux piétons la mare de Bouillon. Cet emplacement réservé permettrait de faire découvrir cet espace naturel remarquable.

ER 19 : L'aménagement de cet accès à l'ancienne usine des eaux permettrait de relier le chemin de découverte de la mare de Bouillon.





ER 20 et 22 : Ces emplacements réservés ont pour but de permettre l'élargissement de carrefours routiers et ainsi de les sécuriser.



ER 21 : Cet emplacement réservé a été créé afin de garantir la desserte de l'opération (OAP "St-Michel des Loups") par la connexion de la RD261 au nord.

## **B. LES ESPACES BOISES CLASSES**

L'article L.113-2 du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1 et 2 du titre Ier du livre III du code forestier.

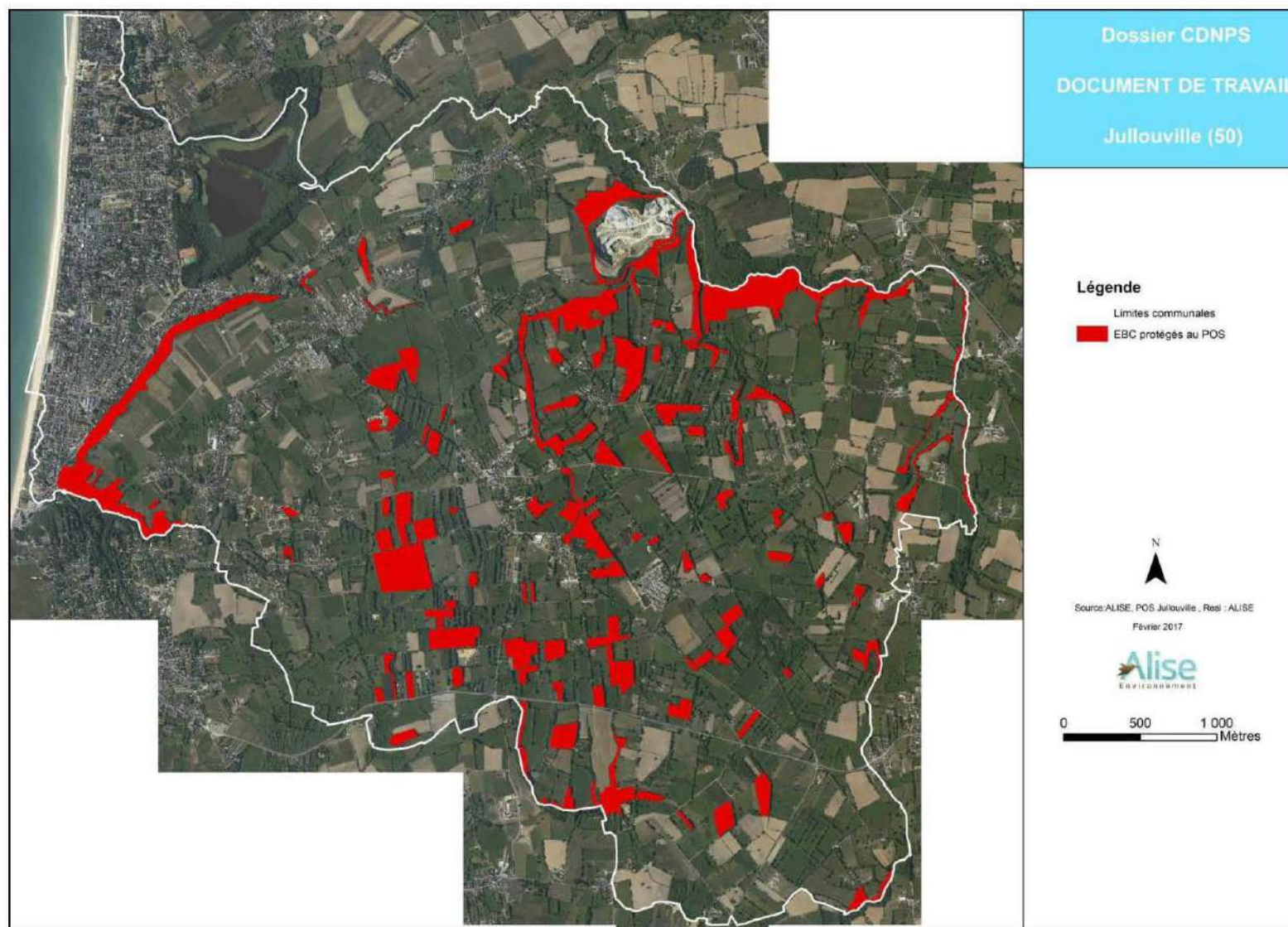
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

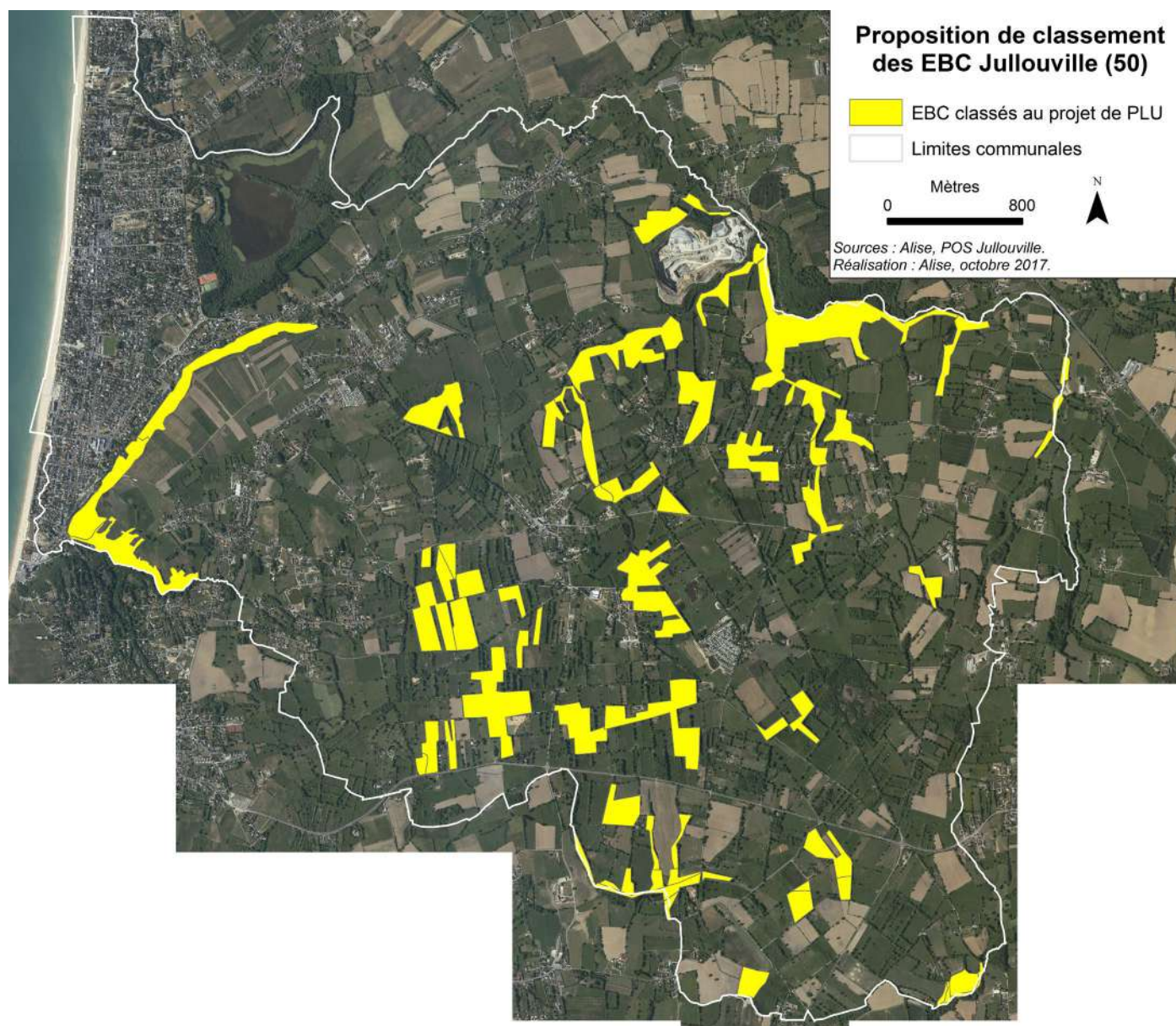
La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

La figure ci-dessous synthétise l'ensemble des EBC au précédent POS :





La figure ci-dessous présente la proposition de classement des EBC dans le projet de PLU modifiée après avis de la CDNPS :



L'ensemble des EBC a fait l'objet d'un travail approfondi de description et de justification au sein d'un dossier remis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Ce dossier est annexé au rapport de présentation (vol.3).



Suite au passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), les modifications suivantes ont été apportées au dossier :

| Remarque de la CDNPS                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Traduction                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Déclasser des EBC, pour le groupe 10, l'ensemble des espaces boisés situés au sein du site Ramsar, et délimiter le classement en EBC aux seules parcelles suivantes : parcelles cadastrées de la section C de St-Michel-des-Loups n°379 à 383, 646, 647, 649, 651 à 654 et partie boisée de la parcelle n°638. | Les EBC du groupe 10 ont été modifiés dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage.                                                   |
| Ajuster la délimitation des EBC définis à proximité de la carrière Pigeon Granulats Normandie afin qu'ils n'empiètent pas sur le périmètre de la carrière délimité par arrêté préfectoral du 28 décembre 2000.                                                                                                 | Le périmètre des EBC à proximité de la carrière Pigeon Granulats Normandie a été ajusté dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage. |
| Ne pas classer en EBC les espaces boisés des groupes 9 et 11.                                                                                                                                                                                                                                                  | Les EBC des groupes 9 et 11 ont été déclassés dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage.                                           |
| Ajuster la délimitation des EBC afin d'exclure les espaces non boisés, ou, le cas échéant, de justifier pourquoi la collectivité souhaite la création d'un espace boisé sur ces espaces.                                                                                                                       | Les espaces non boisés ont été retirés des EBC dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage.                                          |
| Prendre en compte dans ses choix de délimitations d'EBC la qualité des boisements et le risque d'appauvrissement visuel lié à une fermeture importante des milieux.                                                                                                                                            | Les EBC localisés dans le site Ramsar seront déclassés dans le dossier CDNPS, dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage.           |



### **C. LE PATRIMOINE REMARQUABLE PROTEGE AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme indiquent que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

En termes de patrimoine bâti, la commune de Jullouville a choisi de protéger un certain nombre d'éléments, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments font l'objet de **fiches descriptives annexées au rapport de présentation (vol.3)**.

Des éléments naturels ont également été identifiés au sein de l'agglomération et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : zones humides, alignements d'arbres, boisements, mares, landes et tourbières. Ces éléments font l'objet soit de **fiches descriptives, soit d'études complètes annexées au rapport de présentation (vol.3)**.

Tout le patrimoine remarquable, qu'il s'agisse du patrimoine naturel comme architectural, est repéré sur le plan de zonage n°1 et fait l'objet de prescriptions spécifiques au sein du règlement écrit.

#### **D. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Jullouville compte en zone naturelle plusieurs bâtiments au caractère architectural remarquable, représentant le bâti traditionnel de la région. Ces bâtiments sont repérés par une étoile au 1/5000e sur le plan de zonage n°1. Il s'agit :

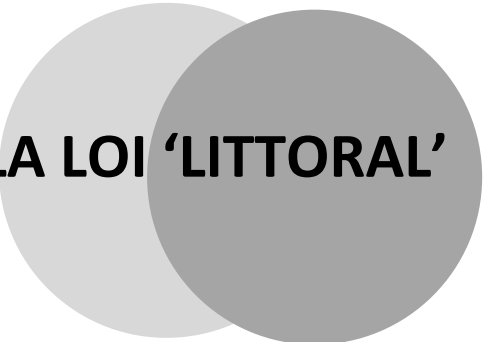
- Des bâtiments de l'ancienne colonie de vacances de St-Ouen
- Du bâtiment Chapdelaine près de la mare de Bouillon
- D'un château d'eau à proximité de Bouillon
- D'un ancien château d'eau au Sud-Est de l'agglomération de Jullouville
- D'un ancien corps de garde au Sud-Est de l'agglomération de Jullouville



## **4<sup>EME</sup> PARTIE : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**







## **I. LA LOI 'LITTORAL'**



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

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

La loi Littoral s'applique par différentes dispositions. Nous traiterons quatre d'entre-elles : la bande des 100 mètres, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables du littoral.

## **A. RAPPEL DES NOTIONS**

### ***1. La bande des 100 mètres***

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

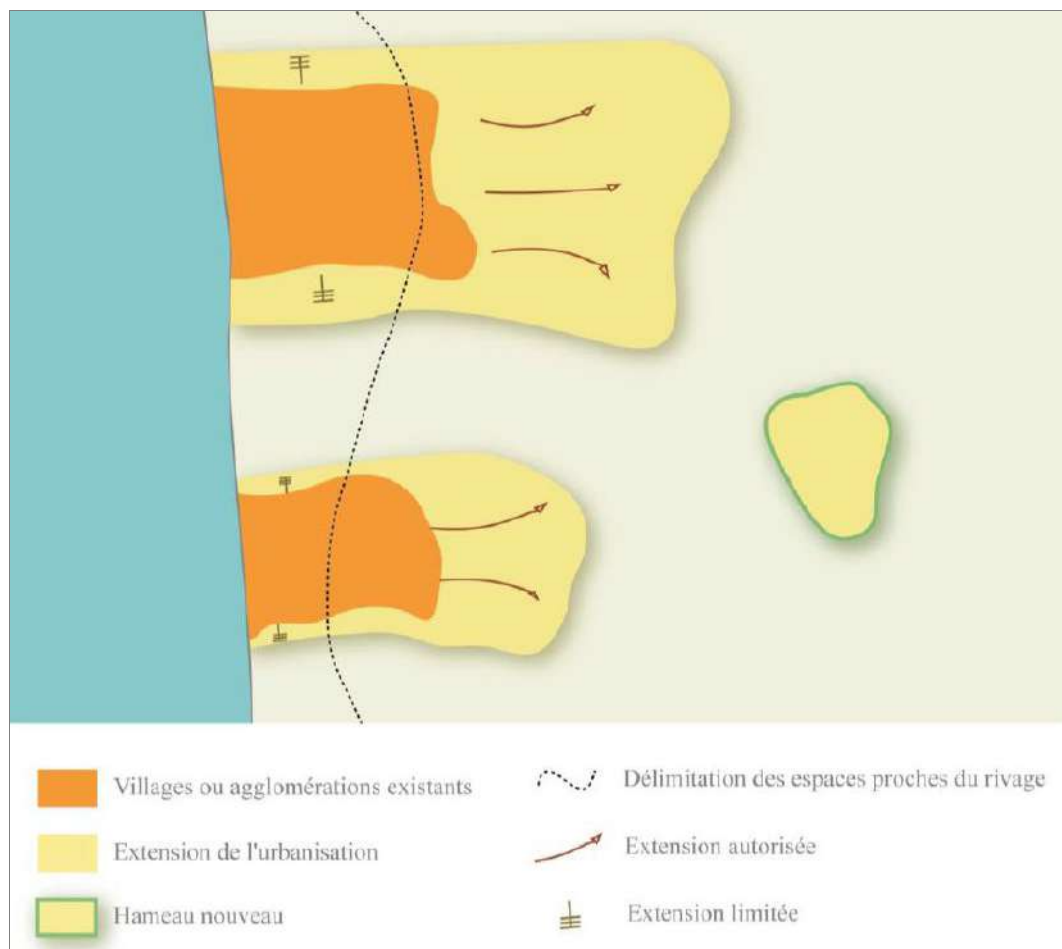
### ***2. Les espaces proches du rivage***

La notion d'Espaces Proches du Rivage (EPR), par leur appellation, sont des espaces se trouvant à proximité du rivage. En règle générale, dans l'agglomération, ils sont urbanisés ou se situent dans une enveloppe urbaine. Toutefois, les espaces proches du rivage se définissent également en dehors de toute zone urbanisée, en ajout à la bande des 100 mètres. Ils peuvent être calés sur la bande des 100 mètres ou définis d'une manière plus large.

Plusieurs notions importantes apparaissent lors de la délimitation des EPR : l'extension limitée de l'urbanisation, les villages et agglomérations, les hameaux nouveaux :

- **l'extension de l'urbanisation doit être limitée**, justifiée et motivée dans le P.L.U. Ce principe répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs sensibles. Cette disposition s'applique dans les zones urbanisées et non-urbanisées des espaces proches du rivage. La notion d'extension de l'urbanisation concerne : la création d'un quartier nouveau, l'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé, la modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en en augmentant la hauteur de façon sensible ;
- **ce qui caractérise le village ou l'agglomération en termes de composition, c'est son unité**. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Le village est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité - administratifs comme la mairie ou l'école, culturels ou commerciaux et cela tout au long de l'année. Les villages sont plus importants que les hameaux. Ils comprennent (ou ont compris dans le passé) des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service. Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le parcellaire agricole préexistant conditionne le rythme des constructions et la disposition des voies ;
- **le hameau peut être défini comme le regroupement de constructions** dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiable. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent des traditions locales et du contexte.





***Schéma d'application et portée des espaces proches du rivage***

### ***3. Les coupures d'urbanisation***

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

Les coupures d'urbanisation sont traduites dans le PLU, cependant le SCoT peut également établir des coupures d'urbanisation à l'échelle du territoire avec une vision plus large, qui seront redessinées plus précisément à l'échelle de la commune.

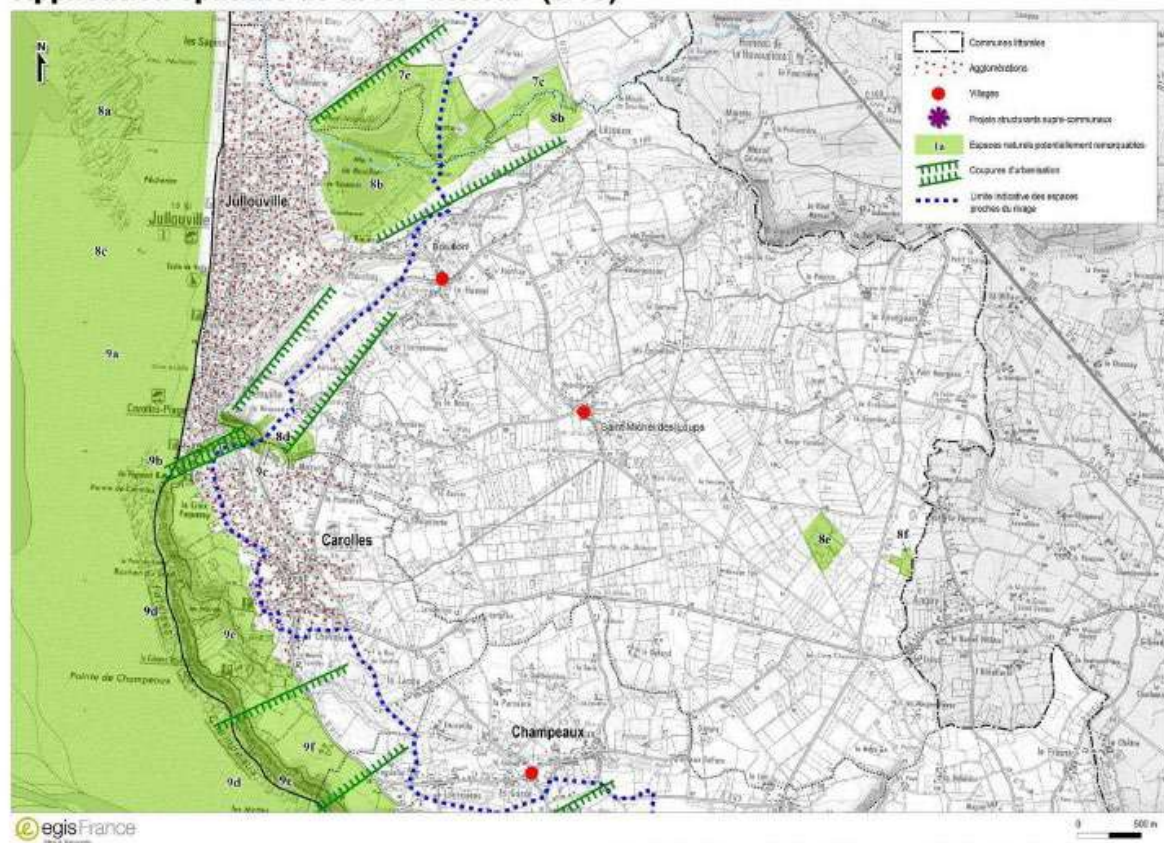
### ***4. Les espaces remarquables du littoral***

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

Dans ces espaces, seuls, peuvent être installés des aménagements légers nécessaires à leur mise en valeur économique ou à leur ouverture au public. Un golf, un parc de stationnement, une aire de jeux ne sont pas considérés comme des aménagements légers selon la jurisprudence.

## B. CONTEXTE ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le projet communal est compatible avec la loi Littoral et avec les prescriptions faites au sein du SCoT car une traduction locale des dispositions de la loi Littoral a été réalisée.



### ***Application spatiale de la loi Littoral du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel***

L'application des dispositions de la loi Littoral a fait l'objet d'une étude patrimoniale, paysagère et technique, notamment sur le plan des réseaux.

Au vu des caractéristiques urbaines du littoral Jullouvillais, aucune traduction de la bande des 100 mètres n'est possible.

La capacité d'accueil a été analysée notamment par l'étude de la capacité des réseaux : alimentation en eau potable, assainissement, voirie...

Le tracé des Espaces Proches du Rivage reprend le tracé proposé dans le SCoT, en le traduisant à l'échelle parcellaire. Celui-ci suit globalement la ligne de crête et englobe une très grande partie de l'agglomération de Jullouville. Les villages de Saint-Michel des Loups et Bouillon ne sont pas intégrés au périmètre des Espaces Proches du rivage. Ainsi, conformément aux prescriptions du SCoT les possibilités suivantes ont été analysées :

| Prescription du SCoT                                                                                                                                                     | Justification dans le projet de Jullouville                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comblement des dents creuses et en renouvellement urbain dans l'agglomération de Jullouville :                                                                           | La grande majorité de l'Agglomération de Jullouville se situe au sein des EPR. L'analyse des dents creuses et possibilités de renouvellement urbain a été réalisée, avant d'envisager des possibilités d'extension urbaine. |
| Comblement des dents creuses et en renouvellement urbain dans villages de Saint-Michel des Loups et Bouillon situés en dehors des EPR :                                  | L'analyse des dents creuses et possibilités de renouvellement urbain a été réalisée                                                                                                                                         |
| Périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des EPR :                                                                                                     | Trois zones de développement urbain sont inscrites en continuité des villages de bouillon et Saint-Michel des Loups                                                                                                         |
| En dernier recours, continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages situés dans les EPR, ou (et) sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : | Aucune urbanisation en continuité de l'agglomération au sein des EPR n'est projetée                                                                                                                                         |

Les trois zones d'ouverture à l'urbanisation au sein de villages de Saint-Michel des loups et Bouillon font l'objet de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent par écrit et graphiquement l'articulation principale des projets.

Pour le Pays de la Baie du Mont Saint Michel, dans le territoire littoral encore plus qu'ailleurs, une cohésion intercommunale est indispensable pour éviter les distorsions préjudiciables à l'accomplissement d'un développement ambitieux et géré. Et, comme ailleurs, une solidarité entre « les pôles » et les autres communes est nécessaire pour assurer un développement équilibré, tant en matière de croissance démographique que de mixité urbaine et sociale.

| Types de prescriptions | Prescriptions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Jullouville est-elle concernée ? | Interprétation sur Jullouville                                     |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Règles générales       | Lors de l'élaboration ou de la révision du PLU, les communes ou les intercommunalités concernées doivent <b>analyser l'ensemble des possibilités offertes pour leur développement avant l'ouverture de nouvelles extensions urbaines.</b>                                                                                                                                        | Oui                              | Repérage des dents creuses ou potentiel mutable hors EPR           |
|                        | Doivent être ainsi privilégiés, par ordre décroissant, pour la localisation des possibilités d'accueil de constructions nouvelles :                                                                                                                                                                                                                                              | -                                | -                                                                  |
|                        | 1 - <b>comblement des dents creuses</b> et en renouvellement urbain dans les agglomérations et villages (ou parties de ceux-ci) <b>situés en dehors des EPR</b>                                                                                                                                                                                                                  | Oui                              | 1- Dents creuses sur Bouillon et Saint-Miche-des-Loups             |
|                        | 2 - <b>périphérie des villages ou agglomérations situés en dehors des EPR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Oui                              | 2- Périphéries et continuités de Bouillon et Saint-Miche-des-Loups |
|                        | 3 - en dernier recours, <b>continuité de l'urbanisation des agglomérations et villages situés dans les EPR</b> , ou (et) sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement                                                                                                                                                                                               | Oui                              | 3- Périphéries et continuités de Jullouville                       |
|                        | Concernant la prise en compte des co-visibilités avec la Baie et le Mont Saint Michel, et les éoliennes, voir le chapitre 4 – 4.1 du DOG,                                                                                                                                                                                                                                        | Oui                              | Pas de réelle covisibilité avec le Mont et la Baie                 |
|                        | Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement : Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet qui précise l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs en fonction du paysage environnant. Ce projet sera traduit dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du PLU. | Non                              | -                                                                  |

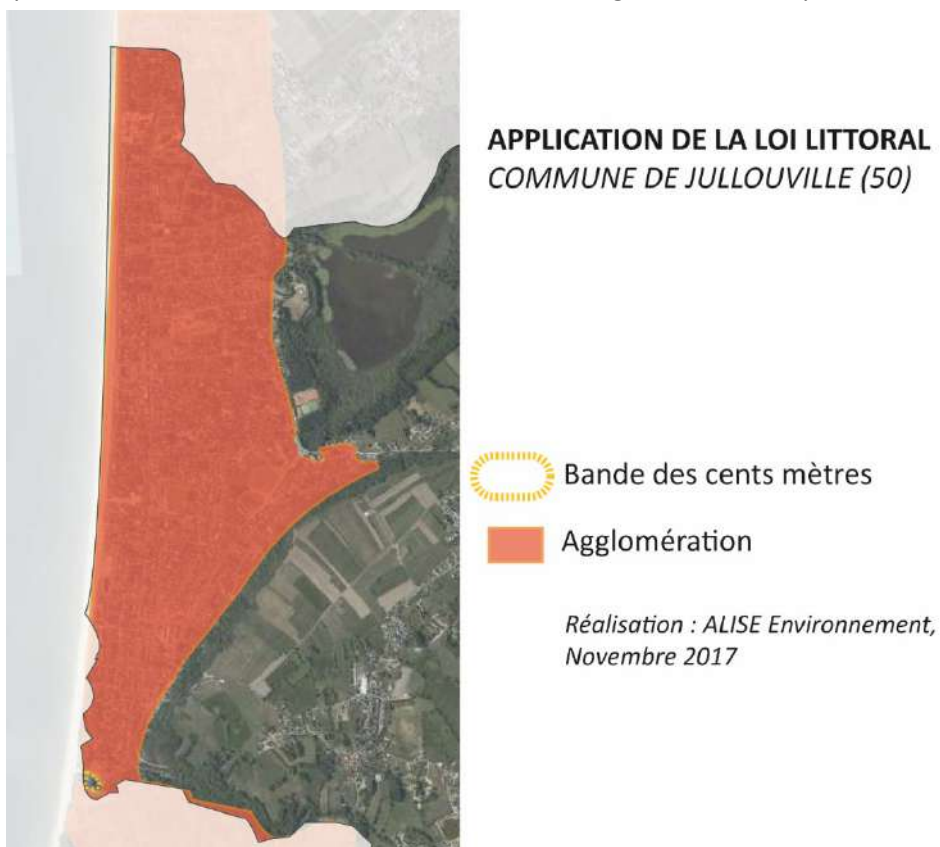


| Types de prescriptions                        | Prescriptions                                                                                                                                                                                                                                                                           | Jullouville est-elle concernée ? | Interprétation sur Jullouville          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| En dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) | Voir au chapitre 1 les dispositions particulières aux communes littorales pour les zones d'extensions urbaines et leur ouverture à l'urbanisation                                                                                                                                       | Oui                              | -                                       |
|                                               | Pour les campings et PRL, les exigences sont les mêmes que dans les EPR (voir ci-après)                                                                                                                                                                                                 | Oui                              | -                                       |
|                                               | Une disposition particulière concernant les espaces de « dents creuses » à l'intérieur de hameaux ne peut être issue que d'un examen très attentif et au cas par cas, reprenant notamment les prescriptions prévues au chapitre 1, 2.5, et tirant les conséquences de la jurisprudence. | Oui                              | -                                       |
| Dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)      | Lorsque la commune ne possède <b>pas d'agglomérations ou villages</b> en dehors des E P R, les extensions nécessaires au développement des communes sont autorisées pour assurer un développement démographique raisonné et lié aux capacités d'accueil de la commune.                  | Non                              | -                                       |
|                                               | Cependant, ces <b>extensions urbaines doivent rester limitées</b> , et faire l'objet d'exigences paysagères traduites dans des orientations d'aménagement écrites et graphiques bien définies.                                                                                          | Non                              | -                                       |
|                                               | Elles doivent par ailleurs être positionnées de manière à ce que <b>l'urbanisation s'opère en profondeur</b> , c'est-à-dire perpendiculairement au littoral. Elles ne doivent pas non plus occulter les vues sur mer existantes, notamment à partir des axes routiers.                  | Oui                              | Projet d'urbanisation en rétro littoral |

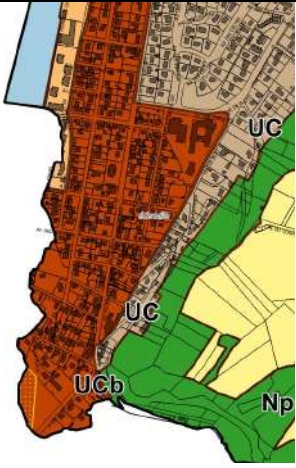
## C. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL SUR JULLOUVILLE

### 1. La bande des cent mètres

Au vu du caractère très urbanisé du trait de côte de la commune de Jullouville, la bande des 100 mètres s'applique sur une partie d'une parcelle (AR111). Il s'agit d'une parcelle en limite de la commune de Carolles. La figure ci-dessous présente la bande des 100m.

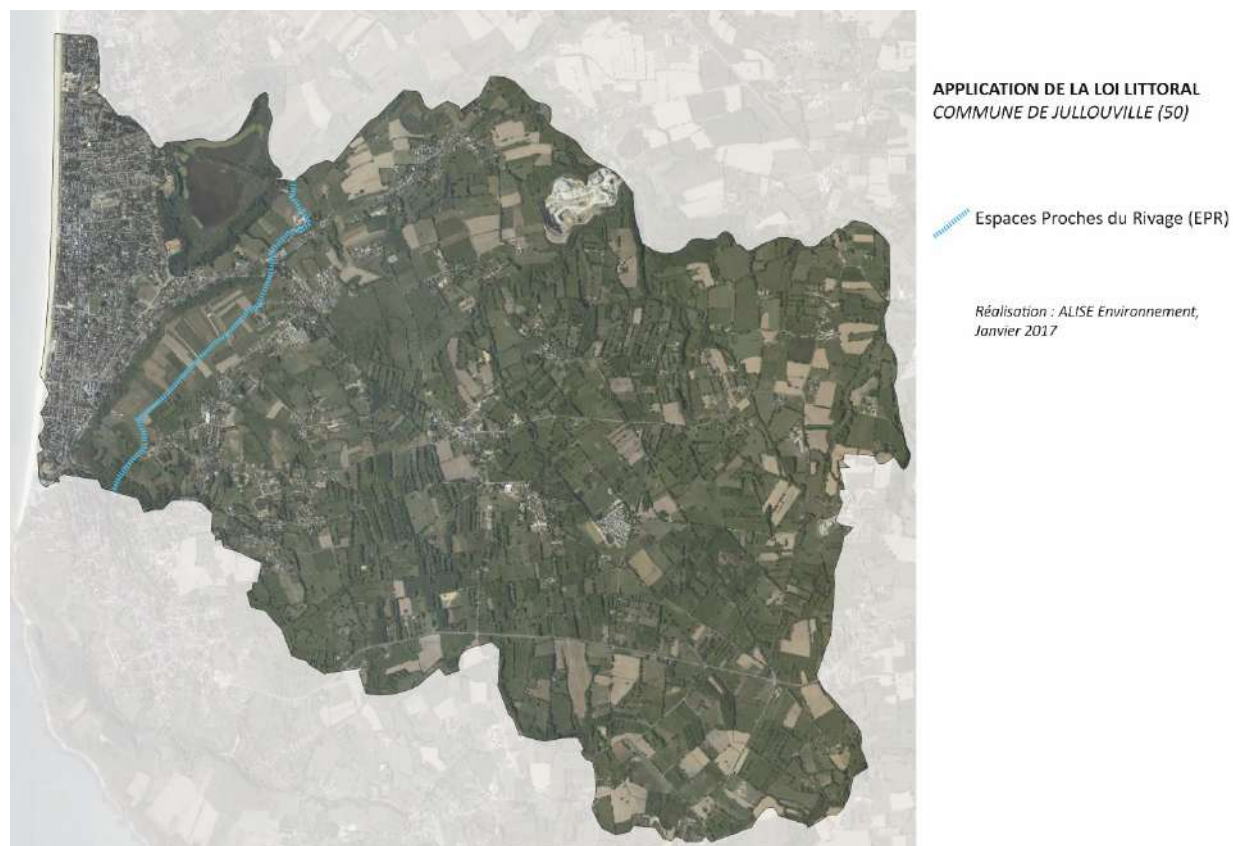


**Figure 1 : Bande des 100 mètres sur Jullouville**

| Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du SCoT                  | Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du PLU                   | Extrait du plan de zonage du projet de PLU                                          | Remarques - Justifications                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Des dispositions réglementaires figurent dans le règlement écrit concernant les restrictions liées à la bande des 100m</p> |

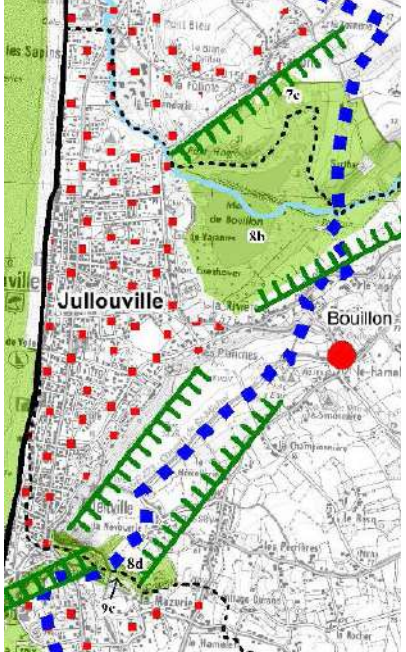
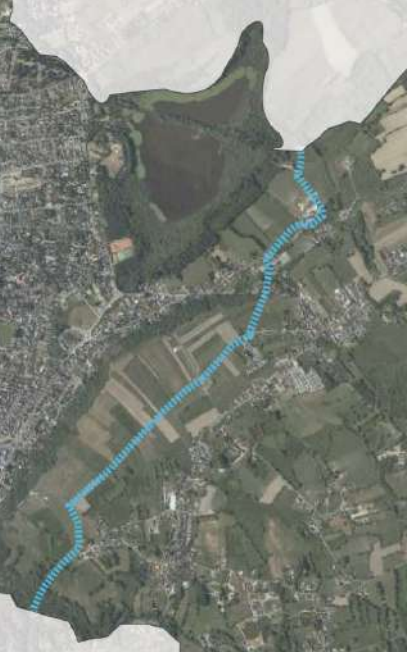
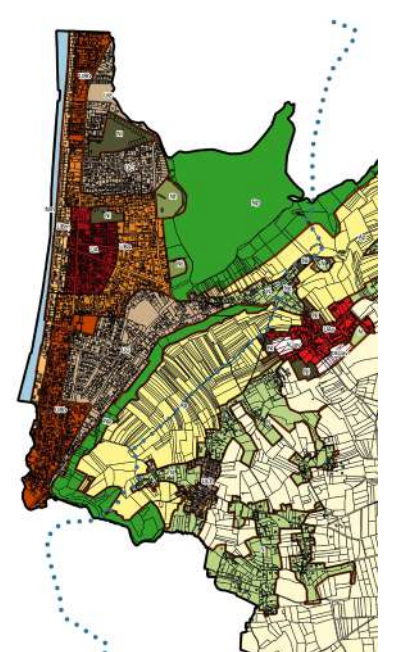
## 2. Les Espaces Proches du Rivage

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) ont été définis dans le cadre du SCoT. Le tracé emprunte le GR 223 passant sur la ligne crête en continuité de Carolles. Le tracé continue à l'est de Bouillon pour ensuite passer à l'est de la Mare de Bouillon. Le tracé est traduit dans le cadre du PLU à l'échelle locale. La figure ci-dessous présente le tracé des EPR sur Jullouville.





**Figure 2 : Espaces Proches du Rivages sur Jullouville**

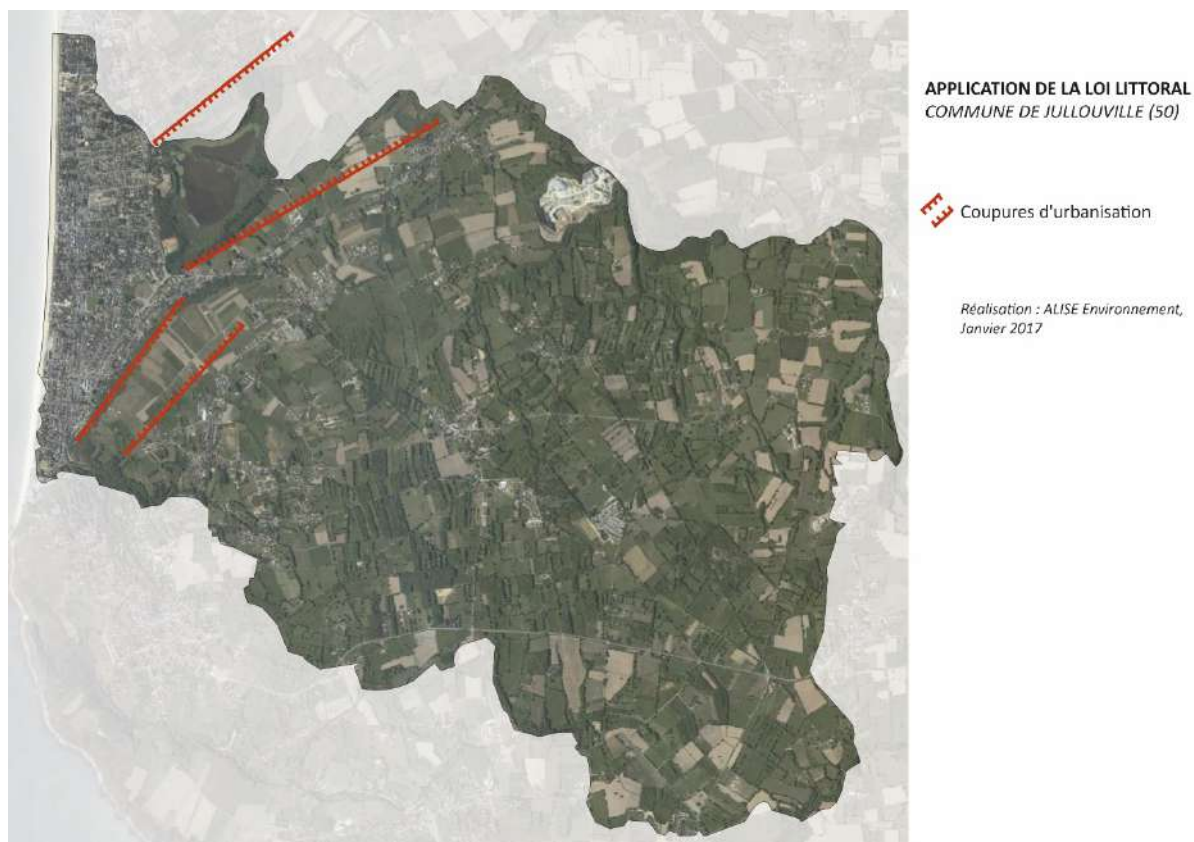
| Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du SCoT                   | Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du PLU                     | Extrait du plan de zonage du projet de PLU                                           | Remarques - Justifications                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Les espaces proches du rivage englobent la ligne de crête, l'agglomération de Jullouville et la Mare de Bouillon.</p> <p>Les zones à urbaniser se situent en dehors des EPR.</p> <p>Le <b>règlement</b> édicte pour les EPR <b>en zones urbaines</b> des dispositions conformes à l'article L121-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les EPR en <b>zones agricoles</b> sont entièrement classés en zone <b>Ap</b> (inconstructible sauf travaux de mise aux normes des exploitations agricoles à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus).</p> <p>En <b>zones naturelles</b>, le <b>principe d'extension limité de l'urbanisation des espaces proches du rivage</b> est respecté.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements constitutifs d'extension de l'urbanisation en discontinuité des agglomérations et villages existants ne sont admis que dans le cadre de travaux de mise aux</li> </ul> |



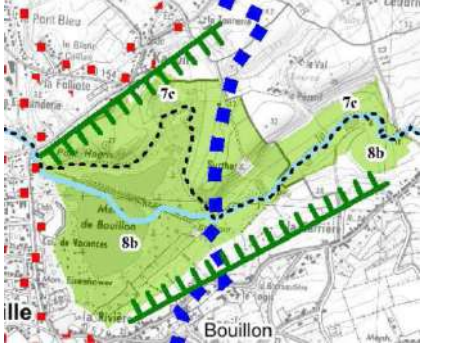
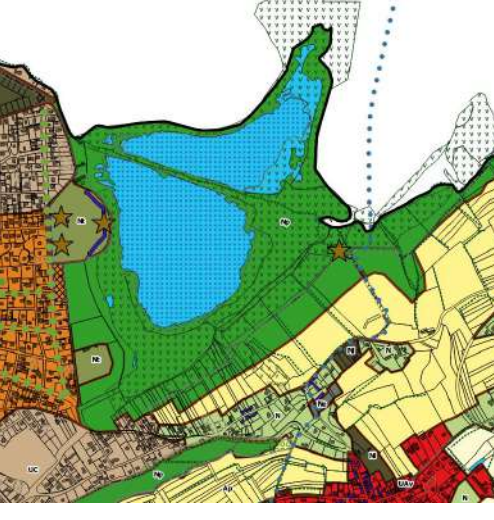
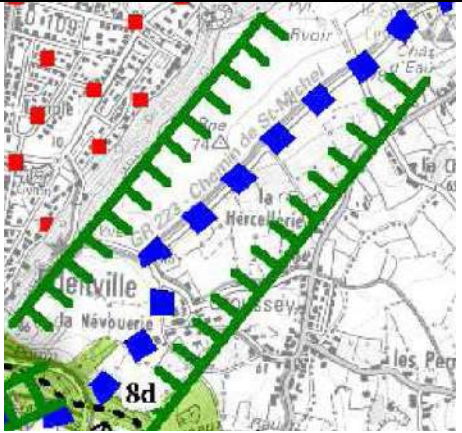
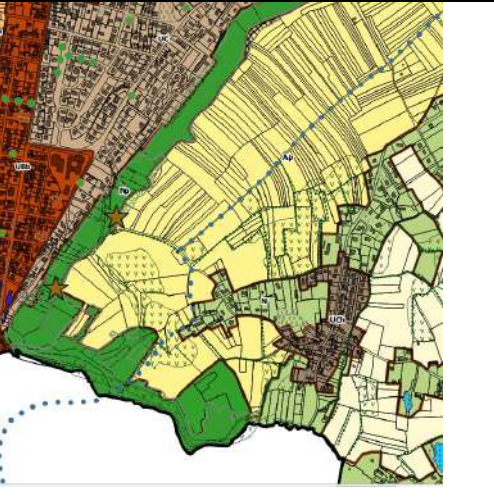
|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est rappelé que les unités foncières comprises dans les EPR sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation.</li> <li>• A l'intérieur des EPR, les extensions limitées d'habitation doivent s'effectuer sans créer d'avancée au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale.</li> <li>• A l'intérieur des EPR, la hauteur des constructions est limitée.</li> </ul> |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3. Les coupures d'urbanisation

Deux grandes coupures d'urbanisations sont définies au SCoT et conservées dans le cadre du PLU : au niveau de la mare de Bouillon et en continuité de la ligne de crête – prolongement du massif granitique de Carolles.



*Figure 3 : Coupures d'urbanisation sur Jullouville*

| Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du SCoT                   | Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du PLU                     | Extrait du plan de zonage du projet de PLU                                           | Remarques - Justifications                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   | <p>La coupure d'urbanisation de la Mare de Bouillon comprend les zonages Np et Ap, inconstructibles.</p> |
|  |  |  | <p>La coupure d'urbanisation d'Edenville comprend les zonages Np et Ap, inconstructibles.</p>            |

#### 4. Les espaces remarquables du littoral

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a défini un ensemble d'Espace Remarquables du Littoral (ERL). Cette définition est retenue dans le cadre du PLU est reprend les ensembles suivants :

- Espace Maritime au droit du nord de Jullouville
- Mare de Bouillon et Vallée du Thar
- Espace Maritime au droit du sud de Jullouville
- Vallée du Crapeu
- Tourbières des cents Vergées
- Lande et prairies tourbeuses

Le tableau suivant présente les inventaires et protections recensés au sein des Espaces Remarquables du Littoral.

|                                                 | Justification par rapport aux inventaires du patrimoine naturel | Justification par rapport aux protections du patrimoine naturel |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Espace Maritime au droit du nord de Jullouville | ZNIEFF de type I : Estrans rocheux de Granville à Jullouville   | ZPS : Baie du Mont-Saint-Michel                                 |
| Mare de Bouillon et Vallée du Thar              | ZNIEFF de type I : Mare de Bouillon et Vallée du Thar           | ZPS : Baie du Mont-Saint-Michel                                 |
| Espace Maritime au droit du sud de Jullouville  |                                                                 | ZPS : Baie du Mont-Saint-Michel                                 |
| Vallée du Crapeu                                |                                                                 | Site inscrit : Vallée des Peintres                              |
| Tourbières des cents Vergées                    | ZNIEFF de type I : tourbières des Cent Vergées                  |                                                                 |
| Lande et prairies tourbeuses                    | ZNIEFF de type I : Lande et prairie tourbeuses d'Angey          |                                                                 |

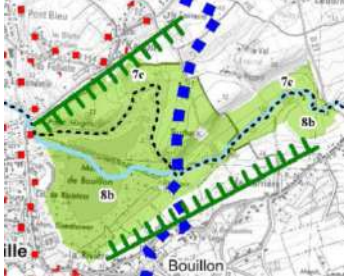
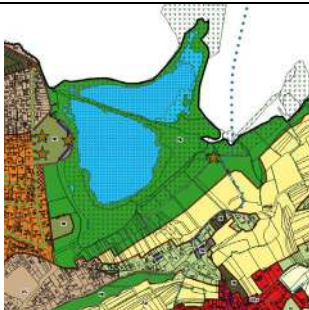




**Figure 4 : Espaces Remarquables du Littoral**

| Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du SCoT | Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du PLU | Extrait du plan de zonage du projet de PLU | Remarques - Justifications |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|



|                                                                                    |                                                                                    |                                                                                      |                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   | <p>L'espace remarquable de la Mare de Bouillon et une partie de la vallée du Thar sont classés en zone Np, inconstructible.</p> |
|   |   |   | <p>L'espace remarquable de la Vallée des Peintres est classé en zone Np, inconstructible.</p>                                   |
|  |  |  | <p>Les espaces remarquables de la Lande et de la tourbière sont classés en zone Np, inconstructibles.</p>                       |

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                     |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>L'espace remarquable maritime a été classé en zone Nm</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

## 5. La définition de l'agglomération et des villages

Le SCoT définit les Agglomérations et Villages de la manière suivante :

- **Agglomération :**

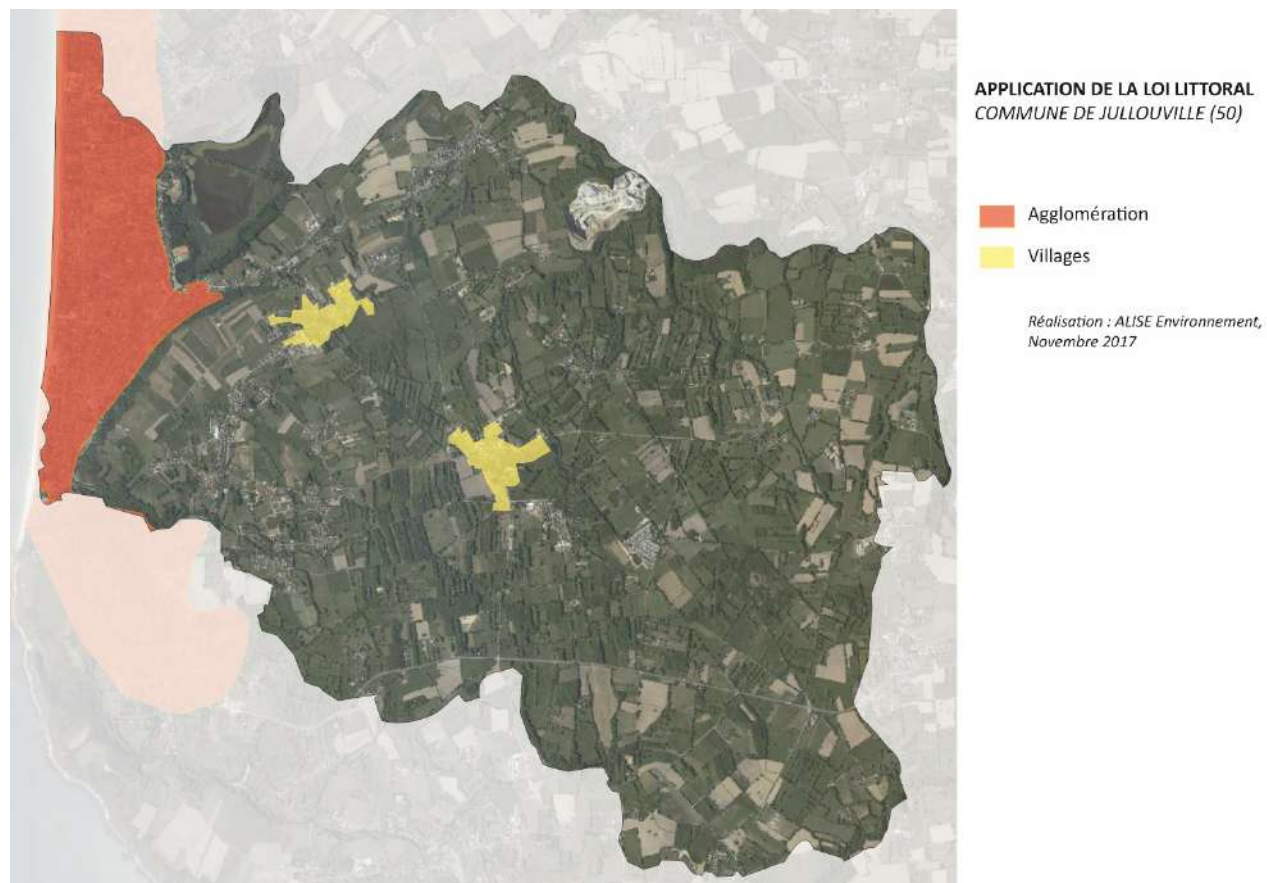
Une agglomération, une ville, un bourg, ou un front de mer important, disposant des équipements, services et espaces publics répondant au moins aux besoins de la population résidente, constituent une « agglomération ». Il en est de même pour les zones d'activités économiques non accolées à d'autres espaces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

- **Villages :**

C'est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité – administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux – tout au long de l'année. Les villages sont plus structurés que les hameaux et comprennent – ou ont compris dans le passé – des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

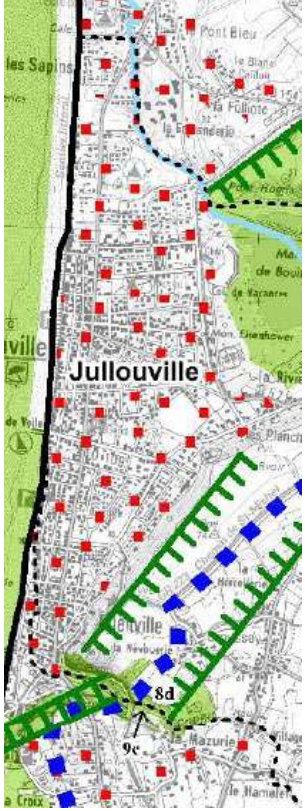
Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain et, par conséquent, le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le relief apparaît souvent comme un facteur qui ordonne et clarifie la forme urbaine des villages.

Ainsi, sur le territoire de la commune, le bourg de Jullouville est défini comme une agglomération, Saint-Michel des Loups et Bouillon sont définis comme villages. La figure ci-dessous présente cette définition :

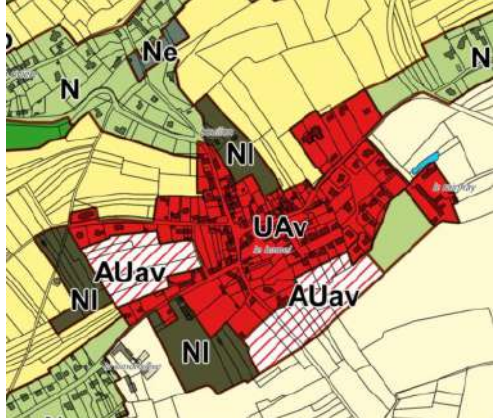
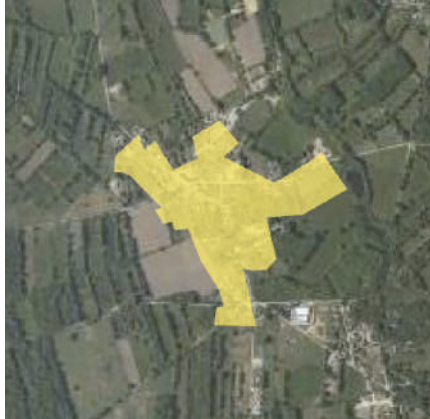


**Figure 5 : Agglomération et Villages**



| Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du SCoT                                                                                                                                                                                                                                                                               | Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du PLU                                                                                                                                                                                                  | Extrait du plan de zonage du projet de PLU                                                                                                                                                                                                                           | Remarques - Justifications                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Cartographie d'application de la loi Littoral du SCoT pour Jullouville. Elle montre la zone littorale avec des points rouges et bleus, des zones vertes et jaunes, et des zones d'habitat (UA, UBa, UBb, UBm, UC). Des zones sont marquées 8d et 9c.</p> |  <p>Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du PLU. La zone littorale est représentée en rouge, bordée par la mer à l'ouest et des zones vertes à l'est.</p> |  <p>Extrait du plan de zonage du projet de PLU. Le plan montre des zones d'habitat (UA, UBa, UBb, UBm, UC) en rouge, orange, et jaune, ainsi que des zones vertes et bleues.</p> | <p>L'agglomération de Jullouville comporte les zones urbaines plus denses : UA, UBa, UBb, UBm, UC</p> |



| Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du SCoT                   | Extrait de cartographie d'application de la loi Littoral du PLU                     | Extrait du plan de zonage du projet de PLU                                           | Remarques - Justifications                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   | <p>Le Village de Saint-Michel des Loups est caractérisé par la zone urbaine existante UAv (dont les contours, par rapport au POS, ont été resserrés au plus près des espaces effectivement urbanisés) et les deux zones d'extension de l'urbanisation AUav</p> |
|  |  |  | <p>Le Village de Bouillon est caractérisé par la zone urbaine existante UAv (dont les contours, par rapport au POS, ont été resserrés au plus près des espaces effectivement urbanisés) et la zone d'extension de l'urbanisation AUav</p>                      |

## **6. La capacité d'accueil**

Le SCoT définit la capacité d'accueil comme une notion fondamentale de la loi Littoral, à ne pas traduire par la seule « capacité en nombre de logements ». Il s'agit d'une analyse préalable sur la gestion globale de l'espace. Elle conditionne notamment dans le territoire concerné la part qui peut revenir à l'urbanisation, existante ou à venir, par rapport à celle réservée espaces naturels et agricoles.

La capacité d'accueil sur le territoire de Jullouville est analysée selon les éléments suivants :

- Logement, équipement et services offerts à la population
- Activités économiques emplois présents sur la commune
- Réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'infrastructures

- **Logements, équipements et services**

- **Logements**

En 2011, Jullouville comptait 2355 habitants. Le parc de logements jullouvillais est composé majoritairement de résidences secondaires et logements occasionnels : 60% en 2011

- **Equipements**

Jullouville possède un bon niveau d'équipements dans tous les domaines : des équipements scolaires et périscolaires; des équipements sportifs, de loisirs et culturels variés et de qualité ; quelques équipements sociaux et de santé ; équipements de services publics...

Hormis les équipements scolaires et sportifs, la commune présente une répartition préférentielle des équipements en centre-ville.

Toutefois, si l'analyse de leur répartition laisse transparaître certaines polarités (espace de mixité autour de l'école Eric Tabarly notamment) il n'existe pas de réelles connexions entre l'ensemble des équipements et leur lisibilité fait parfois défaut.

- **Services**

La dynamique commerciale qui s'exerce sur le territoire peut être caractérisée de convergente dans la mesure où l'on a une concentration des commerces et services de proximité dans un périmètre réduit.

En effet, l'activité commerciale est essentiellement localisée en centre-ville le long des artères principales : Avenue de la Libération et son prolongement l'avenue du Maréchal. On y retrouve des commerces et services diversifiés : boulangeries-pâtisseries, fleuriste, pharmacie, restaurants , prêt à porter, banques, agences immobilières...

L'implantation d'un supermarché de taille intermédiaire le long de cet axe fait office de locomotive pour les commerces de proximité qui rencontrent davantage de difficultés lors de la période hivernale (présence de locaux commerciaux vides).

- **Activités économiques, emplois**
  - **Activités économiques**

Jullouville, une commune organisée autour de l'activité touristique, elle-même rythmée par la saisonnalité Bénéficiant d'une situation géographique privilégiée (aux portes de la Baie du Mont-Saint-Michel), la commune de Jullouville, avec 556 emplois salariés en 2011, ne constitue pas un pôle d'emplois mais semble d'avantage s'affirmer comme un polarité touristique.

En effet avec un indice de concentration de l'emploi inférieur à 1, le nombre d'emplois offerts sur la commune est largement inférieur au nombre d'actifs résidant sur Jullouville.

- **Réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'infrastructures**

- **Assainissement**

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, située dans la ZI du Mesnil. La station d'épuration a une capacité de 70 000 équivalent habitants (EH). Le milieu récepteur de la station est le fleuve côtier du Boscq. L'exploitant de la station est la Compagnie de l'Eau et de l'Ozone.

Le syndicat du SMAAG confirme la capacité des ouvrages du service public d'assainissement à gérer les effluents supplémentaires qui seront générées par les zones d'extension à l'urbanisation prévues dans le PLU de Jullouville.

- **Alimentation en eau potable**

Le Syndicat de Mutualisation de l'eau Potable du Granvillais et de l'Avranchin est compétent dans la gestion de l'eau potable à Jullouville. Celui-ci atteste que la capacité des réseaux est en conformité avec le projet de PLU de Jullouville.

▪ **Infrastructures**

Un travail de terrain en haute et basse saison a permis de mettre en évidence l'émergence de 3 polarités structurantes au regard de l'organisation des flux de déplacements:

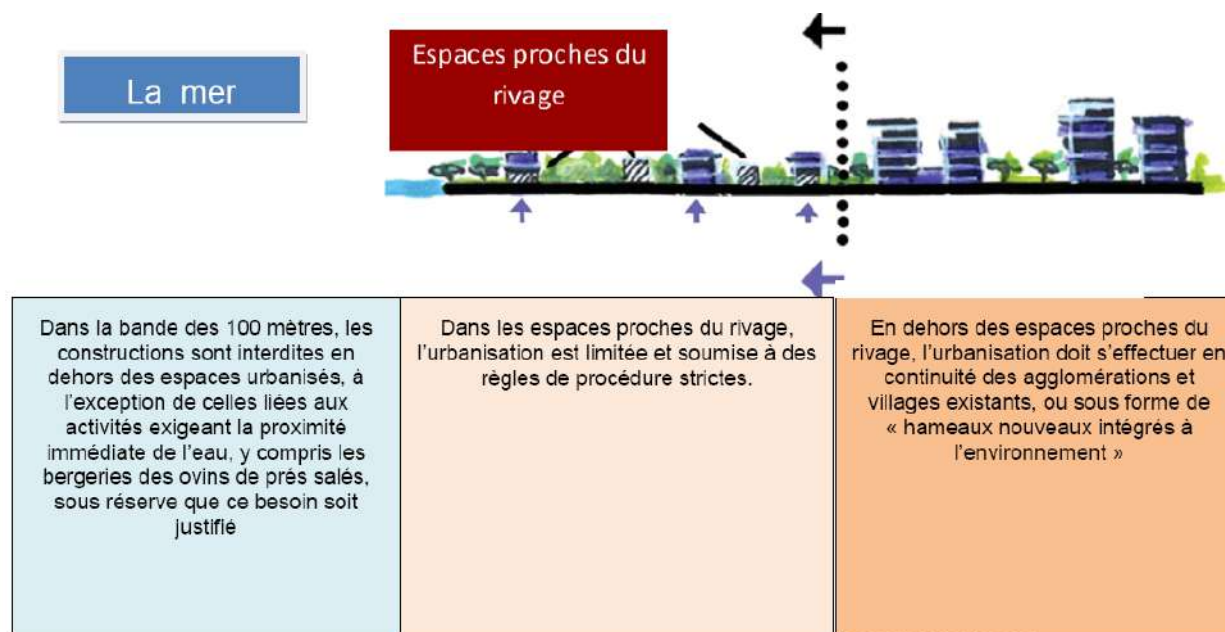
- Le pôle centre-ville, qui attire de nombreux flux en raison des nombreux commerces et services qui s'y trouvent.
- Le pôle école et équipements sportifs, qui présentent également une dimension locale avec un enjeu de rabattement particulièrement marqué en début et fin de journée.
- Le front de mer, qui présente une fréquentation marquée en haute saison en mêlant flux piétons et flux automobiles avec la proximité du parking du casino.

Sur l'ensemble des campings de la commune, seuls deux se situent en centre-ville, ce qui pose la question du rabattement des touristes vers le centre-ville ou le front de mer.

Le territoire communal se caractérise par un hypercentre favorable aux modes doux : petite taille du secteur ( environs 3.5 hectares) ; rues de faibles emprise ; traitement de l'espace public qualitatif et présence de sentes et axes piétons.

## Synthèse

Le schéma suivant présente les principes d'application de la loi Littoral.

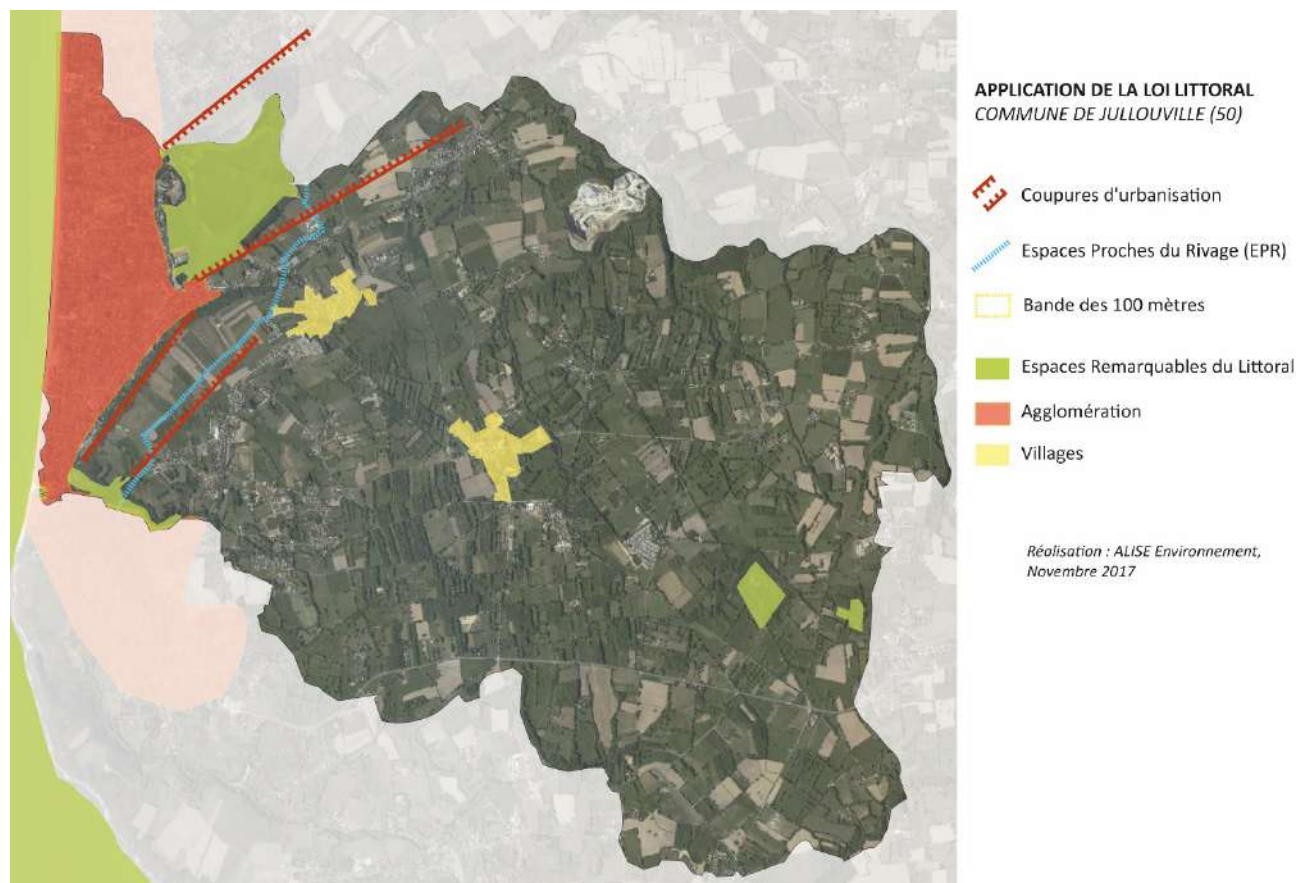


**Figure 6 : Principe d'application de la loi Littoral**

Source : SCoT de la Baie du Mont Saint-Michel



La figure suivante synthétise l'application de dispositions de la loi Littoral sur Jullouville



**Figure 7 : Synthèse de l'application de la loi Littoral**

Source : SCoT de la Baie du Mont Saint-Michel

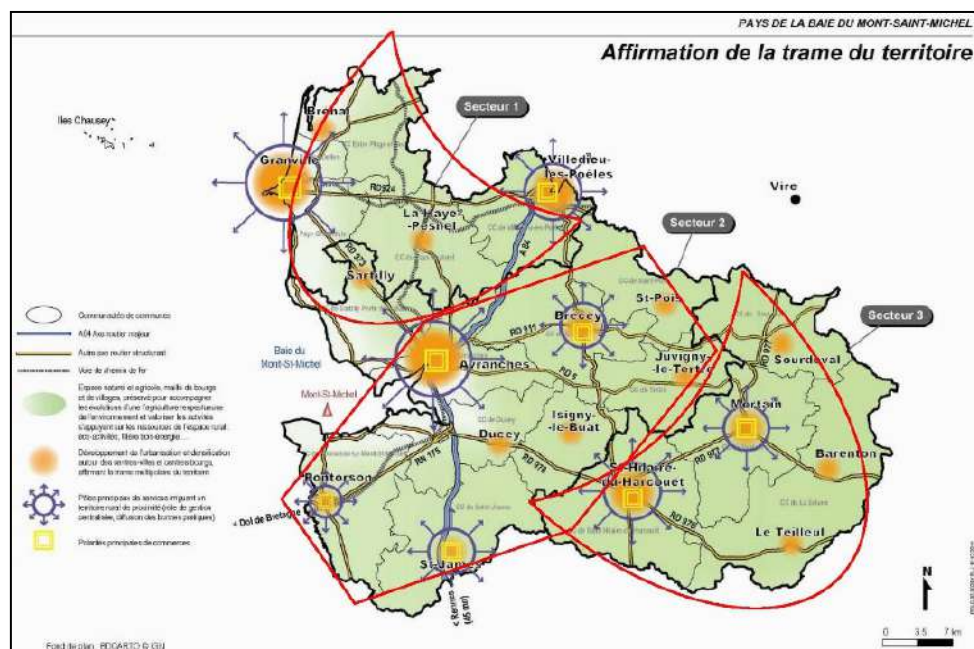
## **II. LE SCOT DU PAYS DE LA BAIE DU MONT SAINT-MICHEL**



## A. LES OBJECTIFS DU SCOT

Le SCOT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel a été approuvé le 13 juin 2013. Le Document d'Objectifs Générales (DOG) définit des orientations traduisant les objectifs stratégiques du PADD. Les orientations majeures sont déclinées en cinq chapitres :

- 1) **La maîtrise foncière et la solidarité** : une politique volontariste et solidaire de maîtrise foncière et de gestion économe du sol
- 2) **L'application de la loi 'littoral'** : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du SCOT
- 3) **L'excellence environnementale** : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire
- 4) **Les pratiques vertueuses en urbanisme (habitat et activités)** : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité
- 5) **La performance économique** : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité



Le territoire du SCOT du Pays de la baie du Mont Saint Michel

Source : Document d'Orientations Générales (DOG), mai 2013

## B. JUSTIFICATIONS DU PLU AU REGARD DES OBJECTIFS DU DOG DU SCOT

Le DOG est accompagné d'un livret récapitulatif des prescriptions sur la base duquel nous nous appuyons pour justifier de la compatibilité du PLU par rapport au SCOT.

### ***1. Chapitre 1 : Maîtrise foncière, gestion économe du sol et solidarité***

Le projet communal est compatible avec les prescriptions faites au sein de ce premier chapitre dans le sens où la commune a réalisé de grands efforts en matière de maîtrise de sa consommation foncière.

#### La consommation de l'espace entre 2000 et 2014

L'analyse de la **consommation de l'espace entre 2000 et 2014** a révélé que la commune avait consommé près de **42 ha de foncier, soit 2,8 ha par an**, au profit du développement urbain. Sur ces 42 ha de foncier consommés, **près de 23 ha, soit 1,8 ha par an**, concernaient des opérations **en extension** de l'urbanisation ou en habitat diffus, essentiellement au niveau du plateau agricole.

Consciente de cette consommation assez importante et de son impact à tous niveaux, la commune s'est engagée dans son projet de territoire à **maîtriser au mieux cette consommation de foncier, tout en répondant aux besoins en logements recensés**. Ainsi, le projet de territoire a **analysé dans un premier temps les possibilités offertes en renouvellement urbain**, à savoir le foncier potentiellement mutable au sein des espaces déjà bâtis. C'est seulement **dans un second temps que la commune a envisagé d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation**, en continuité des deux villages du plateau agricole, afin de répondre aux besoins en logements de la commune.

#### Un projet modérant la consommation de l'espace

Le projet de territoire, comme exprimé dans le PADD, nécessitera la consommation foncière de **23,3 ha** de 2016 à 2028, soit **1,8 ha par an (~ 1,6 fois moins** qu'au cours de la période précédente) dont seulement 6 ha en extension, soit **0,5 ha par an (~3 fois moins** qu'au cours de la période précédente). Il y a ici un **véritable effort réalisé en matière de consommation de foncier**.

#### Un projet compatible avec les orientations du SCOT

Le SCOT a alloué un **potentiel foncier urbanisable maximum de 22,4 ha** à la commune de Jullouville pour les « 10 ans à venir ». Ce **potentiel foncier est majoré** pour le cas de Jullouville car une disposition du DOG prévoit que si la commune met en place dans son P.L.U. des OAP au niveau des espaces stratégiques de la zone U (ici les bords du Thar et le terrain des Grunes) et pour les zones AU opérationnelles (ici les zones AU situées au niveau des villages),



avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et une densité minimum de 15 log/ha, et que parallèlement elle limite l'urbanisation dans les hameaux, un « **bonus** » de **25%** lui est octroyé.

En outre, **le potentiel foncier urbanisable pour Jullouville est donc de 28 ha** car elle a bien mis en place les OAP demandées dans le cadre du PLU, avec la densité minimum de 15 log/ha appliquée (voire même plus dans le cas des OAP situées au niveau de l'agglomération) et elle a fortement restreint le développement des hameaux.

Afin d'analyser la compatibilité du projet de PLU au regard du SCOT en termes de besoins fonciers, un complément d'analyse par rapport aux années de référence du SCOT est nécessaire. Le SCOT ayant été approuvé le 13 juin 2013, les « 10 ans à venir » évoqués dans le SCoT correspondent à sa durée d'application, soit la période 2013-2023.

La vérification de la compatibilité du PLU avec le SCoT nécessite de prendre en compte, pour ce point, la consommation d'espace effective depuis la date d'effet du SCoT jusqu'à la date d'effet envisagée du PLU (2013-2018) et de la mettre en perspective avec la consommation d'espace prévue dans le PLU de sa date d'effet envisagée jusqu'à la date d'échéance du SCoT actuel (2018-2023).

- 1<sup>ère</sup> période de 10 ans : consommation de 21 ha soit 2.1 ha par an (28 ha autorisée par la SCOT soit 2,8 par an)
  - 2013-2018 (5ans) : l'analyse de la consommation foncière sur cette période 2013-2018 a permis de l'évaluer à 7 hectare pour l'habitat.
  - 2018-2023 (5ans à venir dans le cadre du PLU) : projet de consommation de 14 ha (conformément au SCOT)
- 2<sup>ème</sup> période de 10 ans : réduction de la consommation foncière par rapport à la 1<sup>ère</sup> période
  - 2023-2028 (5 ans à venir dans le cadre du PLU) : projet de consommation d'environ 9.3 ha soit 1.9 par an.

Le travail d'identification du potentiel foncier mutable a révélé que 16,7 ha étaient disponibles à l'urbanisation au sein du tissu urbain actuel (voir rapport de présentation volume 1) et par ailleurs 6 ha ont ouverts à l'urbanisation, ce qui fait un total de **23,3 ha de foncier urbanisable à l'horizon 2028**.

Également, la commune a respecté les prescriptions du SCOT en termes de densités minimum imposées, puisque les **orientations d'aménagement et de programmation** réalisées sur les zones en renouvellement urbain et à ouvrir à l'urbanisation précisent toutes les cinq que les opérations de logements devront avoir une **densité minimum de 15 log/ha, voire plus pour les opérations en renouvellement urbain**.

Enfin, une analyse approfondie des hameaux situés sur le plateau agricole a été réalisée afin de démontrer que **seules deux zones de densité**, Groussey et Lézeaux – La Carrière (voir démonstration rapport de présentation vol.1), **présentaient les caractéristiques nécessaires pour justifier de leur classement en zone urbaine** et donc de considérer une possible densification de ces secteurs (par comblement de dents creuses).

**L'ensemble des autres hameaux**, en nombre relativement important, **a été classé en zone naturelle** afin de ne pas poursuivre le mitage des zones agricoles et naturelles déjà fortement engagé.

## ***2. Chapitre 2 : Application de la loi 'Littoral'***

Se reporter à l'analyse faite précédemment dans cette même partie.

## ***3. Chapitre 3 : L'excellence environnementale***

Le projet communal est compatible avec les prescriptions faites au sein de ce chapitre dans le sens où la commune a prôné un document respectueux de l'environnement.

Les sites faisant l'objet de protection ou d'inventaire ont été classés en zone naturelles (N) dans leur intégralité. La trame verte et bleue et les continuités écologiques sont préservées, notamment par le classement des éléments du paysage au titre des Espaces Boisés Classés ou par le biais de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme : boisements, haies, alignements, mares, zones humides, landes, tourbières...

Les risques inondations et mouvement de terrain ont été intégrés au règlement écrit du PLU. Les plans présentant les risques naturels présents sur le territoire sont insérés dans le livret des annexes, permettant ainsi d'écarter les zones à risque fort.

Le document intègre la gestion durable de l'eau, en étant compatible avec le SDAGE Seine-Normandie. Plusieurs points peuvent-être cités : protection des zones humides, non augmentation du risque inondation, développement de la commune hors des zones vulnérables.

#### ***4. Chapitre 4 : Pratiques vertueuses en urbanisme***

L'étude de co-visibilité depuis Jullouville en direction du Mont-Saint-Michel a été effectuée, il en ressort qu'aucune co-visibilité n'existe tant depuis Jullouville que depuis le plateau de Saint-Michel des Loups.

Au niveau de la mixité urbaine et sociale, les orientations d'aménagement et de programmation concernant les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, indiquent que les opérations d'aménagement devront comporter un minimum de 15% de logements sociaux (pourcentage appliqué sur l'ensemble de la zone concernée par l'OAP).

Certains bâtiments inscrits en zone naturelle ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur valeur patrimoniale. Ces bâtiments ont fait l'objet d'un repérage sur le plan de zonage et sont listés au sein de ce même document (voir précédemment).

Nous avons pris soin de vérifier l'absence ou la non proximité de sièges d'exploitation et la localisation à plus de 100m d'un bâtiment générant des nuisances.

Concernant les orientations d'aménagement et de programmation, elles ont été réfléchies au mieux afin d'assurer des continuités avec l'environnement bâti existant (continuité des voiries et cheminements doux) et de qualifier au mieux les transitions avec les milieux agricoles et naturels (obligation de traitement paysager).

#### ***5. Chapitre 5 : Performance économique***

Le projet communal n'envisage pas d'implantation de parc d'activités économiques.

En ce qui concerne la mixité fonctionnelle du tissu urbain, le règlement écrit n'interdit pas, en zones centrales (UA et UB) l'implantation d'activités économiques, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

En revanche, ces implantations économiques ne sont pas autorisées en zone UC, en raison de son caractère uniquement résidentiel.

Concernant l'accueil touristique, le projet communal n'envisage pas de nouvelle création de secteur d'hébergement touristique.





### **III. LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GRANVILLE TERRE ET MER**





## **A. ORIENTATIONS DU PLH**

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

Les actions du PLH sont déclinées en cinq axes :

- 1) Mettre en place une politique foncière pour créer les conditions de réussite du PLH
- 2) Produire une offre de logements diversifiée
- 3) Améliorer le parc existant
- 4) Proposer des solutions aux publics spécifiques
- 5) Piloter et évaluer la politique locale

Plus particulièrement, les actions du PLH 2012-2017 applicables pour le PLU de Jullouville sont:

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

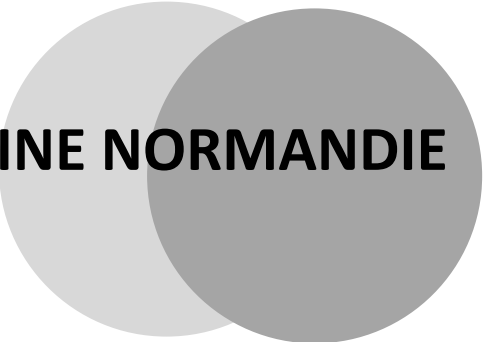
## **B. REPONSES AUX ORIENTATIONS DU PLH**

Les actions du PLH applicables particulièrement à Jullouville ont été retranscrites au sein de l'ensemble des cinq OAP où une densité minimum de 15 log/ha a été imposée, de même qu'une taille maximale des parcelles de 600 m<sup>2</sup> ainsi qu'un objectif minimum de 15% de logements sociaux.

Ces éléments ont également été repris dans le règlement écrit pour l'ensemble des zones urbaines où l'article 2 des zones UA, UB et UC précise que sont autorisées sous conditions :

- « Les opérations portant sur un terrain d'une superficie n'excédant pas 1 hectare, à condition que la taille des parcelles de logements individuels ne dépasse pas 600 m<sup>2</sup> en moyenne ;
- Les opérations portant sur un terrain dont la superficie est supérieure à 1 hectare, à condition que :
  - la densité minimale moyenne brute soit supérieure à 15 logements par hectare
  - de comporter minimum 15% de logements sociaux »

## **IV. LE SDAGE DU BASSIN SEINE NORMANDIE**







Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion s'organise à l'échelle des territoires hydro-géographiques cohérents que sont les six grands bassins versants de la métropole ainsi que les quatre bassins des DOM.

Outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau prévu pour une période quinquennale, le S.D.A.G.E. est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (règlementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux pour chaque unité hydrographique. Le S.D.A.G.E. est également le cadre de cohérence pour les S.A.G.E. (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Jullouville dépend du S.D.A.G.E. Seine-Normandie.

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021, adopté par le Comité de bassin le 5 novembre 2015 et arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 1er décembre 2015, fixe 5 enjeux majeurs :

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

Le SDAGE a été élaboré par le Comité de bassin à partir d'un état des lieux des eaux du bassin, de consultations du public, des collectivités territoriales et chambres consulaires et des organismes locaux de gestion de l'eau.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques et du littoral, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à fin 2021.

Les grands objectifs identifiés sur le bassin Seine-Normandie sont présentés dans le tableau suivant.

**Objectifs du SDAGE (2016-2021) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands**

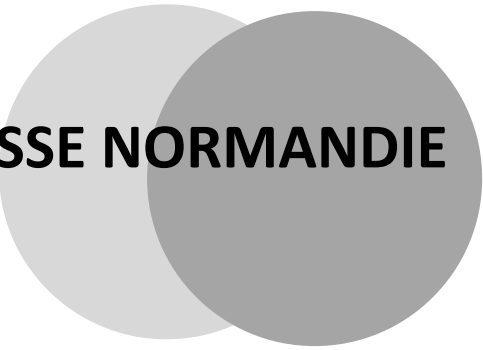
*Source : SDAGE Seine-Normandie*

|              | Objectifs du SDAGE                                                                     | Inscription dans le PLU                                                                                                                                                                           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Défis</b> | ⇒ 1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques      | ⇒ Interdiction des travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune                                                                                                      |
|              | ⇒ 2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques                           | ⇒ Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux cours d'eau                                                                                                                            |
|              | ⇒ 3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants              | ⇒ Réglementation des installations d'assainissement et des rejets                                                                                                                                 |
|              | ⇒ 4. Protéger et restaurer la mer et le littoral                                       | ⇒ Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral et les sentiers touristiques                                                                    |
|              |                                                                                        | ⇒ Réglementation des installations d'assainissement et des rejets                                                                                                                                 |
|              | ⇒ 5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future | ⇒ En zone UBm (front de mer), les constructions doivent être édifiées en alignement de fait des constructions ou retrait de minimum 10 mètres par rapport à la limite du domaine public, côté mer |
|              |                                                                                        | ⇒ Un périmètre de protection de captage est en cours d'élaboration                                                                                                                                |

|  | Objectifs du SDAGE                                                                                                                                                                                               | Inscription dans le PLU                                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ⇒ 6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides                                                                                                                                                     | ⇒ Zonage N (espace naturel) d'espaces importants pour l'eau<br>⇒ Mise en place d'Espaces Boisés Classés le long des cours d'eau<br>⇒ Interdiction des remblais et du drainage dans les zones humides |
|  | ⇒ 7. Gestion de la rareté de la ressource en eau                                                                                                                                                                 | ⇒ Obligation de conserver les zones humides dans leur état fonctionnel : interdiction de détruire ou de compromettre l'existence ou la fonctionnalité des zones humides                              |
|  | ⇒ 8. Limiter et prévenir le risque d'inondation<br>Levier 1. Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis<br>Levier 2. Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis | ⇒ Inscription des zones inondables au PLU<br>⇒ Interdiction des constructions ou travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue                                        |



## **V. LE SRCE DE BASSE NORMANDIE**



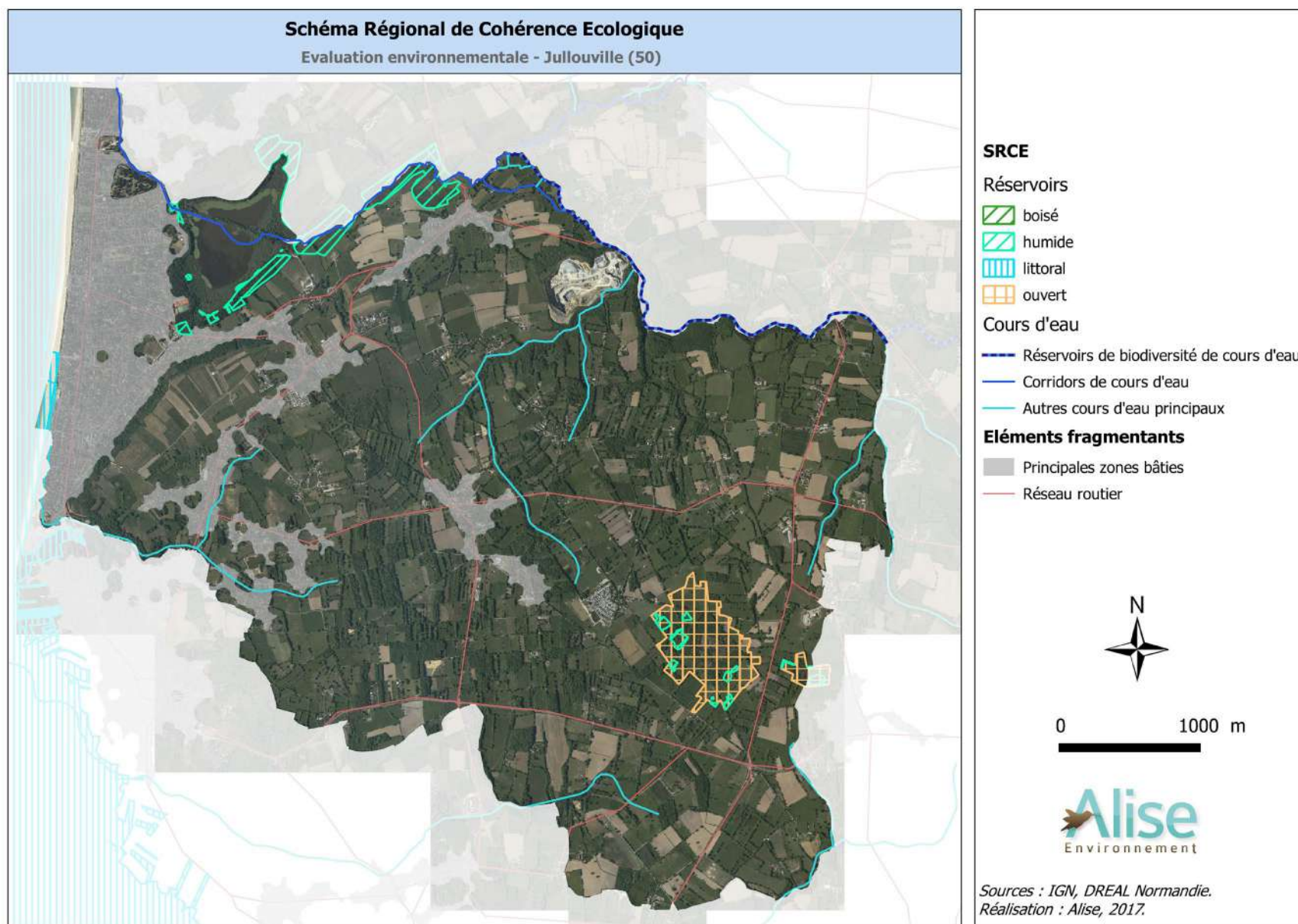






Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue. Il s'agit d'un document innovant, qui doit servir 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.

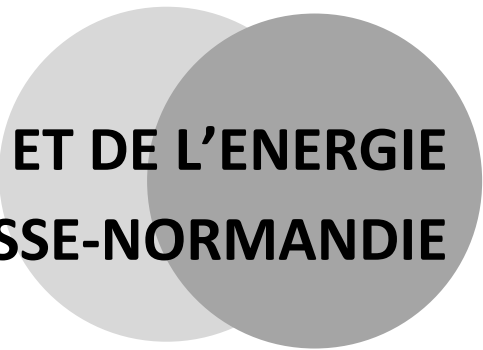


| OBJECTIFS PAR GRANDS TYPES DE MILIEUX DE LA TRAME VERTE ET BLEUE                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les boisements                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Maintenir l'intégrité des petits bois et bosquets constituant des espaces relais notamment en milieu agricole ouvert, et permettre également leur développement                            | Prise en compte : L'ensemble des boisements et bosquets sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme                                                                             |
| Encourager la mise en place et le maintien de pratiques durables, par la mise en place de plans simples de gestion, de règlement type de gestion                                           | Non concerné (au-delà du PLU)                                                                                                                                                                                                                  |
| Maintenir les possibilités de circulation de la faune par la réglementation des clôtures dans les PLU                                                                                      | Prise en compte : proposition que clôtures soient constituées de plantations arbustives d'essences locales.                                                                                                                                    |
| Le bocage                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Maintenir un réseau cohérent et suffisant de linéaire de haies en portant une attention particulière à la préservation des arbres âgés.                                                    | Prise en compte : L'ensemble des haies patrimoniales et alignements d'arbres sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme                                                        |
| Encourager la restauration du bocage en voie de dégradation                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Encourager le maintien des milieux interstitiels au sein du bocage                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Maintenir et assurer le renouvellement des vergers du territoire, notamment dans les régions cidricoles                                                                                    | Non concerné                                                                                                                                                                                                                                   |
| Les milieux remarquables (landes, pelouses, dunes...)                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Conserver ces milieux remarquables par un zonage adapté au sein du PLU, et en évitant leur dégradation par fragmentation ou usage non compatible avec le maintien des végétations fragiles | Prise en compte : Les haies et alignements d'arbres ont fait l'objet d'un recensement pour ensuite être protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Certains corridors ont même été créés par le biais du précédent article |
| Encourager la gestion extensive de ces espaces conservant leur caractère ouvert                                                                                                            | Non concerné (au-delà du PLU)                                                                                                                                                                                                                  |
| Les zones de plaine en cultures                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Éviter la destruction et les impacts négatifs sur les milieux interstitiels permettant l'accueil des espèces                                                             | Prise en compte : Les haies et alignements d'arbres ont fait l'objet d'un recensement pour ensuite être protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Certains corridors ont même été créés par le biais du précédent article |
| Maintenir une diversité spatiale des assolements pour éviter une simplification de l'agro-écosystème, défavorable à la biodiversité                                      | Non concerné (au-delà du PLU)                                                                                                                                                                                                                  |
| Les cours d'eau et lits majeurs                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Poursuite des actions visant à rétablir les fonctionnalités et continuités écologiques des cours d'eau (effacements de barrages, reconnections lit mineur/lit majeur...) | Prise en compte : Une grande partie des lits majeurs du Thar, de l'Allemagne...sont classés en zone naturelle (N)                                                                                                                              |
| Limiter les dégradations hydrauliques, physiques ou chimiques en tête de bassin (drainages, pollutions, remblais...)                                                     | Non concerné (au-delà du PLU)                                                                                                                                                                                                                  |
| Encourager la restauration des fonctionnalités hydrauliques des milieux prairiaux en situation de lit majeur de cours d'eau                                              | Prise en compte : classement en zone naturelle (N)                                                                                                                                                                                             |
| Les mares                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Encourager la conservation des mares et réseaux de mares et éviter les dégradations hydrauliques, physiques ou chimiques                                                 | Prise en compte : Les mares ont fait l'objet d'un recensement pour ensuite être protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.                                                                                                 |
| Encourager la restauration des complexes de mares dégradés                                                                                                               | Non concerné                                                                                                                                                                                                                                   |
| Landes humides et tourbières                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Conserver ces milieux remarquables, et en éviter leur dégradation par fragmentation ou usage non compatible avec le maintien des végétations fragiles                    | Prise en compte : Les tourbières et landes ont fait l'objet d'un recensement pour ensuite être protégé au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Certains corridors ont même été créés par le biais du précédent article          |
| Éviter tout type de dégradation sur les milieux de landes ou de tourbières                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (hydraulique, physique, chimique)                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |
| Encourager une gestion durable de ces espaces (réutilisation du bois exporté, des produits de fauche des landes...)                                                                                                       | Non concerné                                                                                             |
| Marais et prairies humides                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |
| Eviter les dégradations (hydrauliques, physiques, chimiques) pouvant influencer sur les marais et vasières ou les prairies humides, notamment les dégradations en tête de bassin qui pourront avoir une influence en aval | Prise en compte : Les zones humides sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme |
| Encourager une gestion durable de ces espaces (export des produits de fauche, limitation de la pression de pâturage...).                                                                                                  | Non concerné (au-delà du PLU)                                                                            |

## **VI. LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE DE BASSE-NORMANDIE**





Le projet de Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.) 2020-2050 de Basse-Normandie a été approuvé par le Conseil régional le 26 septembre 2013, puis arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013.

Ce schéma définit de grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET), qui seront à leur tour pris en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'urbanisme...).

Il doit permettre de renforcer la cohérence et l'articulation des actions territoriales concernant des domaines aussi variés que l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables (éolien, bois, solaire,...), le développement de modes alternatifs de transport, les principes d'aménagement et urbanisme, l'évolution des outils industriels et des pratiques agricoles,...

Quarante orientations ont été définies par les différents groupes de travail afin d'atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre, des émissions polluantes, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation du territoire aux changements climatiques.

Ces orientations sont classées dans 9 catégories. Quelques-unes sont présentées dans le tableau suivant.

|                     | Orientations du SRCAE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Inscription dans le PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orientations</b> | <b>Les orientations « bâtiment »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Former et qualifier les acteurs du bâtiment aux nouvelles pratiques et techniques de rénovation et de construction durable et d'intégration des EnR dans le bâti</li> <li>➤ Structurer et soutenir des filières locales d'écomatériaux de construction...</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Zonage AU en extension immédiate du bourg existant ou au cœur même du bourg afin de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles</li> <li>➤ Inscription des zones inondables au PLU</li> <li>➤ Interdiction des travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion des crues</li> <li>➤ Interdiction de faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux</li> <li>➤ Hauteur du plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements règlementée</li> </ul> |
|                     | <b>Les orientations « transports »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer une offre alternative au transport routier de marchandises</li> <li>➤ Mobiliser et réorienter les financements afin d'être en capacité de développer des modes de transports alternatifs aux véhicules particuliers...</li> </ul>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                     | <b>L'orientation « lutte contre la précarité énergétique »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lutter contre la précarité énergétique en déployant un programme massif de réhabilitation du bâtiment, en réduisant les coûts liés aux déplacements et en développant le recours aux énergies renouvelables.</li> </ul>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                     | <b>Les orientations « urbanisme »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace</li> <li>➤ Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie...</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|  | Orientations du SRCAE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Inscription dans le PLU |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | <b>Les orientations « industrie »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Optimiser les flux de produits, d'énergie et de déchets pour les entreprises agro- alimentaires sur le territoire bas-normand</li> <li>➤ Développer une production faiblement émettrice de carbone à la fois dans ses procédés et dans le transport de marchandises...</li> </ul>                                                         |                         |
|  | <b>Les orientations « agriculture »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Garantir la séquestration du carbone par le maintien ou l'augmentation des puits de carbone agricoles et forestiers</li> <li>➤ Maîtriser la consommation d'énergie dans l'agriculture, la sylviculture, la conchyliculture et la pêche...</li> </ul>                                                                                    |                         |
|  | <b>Les orientations « production d'énergie renouvelable »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Consolider et développer la filière bois-énergie existante et privilégier le développement d'installations collectives et industrielles de production de chaleur en préservant la qualité de l'air</li> <li>➤ Soutenir le développement de l'éolien terrestre et encourager l'essor du petit éolien...</li> </ul> |                         |
|  | <b>Les orientations « qualité de l'air »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Améliorer et diffuser la connaissance sur l'impact de l'utilisation de phytosanitaires sur la qualité de l'air</li> <li>➤ Réduire les pratiques de brûlage en Basse Normandie...</li> </ul>                                                                                                                                        |                         |

|  | Orientations du SRCAE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Inscription dans le PLU |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | <p><b>Les orientations « adaptation au changement climatique »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réduire la vulnérabilité du littoral bas-normand en réduisant notamment l'exposition des zones habitées</li> <li>➤ Sensibiliser la population, les organismes et les institutions aux impacts potentiels des changements climatiques et à la nécessité de s'y adapter...</li> </ul> |                         |



## **5<sup>EME</sup> PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES**



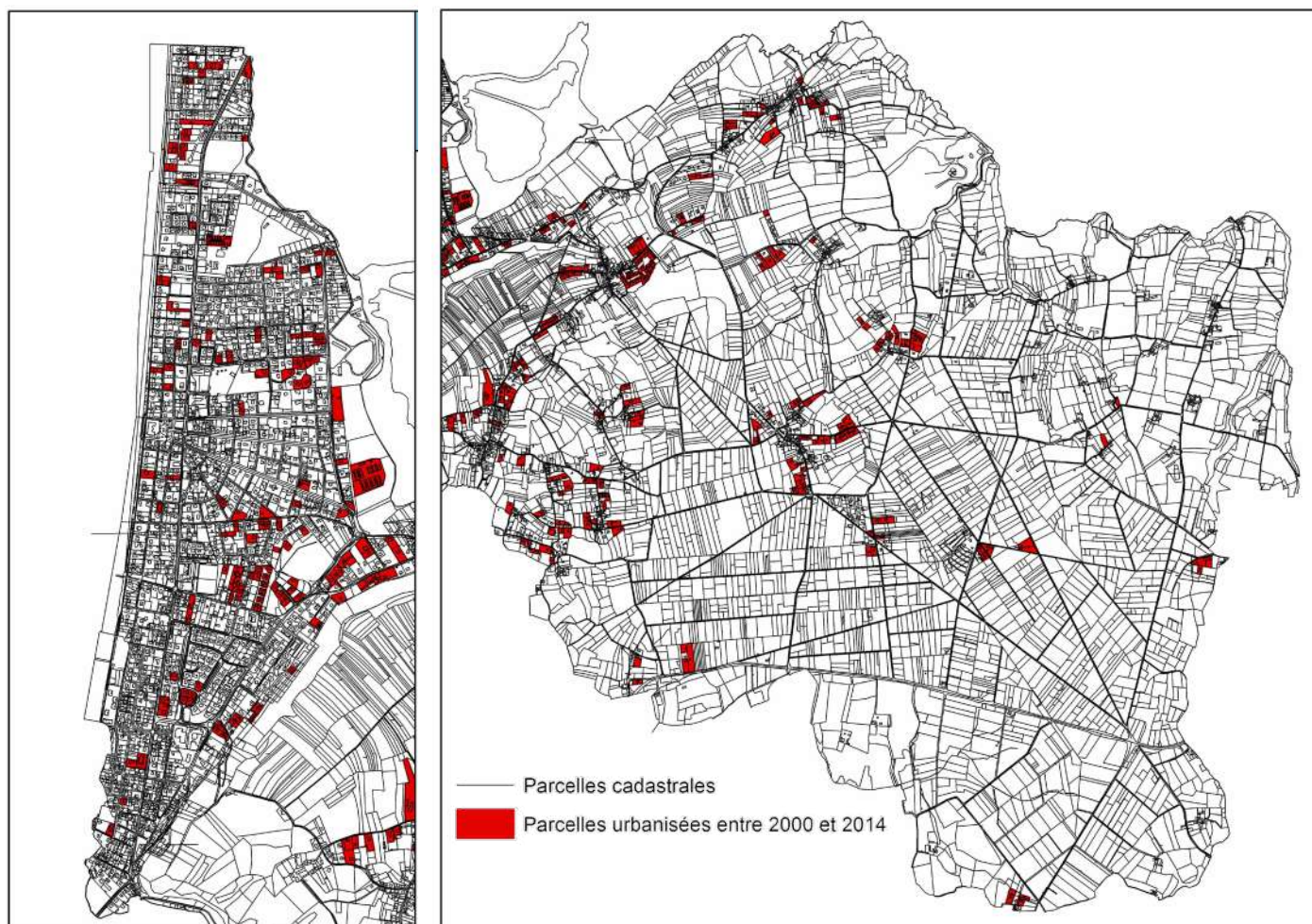


# **I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR 10 ANNEES**





La méthodologie et l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2000 et 2014 sont détaillées dans le rapport de présentation volume 1 (partie Etat initial de l'environnement).



Nous avons ainsi évalué à **42 ha** la superficie de foncier consommé entre 2000 et 2014 au profit d'espaces urbanisés.

Cette urbanisation s'est faite uniquement en **densification sur l'agglomération de Jullouville, sur 12,5 ha**, et correspond principalement à l'urbanisation des dents creuses.

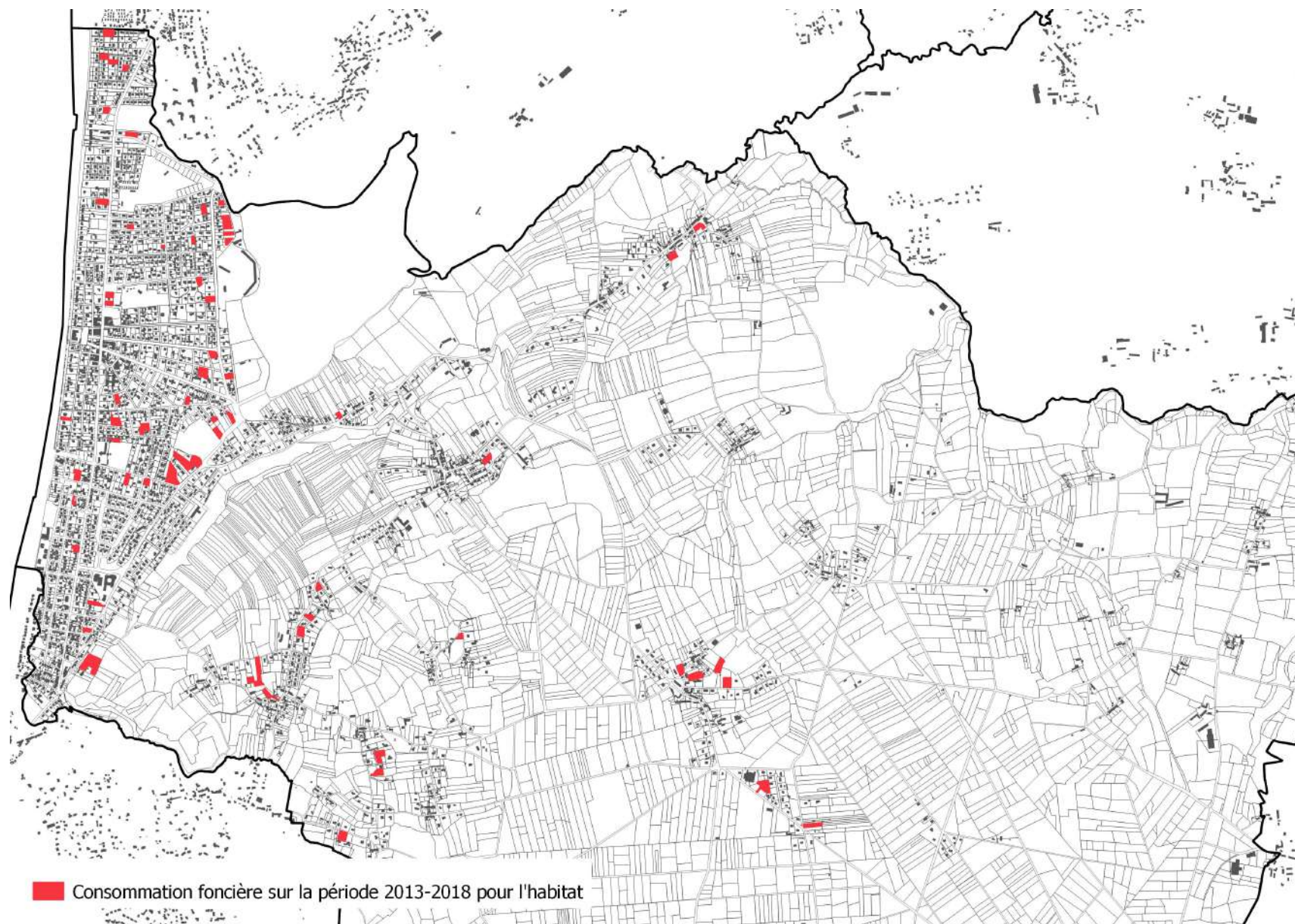
Elle s'est faite en revanche principalement en extension urbaine ou sous forme d'habitat diffus au niveau des hameaux et villages du plateau, à savoir sur près 23 ha, correspondant à plus de la moitié de la surface consommée.

Afin de d'analyser la compatibilité du projet de PLU au regard du SCOT en termes de besoins fonciers, un complément d'analyse par rapport aux années de référence du SCOT est nécessaire. Le SCOT ayant été approuvé le 13 juin 2013, les « 10 ans à venir » évoqués dans le SCoT correspondent à sa durée d'application, soit la période 2013-2023.

La vérification de la compatibilité du PLU avec le SCoT nécessite de prendre en compte, pour ce point, la consommation d'espace effective depuis la date d'effet du SCoT jusqu'à la date d'effet envisagée du PLU (2013-2018) et de la mettre en perspective avec la consommation d'espace prévue dans le PLU de sa date d'effet envisagée jusqu'à la date d'échéance du SCoT actuel (2018-2023).

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2013-2018 a permis d'évaluer celle-ci à 7 hectare pour l'habitat à partir des données communales (registres des permis de construire, visites de terrain...).









## **II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DANS LE CADRE DU PLU**





## A. LES BESOINS EN LOGEMENTS, ACTIVITES ET EQUIPEMENTS LIES AU PROJET DE VILLE

### 1. Les besoins en logements

Sur la durée du PLU, la commune souhaite maintenir une croissance démographique forte, mais ralentie par rapport à la période passée. La commune se fixe un objectif **de minimum 2730 habitants en 2028**, soit un rythme de croissance démographique positif (+1% / an) et bien inférieur à celui mesuré entre 2008 et 2013 (+1,53 % / an).

Cette croissance démographique doit permettre à la ville de répondre à plusieurs enjeux pour les années à venir :

- Maintenir et renforcer une attractivité pour le territoire communal ;
- Conforter les équilibres démographiques nécessaires au maintien des équipements notamment scolaires ;
- Diversifier l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels et permettre une mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Etre en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCOT et le PLH en matière de consommation de l'espace et de réponse aux besoins en logements.

Ce scénario démographique nécessite la construction de minimum **367 logements sur la période 2016-2028, soit environ 31 par an en moyenne** (cf. détails dans la 2<sup>e</sup> partie de ce document).

Ces logements seront construits prioritairement au sein du tissu urbain constitué. Toutefois, le foncier potentiellement disponible au sein de l'enveloppe bâtie s'avère être insuffisant pour couvrir les besoins nécessaires à l'atteinte des objectifs pré-cités, aussi, il est prévu des extensions du tissu bâti à travers le PLU, au niveau des villages de Bouillon et St-Michel des Loups.

Au total, ce sont 6 ha qui sont nécessaires pour atteindre l'objectif démographique de minimum 2730 habitants en 2028. La commune a ainsi ouvert 6 ha à l'urbanisation au profit de l'habitat, au niveau des villages de Bouillon et St-Michel des Loups.

|                                                                                                                         |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Objectif : minimum 2730 habitants en 2028                                                                               |                                       |
| Soit : minimum 367 logements à construire d'ici 2028 permettant le maintien d'une dynamique de croissance démographique |                                       |
| Nombre de log. à construire                                                                                             | 339 (367-28 log réalisés depuis 2016) |
| Densité moyenne à respecter                                                                                             | De 15 log/ha                          |
| Nombre de logements à construire dans le tissu urbain                                                                   | 250                                   |
| Surfaces nettes consommées en densification du tissu bâti (en ha)                                                       | 16,7                                  |
| Nombre de logements à construire en extension urbaine                                                                   | 89                                    |
| Surfaces brutes consommées en extension du tissu bâti (en ha)                                                           | 6                                     |

## **2. Les besoins en activités**

La commune n'envisage pas spécialement de développement économique, hormis le maintien des commerces et activités touristiques existantes.

Aussi, il n'est prévu aucun espace en extension du tissu bâti qui serait dédié à l'activité économique.

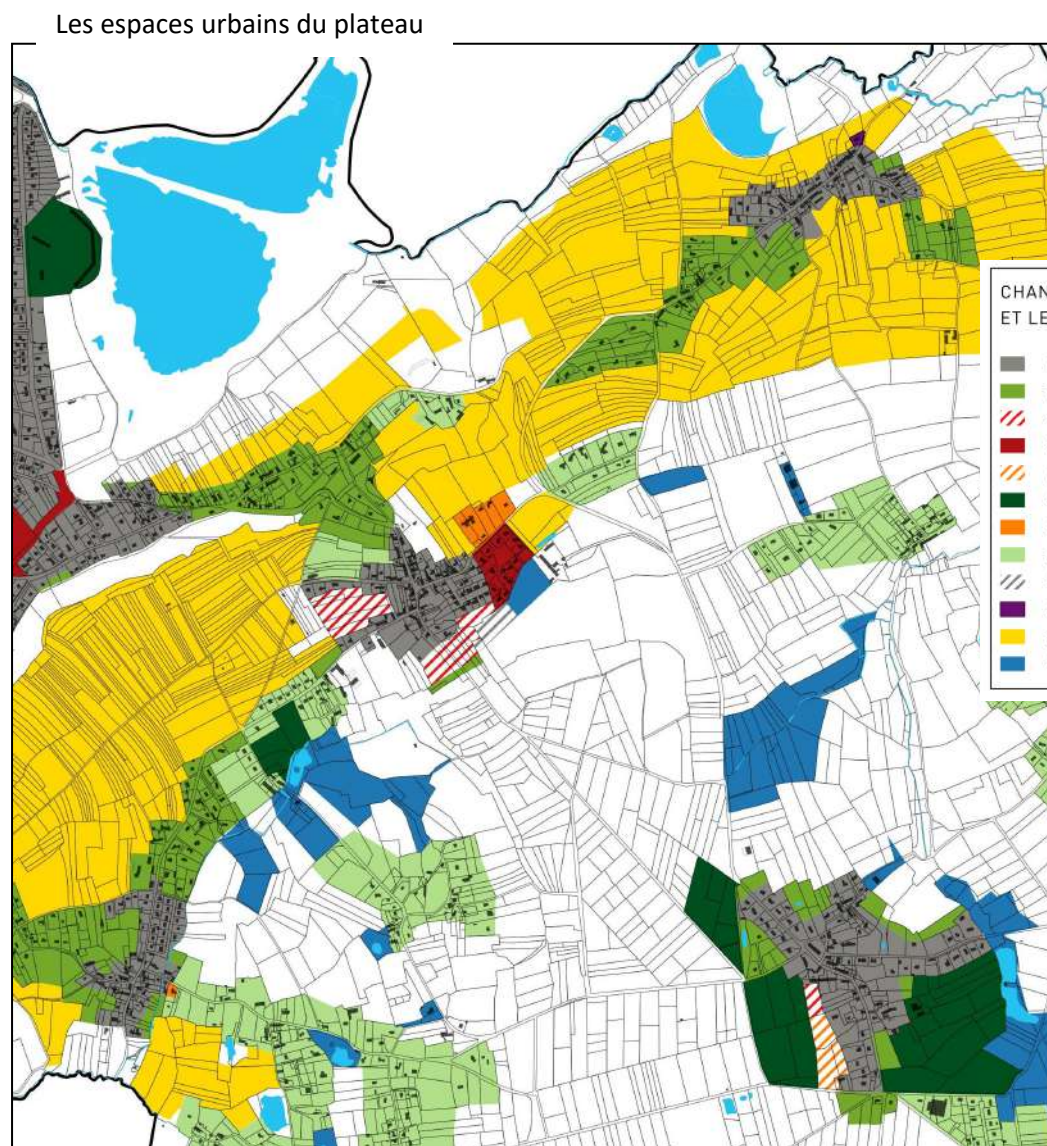
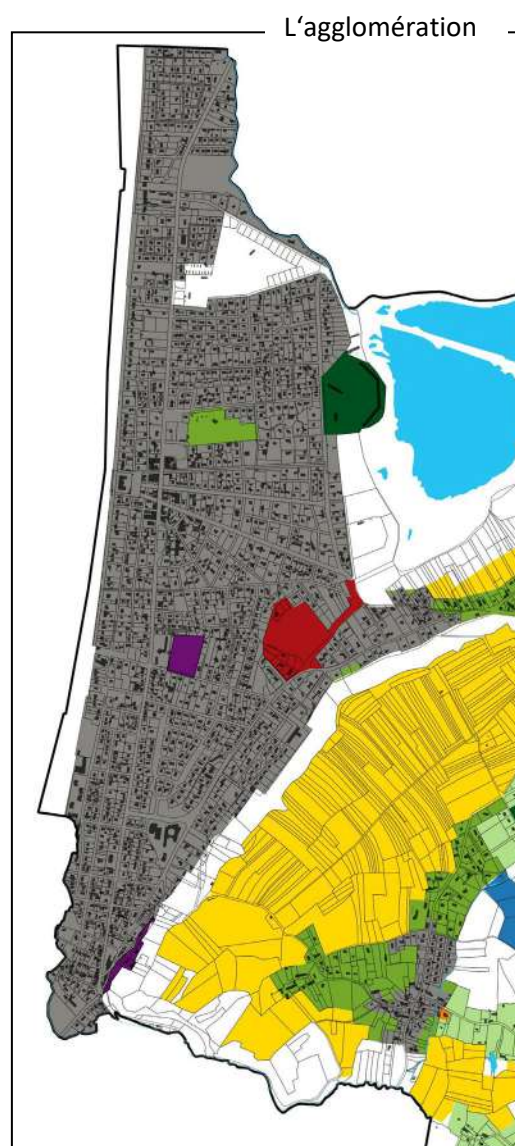
## **3. Les besoins en équipements**

La commune de Jullouville est dotée d'un bon niveau d'équipements publics, répartis dans divers secteurs du territoire et toujours au sein ou à proximité immédiate de lieux d'habitations importants.

A ce jour, la commune n'a pas besoin d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone en vue d'y implanter des équipements publics.

Aussi, il n'est prévu aucun espace en extension du tissu bâti qui serait dédié aux équipements publics.

## **B. ANALYSE CARTOGRAPHIQUE DE L'EVOLUTION DES ESPACES**



**CHANGEMENTS DE ZONES ENTRE LE POS ACTUEL ET LE PLU EN COURS D'ELABORATION**

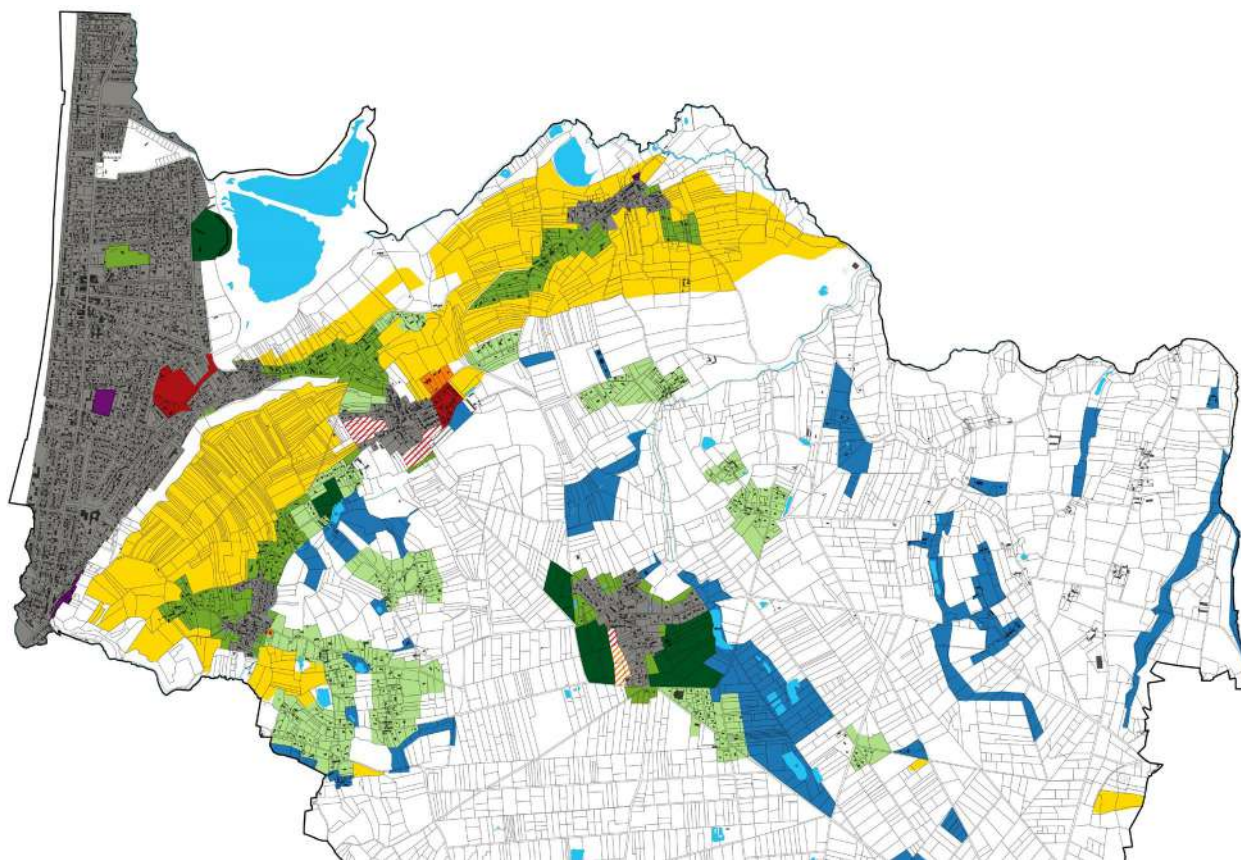
- Zone urbaine au POS maintenue au PLU
- Zone urbaine au POS transformée en zone naturelle ou agricole
- Zone urbaine au POS transformée en zone à urbaniser
- Zone à urbaniser au POS transformée en zone urbaine
- Zone à urbaniser au POS maintenue au PLU
- Zone à urbaniser au POS transformée en zone naturelle ou agricole
- Zone naturelle urbanisée au POS transformée en zone urbaine
- Zone naturelle urbanisée au POS transformée en zone naturelle ou agricole
- Zone naturelle ou agricole au POS transformée en zone à urbaniser
- Zone naturelle ou agricole au POS transformée en zone urbaine
- Zone naturelle au POS transformée en zone agricole
- Zone agricole au POS transformée en zone naturelle



## Les espaces agricoles et naturels

### CHANGEMENTS DE ZONES ENTRE LE POS ACTUEL ET LE PLU EN COURS D'ELABORATION

-  Zone urbaine au POS maintenue au PLU
-  Zone urbaine au POS transformée en zone naturelle ou agricole
-  Zone urbaine au POS transformée en zone à urbaniser
-  Zone à urbaniser au POS transformée en zone urbaine
-  Zone à urbaniser au POS maintenue au PLU
-  Zone à urbaniser au POS transformée en zone naturelle ou agricole
-  Zone naturelle urbanisée au POS transformée en zone urbaine
-  Zone naturelle urbanisée au POS transformée en zone naturelle ou agricole
-  Zone naturelle ou agricole au POS transformée en zone à urbaniser
-  Zone naturelle ou agricole au POS transformée en zone urbaine
-  Zone naturelle au POS transformée en zone agricole
-  Zone agricole au POS transformée en zone naturelle



**C. ANALYSE CHIFFREE DE L'EVOLUTION DES ESPACES****1. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du POS révisé actuel (2000), inscrites au sein du rapport de présentation**

| DESIGNATION DE LA ZONE  | SURFACE (en ha) | PROPORTIONS |
|-------------------------|-----------------|-------------|
| UA                      | 30,69           |             |
| <i>dont UAa</i>         | 15,97           |             |
| <i>Dont UAb</i>         | 14,72           |             |
| UC (global)             | 208,37          |             |
| <i>dont UC</i>          | 123,62          |             |
| <i>dont UCa</i>         | 27,05           |             |
| <i>dont UCb</i>         | 33,6            |             |
| <i>Dont UCc</i>         | 24,1            |             |
| NB                      | 201,17          |             |
| <i>dont NB1</i>         | 109,27          |             |
| <i>dont NB2</i>         | 91,9            |             |
| Total zones urbaines    | 440,23          | 17,28 %     |
| I NA                    | 24,07           |             |
| II NA                   | 35,8            |             |
| III NA                  | 2,62            |             |
| Total zones à urbaniser | 62,49           | 2,45 %      |
| NC                      | 1314,15         |             |
| <i>dont NCc</i>         | 25,12           |             |
| Total zones agricoles   | 1314,15         | 51,58 %     |
| 1ND                     | 193,35          |             |
| 2ND                     | 499,67          |             |
| NAL                     | 20,92           |             |
| NALs                    | 17,07           |             |
| Total zones naturelles  | 731,01          | 28,69 %     |
| <b>TOTAL</b>            | <b>2547,88</b>  |             |

**2. Tableau des surfaces de zones reportées sur le document graphique du PLU**

| DESIGNATION DE LA ZONE   | SURFACE (en ha)   | PROPORTIONS |
|--------------------------|-------------------|-------------|
| UA (global)              | 42,46             |             |
| dont UA                  | 15,69             |             |
| dont UAv                 | 26,77             |             |
| UB                       | 87,28             |             |
| dont UBa                 | 34,37             |             |
| dont UBb                 | 35,63             |             |
| dont UBm                 | 17,28             |             |
| UC (global)              | 81,22             |             |
| dont UC                  | 69,45             |             |
| dont UCh                 | 11,77             |             |
| Total zones urbaines     | 210,96            | 9,66 %      |
| AUav                     | 5,89              |             |
| Total zones à urbaniser  | 5,89              | 0,27 %      |
| A                        | 1109,98           |             |
| Ap                       | 206,55            |             |
| Total zones agricoles :  | 1316.53           | 60,28 %     |
| N                        | 397.98            |             |
| Nc                       | 23,02             |             |
| Ne                       | 1,26              |             |
| Nl                       | 19,48             |             |
| Nm                       | 12,28             |             |
| Np                       | 191.43            |             |
| Nt                       | 5,56              |             |
| Total zones naturelles : | 651.01            | 29,81 %     |
| <b>TOTAL</b>             | <b>2184,02 ha</b> |             |

### 3. Comparaison des superficies des zones du POS actuel et du PLU

Il est à noter qu'il existe une différence notable en termes de superficies entre les surfaces du POS et celles du PLU en cours d'élaboration. Cette différence pourrait s'expliquer par l'utilisation de logiciels de calculs différents, le SIG utilisé pour le PLU actuel étant plus précis.

Aussi, il n'est pas possible de comparer les superficies des différentes zones ; c'est pourquoi nous évaluons ici l'évolution des proportions de ces zones.

| ZONES | PROPORTIONS AU POS<br>(en %) | PROPORTIONS AU PLU<br>(en %) | DIFFERENCES (en<br>%) |
|-------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| U     | 17,28                        | 9,66                         | -7,62                 |
| NA/AU | 2,45                         | 0,27                         | -2,18                 |
| A     | 51,58                        | 60,28                        | +8,7                  |
| N     | 28,69                        | 29,81                        | + 1,12                |

**La diminution de la surface des zones U** s'explique, comme exprimé dans la 3<sup>e</sup> partie II de ce document (préambule expliquant la démarche d'élaboration du plan de zonage) par l'application de la loi 'littoral' qui vise à restreindre les zones urbaines aux zones effectivement agglomérées et identifiées au sein du SCOT comme étant des agglomérations ou villages. Deux zones denses situées sur le plateau ont été également identifiées comme zones urbaines.

Les autres « hameaux » ou secteurs d'habitat diffus, actuellement classés en zone NB au POS (zone naturelle mais constructible) ont été reclassés pour la plupart en zone naturelle stricte, conformément aux attentes de la loi 'littoral'.

**La diminution de la surface des zones à urbaniser** s'explique par le reclassement de la grande majorité des zones NA au POS actuel en zone naturelle ou agricole. Ce reclassement est lié au fait que ces zones n'ont pas été urbanisées ou n'ont pas été identifiées comme agglomération, village ou hameau nouveau intégré à l'environnement au sein du SCOT, et que leur maintien en zone à urbaniser n'était pas justifié au regard du projet de développement de la commune (superficies trop importantes au regard du foncier encore disponible au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle).

**L'augmentation de la surface des zones agricoles** s'explique d'une part par le déclassement de zones urbaines ou à urbaniser en zone agricole et d'autre part par le reclassement de zones naturelles en zone agricole (du fait de leur exploitation avérée et recensée au sein du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture 50).

**La légère augmentation de la surface des zones naturelles** s'explique de la même manière, d'une part par le déclassement de zones urbaines ou à urbaniser en zone naturelle et d'autre part par le reclassement de zones agricoles en zone naturelle (du fait de leur identification comme zone humide stratégique ou importante au sein du diagnostic des zones humides réalisé par le SMBCG).



## **6<sup>ÈME</sup> PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**





# **I. OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT**





## **A. CADRAGE REGLEMENTAIRE**

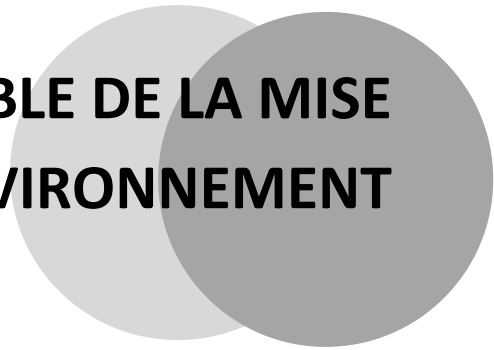
En application des dispositions du décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, codifiées au sein de l'article L 104-2 du Code de l'Urbanisme, certaines évolutions de documents d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale. Ces dispositions s'appliquent à la présente procédure dès lors que la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées intervient après le 1er février 2013 et que la mise en œuvre du document est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

## **B. OBJECTIF DE L'EVALUATION**

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre de l'élaboration de plans ou de l'évolution apportée au document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. Ainsi, l'objet de l'évaluation environnementale concerne l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Jullouville.



## **II. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**







## **A. INCIDENCE : DEFINITION ET PRESENTATION**

La notion « d'effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » visée par le Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/ moyen/ long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

## **B. INCIDENCES NOTABLES DE PIECES DU PLU**

### ***1. Incidences notables du PADD***

Le PADD prend en compte les principes du développement durable d'un territoire ainsi que les grands enjeux environnementaux du territoire et de ses abords. Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique, les risques naturels et anthropiques et la préservation du cadre de vie sont mis en avant et le plan de zonage se décline en trois orientations reprises ci-après :

- ++ Incidence très positive sur l'environnement
- + Incidence positive sur l'environnement
- = Incidence neutre sur l'environnement
- Incidence négative sur l'environnement

| Orientations                                                                                                      | Incidences potentielles sur l'environnement |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ORIENTATION 1 : Faire de Jullouville la promenade du Sud Manche                                                   |                                             |
| 1. Créer un nouveau cœur de ville attractif                                                                       | +                                           |
| 2. Renforcer l'identité balnéaire de Jullouville                                                                  | =                                           |
| 3. Mettre en place une offre touristique structurante                                                             | =                                           |
| ORIENTATION 2 : Repenser la ville afin de créer une nouvelle dynamique urbaine                                    |                                             |
| 1. Maintenir une vi(II)e active                                                                                   | =                                           |
| 2. Promouvoir des formes et organisations urbaines, économes en foncier et en déplacement                         | ++                                          |
| ORIENTATION 3 : Garantir la préservation des paysages et espaces naturels remarquables                            |                                             |
| 1. Protéger le cadre environnemental, paysager et agricole                                                        | ++                                          |
| 2. Assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue communale | ++                                          |
| 3. Développer l'habitat durable                                                                                   | ++                                          |

*Analyse des incidences notables du PADD sur l'environnement*

## **2. Incidences notables du plan de zonage**

Le territoire communal de Jullouville se divise en zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles.

- **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines de Jullouville concentrent le centre-ville et le centre historique (UA), les villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups (UAv), le secteur résidentiel historique et boisé de « Jullouville les Pins » (UBa), le secteur résidentiel de bord de mer (UBb), le secteur résidentiel de front de mer (UBm) et les zones denses agglomérées de Groussey et Lézeaux-La-Carrière (UCh).

- **Les zones à urbaniser (AU)**

Les zones à urbaniser se traduisent par des secteurs à destination d'habitat (AUav).

- **Les zones naturelles (N)**

Les zones naturelles reprennent les périmètres des zonages et d'inventaires du patrimoine naturel : Natura 2000, ZNIEFF de type I, ZNIEFF de type II (N et Np). D'autres secteurs figurent en zone naturelle, notamment la carrière (Nc), les cimetières (Ne), les zones naturelles à destination d'hébergements et d'équipements touristiques et de loisirs (NI), le secteur maritime (Nm) et les zones naturelles à destination d'équipements touristiques et de loisirs (Nt).

De plus, tous les boisements à grandes richesses écologiques font l'objet d'une protection par le biais des Espaces Boisés Classés ou des documents d'aménagements forestiers. Le classement en zone naturelle induit une protection des milieux.

- **Les zones agricoles (A)**

Les zones agricoles sont nombreuses sur le plateau : en ceinture du bourg, des villages et des zones denses agglomérées (A). Une zone de protection du paysage est également représentée (Ap).

**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**

### **3. Incidences notables du règlement**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones agricoles reprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

## **C. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET MESURES LIEES**

### **1. Le climat**

La mise en œuvre du document n'entraînera pas d'incidences climatologiques significatives au niveau du département ou de la région.

### **2. La qualité de l'air**

La qualité de l'air est bonne sur Jullouville. La mise en œuvre du document n'entraînera d'évolution négative sur cette donnée. En effet, les principales sources émettrices de polluants, à savoir l'agriculture, le transport et le résidentiel tertiaire, ne sont pas vouer à augmenter.

### **3. Les sols**

- **Géologie**

La mise en œuvre du PLU n'entraînera pas de changement géologique significatif.

- **Sols pollués**

Un site potentiellement pollué a été localisé sur la commune de Jullouville. Ce site a fait l'objet d'un recensement. Bien que ce recensement ne soit pas opposable, celui permet d'avoir connaissance des sites potentiellement dangereux étant donné leur activité passée.

La mise en œuvre du PLU aura une incidence positive sur la qualité des sols de Jullouville : le recensement effectué, bien qu'il ne soit ni opposable, ni exhaustif, permet à la commune et aux usagers d'intégrer le risque potentiel de pollution de sols, notamment pour des projets futurs de reconversion ou réhabilitation.

#### **4. L'eau**

- **Eaux superficielles**

Les eaux littorales, les rivières et les mares constituent les principales eaux superficielles de la commune. Au vu du projet communal, ces eaux ne subiront pas d'incidences négatives.

- **Hydrogéologie**

La commune de Jullouville compte sur son territoire un captage d'alimentation en eau potable (AEP). Ce captage ne fait pas encore l'objet d'une déclaration d'utilité publique appliquant des périmètres de protection. Toutefois un rapport d'hydrogéologue présente des périmètres de protection.

Hors zones urbaines, les périmètres de protection pressentis ont été inclus en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A ou Ap) du plan de zonage et du règlement, afin que protéger la qualité de la ressource en eau.

L'ensemble des éléments du paysage présent dans ce secteur (boisement, zones humides, rivières...) ont été protégés afin d'éviter tout défrichement, dégradations de zones humides, pouvant influencer l'infiltration des sols et ainsi avoir des conséquences sur la qualité de l'eau.

Par la protection des périmètres de protection pressentie en zones naturelle et agricole la mise en œuvre du document aura donc une incidence positive sur la qualité de la ressource en eau.

En zone Ap, les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont soumis à conditions. Les effluents d'origine animale ne doivent pas être accrus conformément à l'article L121-11 du code de l'urbanisme. Cette disposition aura également une incidence positive sur la qualité de la ressource en eau.



- **Alimentation en eau potable**

La capacité pour l'alimentation en eau potable sur Jullouville est attestée par le syndicat (SMPGA) en charge de l'AEP.

L'Article4 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 est suffisante pour supporter les nouveaux projets envisagés.

**La mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidence sur l'alimentation en eau potable, après attestation du syndicat en charge de l'alimentation en eau potable.**

### **III. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE MILIEU HUMAIN ET MESURES LIEES**





## A. LES RISQUES

### 1. *Le risque mouvement de terrain*

L'aléa mouvement de terrain se manifeste à Jullouville par les chutes de blocs et la présence d'une carrière à ciel ouvert.

Sur le territoire communal, deux principaux secteurs sont potentiellement soumis au risque chute de blocs :

- Au nord-est de Vaumoisson au niveau de la carrière d'exploitation toujours en activités mais également au-delà de l'enceinte de la carrière.
- Au sud-est de Bouillon en direction de Carolles le long du versant pentu amenant au littoral.

La carrière de Vaumoisson a été inscrite en zone Nc et les secteurs du chute de blocs d'Edenville sont classés en zone N. L'article 4 du règlement reprend les dispositions suivantes pour les secteurs concernés par ce risque :

« Certains secteurs du territoire (anciennes carrières de Blot et d'Edenville) peuvent être soumis à un risque de chute de blocs (secteurs cartographiés au sein du livret des annexes). Dans ces secteurs cartographiés, et pour tout type de prédisposition, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. »

Les annexes et le règlement graphique (pièce 5d du PLU) cartographient les risques majeurs de la commune, notamment le risque chutes de blocs.

De plus, certaines des habitations situées sur le versant font aussi l'objet du classement en zone UC qui prévoit un article UC 2.4 sur le risque chutes de blocs, permettant aux constructions actuelles de s'adapter.

La mise en œuvre du plan n'aura pas d'incidence sur le risque mouvement de terrain.

### 2. *Le risque inondation*

Le territoire communal est concerné par le risque inondation lié à la submersion marine, au débordement de cours d'eau, aux remontées des nappes d'eau souterraines et aux eaux pluviales.

Les annexes reprennent les risques inondations par submersions, remontées de nappes et débordement de cours d'eau.

- Risque inondation par submersion marine

Au sein des zones concernées, notamment les zones urbaines UA, UC, UB, le règlement reprend les éléments suivants de type :

Article 1 :

- « Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine et remontée de nappes, tout type d'aléa :
- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les sous-sols
- Les Etablissements Recevant du Public stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles) »

Article 2 :

« En zone inondable (pour les risques de submersion marine et remontées de nappes, tout type d'aléa), sont autorisés sous conditions :

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
  - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
  - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
  - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
  - s'ils sont liés à la mise en oeuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
  - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
  - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
  - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées. »

De plus, les dispositions du PLU sont compatibles avec les prescriptions et recommandations de la DDTM50 en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zones de submersions marines, document de Juillet 2013, notamment sur la partie du Camping de la Chaussée. En effet, le camping est inscrit en zone NI, à destination d'hébergement et d'équipements touristiques et de loisirs.

- Risque inondation par débordement de cours d'eau

Au sein des zones concernées, notamment les zones urbaines UBA, UC, N, NI, Np, A, le règlement reprend les éléments suivants de type :

Article 1 :

« Sont interdits en zones inondables, repérées dans le livret des annexes :

Interdictions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

Toute construction, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une zone inondable représentée par une trame ; »

- Risque inondation par remontées de nappes



Au sein de quasiment toutes les zones du projet de PLU, le règlement reprend les éléments suivants de type :

Article 1 :

« Sont interdits en zones inondables, repérées dans le livret des annexes :

Interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine et remontée de nappes, tout type d'aléa :

- Tous types d'affouillements ou exhaussement de sols, exceptés ceux mentionnés à l'article UA2 ;
- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les sous-sols
- Les Etablissements Recevant du Public stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles) »

Article 2 :

« En zone inondable (pour les risques de submersion marine et remontées de nappes, tout type d'aléa), sont autorisés sous conditions :

- Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :
  - Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
  - Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,50 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
  - Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :
  - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
  - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
  - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),

- s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
- s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées. »

La zone d'ouverture d'urbanisation de Saint-Michel des Loups est potentiellement concernée par le risque inondation par remontée de nappes. Les sous-sols seront interdits pour les constructions de la future zone d'ouverture à l'urbanisation.

- Risque inondation par eaux pluviales

Au sein de quasiment toutes les zones du projet de PLU, le règlement reprend les éléments suivants de type :

Article 4 des zones U et AU :

« Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet à milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées. Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, ...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur. »

Article 4 des zones N naturels et Agricoles :

« Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. »

L'article 2 des zones a et N stipule également : « Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées, si cette cote est inconnue, situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à 1 m minimum du terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle »

La commune de Jullouville dispose en partie d'un réseau d'eau pluvial permettant de gérer les eaux pluviales lors de gros événements.

**La mise en œuvre du document n'aura donc pas d'incidence positive ou négative sur le risque inondation par remontée de nappe. Toutefois la mise en œuvre a une incidence positive sur le risque inondation par débordement et submersion marine en limitant l'urbanisation dans la zone d'aléa.**

### ***3. Le risque industriel***

Le territoire de Jullouville compte deux d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE). Aucune nouvelle urbanisation n'est projetée à proximité de ces deux sites. La carrière de Lézeaux a une autorisation d'exploiter jusqu'en 2025. La pérennité de l'activité a été intégrée dans le PLU en la préservant de toute nouvelle urbanisation à proximité.

**La mise en œuvre du document n'aura pas d'incidences sur le risque industriel.**

#### **4. Le risque Transport de Matières Dangereuses**

La commune de Jullouville n'est pas concernée par le risque Transport de Matières Dangereuses, le PLU n'aura donc pas d'incidences sur le risque transport matières dangereuses.

### **B. ACOUSTIQUE**

Compte tenu des caractéristiques du territoire, Jullouville n'est pas une commune exposée à de fortes nuisances sonores. Aucune route classée pour le bruit ne passe sur la commune.

**La mise en œuvre du document en tant que telle n'a pas d'incidence majeure sur le cadre acoustique communal.**

### **C. DECHETS**

La gestion des déchets est assurée en régie par la Communauté de Communes Granville Terre et Mer. Le parcours de ramassage des déchets ménagers sera élargi aux nouvelles zones d'urbanisation et ne sera que légèrement impacté.

### **D. ASSAINISSEMENT**

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, située dans la ZI du Mesnil. La station d'épuration a une capacité de 70 000 équivalent habitants (EH).

L'article 4 du règlement des zones urbaines reprend les éléments suivants :

« Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement (voir règlement du gestionnaire).

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

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans»

Le syndicat du SMAAG confirme la capacité des ouvrages du service public d'assainissement à gérer les effluents supplémentaires qui seront générées par les zones d'extension à l'urbanisation prévues dans le PLU de Jullouville.

**La mise en œuvre du document n'aura pas d'incidence sur l'assainissement.**

## **E. ÉNERGIE RENOUVELABLE**

Le règlement permet la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompes à chaleur, ...).

**La mise en œuvre du document peut avoir une incidence positive sur le recours aux énergies renouvelables dans la commune.**

## F. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE PAYSAGE

D'une manière générale, le document d'urbanisme protège les éléments paysagers identitaires (alignements d'arbres...) de Jullouville et oriente la population communale sur le choix des matériaux et coloris à utiliser dans le cadre de rénovation ou modification.

Ainsi, le règlement du PLU est complété par un **cahier de recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP)**, qui dresse un panel des caractéristiques architecturales du bâti et des mesures à mettre en œuvre afin de préserver le patrimoine :

- Villas et maisons de maître :
  - Les pignons aveugles sont à éviter, l'ensemble de la façade doit faire l'objet d'un traitement architectural ;
  - Le traitement architectural devrait souligner les différents niveaux (bandeau de brique, balcons, auvents, etc...) ;
  - Lorsque c'est possible, les volets et persiennes d'origine sont conservés ;
  - Des volets roulants métalliques ou en bois peuvent être installés si leur coffre est invisible depuis l'extérieur ou bien dissimulé derrière un lambrequin ;
  - Une surélévation peut impliquer la création d'ouvertures en toiture ;
  - Afin de réaliser des extensions de type véranda, kiosques, etc, la structure pourra employer des matériaux tel que le bois, l'acier, le fer forgé et l'aluminium ;
  - Les couleurs devront être sobres et discrètes : bois naturel ou d'une teinte rappelant celles des menuiseries de l'habitation ;
  - ...
- Maisons de bourg et maison villageoise :
  - La toiture en ardoise sera idéalement à deux pans, la pente avoisinera les 45 degrés et on évitera les toitures à pente trop faible ;
  - Préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Les fenêtres créées pourront être de mêmes dimensions que celles existantes excepté dans le cas de baies vitrées. Leur nombre doit être réfléchi de manière à respecter l'équilibre plein/vide en façade ;
  - En cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint. Conserver si possible les volets en bois persienné peint, à deux battants ;
  - Les combles peuvent être éclairés par une fenêtre en pignon afin de préserver le rapport plein/vide ;
  - ...

➤ Constructions récentes dans le tissu ancien :

- On préférera des volumes simples à des volumes complexes, de base parallélépipédique rectangulaire ;
- Les toitures régionales présentant une forte pente, il s'agirait de réaliser des pentes d'au moins 40° pour s'inscrire dans l'existant ;
- On conservera les anciens murets et on s'inspirera de leur appareillage pour la réalisation des nouveaux ;
- ...

Par ailleurs, l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le milieu agricole du plateau, sur les villages de Bouillon et Saint-Michel-des-Loups, sera assurée :

| Zones de projet                    | Mesures prises pour l'insertion paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>L'OAP Bouillon ouest</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des plantations arbustives ou arborées devront être réalisées ou conservées le long des voies nouvellement créées et irrigant le secteur ;</li> <li>○ Les poches de stationnement seront végétalisées, de même l'entrée du futur quartier travaillée de façon qualitative et paysagère (intersections avec la route de Carolles).</li> </ul> | <div data-bbox="1182 587 1532 1066"> <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Principe d'accès au secteur</li> <li> Principe de voiries de desserte du secteur à créer</li> <li> Voirie à élargir et transformer en voie de desserte</li> <li> Principe d'accès motorisé au futur secteur d'habitat</li> <li> Principe de liaison douce à créer</li> <li> Principe d'espaces verts et paysagers à intégrer au projet d'ensemble</li> <li> Poches de stationnement</li> </ul> <p>Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Phase 1 de l'aménagement du secteur</li> <li> Phase 2 de l'aménagement du secteur</li> </ul> </div>  |



**L'OAP Bouillon sud**

- Des plantations arbustives ou arborées devront être réalisées le long des voies nouvellement créées et irrigant le secteur, ainsi qu'en limite des espaces agricoles afin d'assurer une transition paysagère douce.
- De petites placettes paysagées devront être réalisées à l'intérieur du futur quartier afin d'agrémenter l'espace public et favoriser les liens sociaux.
- Les poches de stationnement seront végétalisées, de même que la transition du futur quartier avec le corps de ferme voisin (situé à l'Est du quartier) travaillée de façon qualitative et paysagère.



**LEGENDE**

- Périmètre de l'OAP
- ↔ Principe d'accès motorisé au secteur
- Principe d'espaces verts et paysagers (placettes ou entrée de quartier) à intégrer au projet d'ensemble
- Dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales
- Sens d'écoulement des eaux pluviales
- ..... Intégration d'un système de gestion paysagère des eaux pluviales à la voirie (noues)
- Transition paysagère à soigner

Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha

- ① Phase 1 de l'aménagement du secteur
- ② Phase 2 de l'aménagement du secteur

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>L'OAP Saint-Michel-des-Loups</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des plantations arbustives ou arborées devront être réalisées le long des voies nouvellement créées et irrigant le secteur, ainsi qu'en limite des espaces agricoles et de la route des Bougonnières afin d'assurer une transition paysagère douce.</li> <li>○ Les poches de stationnement seront végétalisées, de même que la haie arborée implantée le long de la route des Bougonnières préservée au maximum.</li> </ul> |  <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre de l'OAP</li> <li> Principe d'accès au secteur</li> <li> Principe de voiries de desserte du secteur à créer</li> <li> Principe d'espaces verts ou paysagers à maintenir ou créer</li> </ul> <p>Secteurs préférentiels d'implantation de logements, d'une densité moyenne minimum de 15 log/ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Phase 1 de l'aménagement du secteur</li> <li> Phase 2 de l'aménagement du secteur</li> </ul> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur le paysage communal, tant sur les éléments identitaires que sur les caractéristiques architecturales.

## **G. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LES DEPLACEMENTS**

La mise en œuvre du document ne prévoit pas d'évolution urbaine majeure. Les choix d'urbanisation projetés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jullouville ne comportent pas d'extensions de zones d'activité économique, ni de zones d'habitat dans les secteurs de hameaux.

Les extensions d'urbanisation projetées dans le PLU de Jullouville sont situées dans les zones d'extension d'habitat dans les bourgs de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups.

Le PADD promeut des formes et organisations urbaines économes en foncier et en déplacement. Le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un diagnostic socio-démographique et une analyse de l'état Initial de l'environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire. Ainsi, le PLU de Jullouville prévoit des capacités de construction en cohérence avec les besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat,
- d'activités économiques et d'emplois,
- d'équipements et services,
- de réseaux d'assainissement et d'eau potable,
- d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

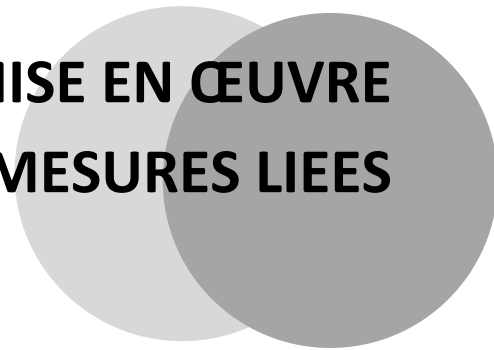
Le PLU favorise la diminution des obligations de déplacements motorisés par :

- Une répartition géographiquement équilibrée entre l'habitat et autres fonctions (emplois, commerces, etc.) :
  - offre en logements adaptée aux parcours résidentiel,
  - maintien des commerces et services de proximité, ainsi que de l'offre de soins,
  - développement de la vie locale en préservant la qualité des équipements communaux,
  - etc.
- Le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

- valorisation d'un réseau de déplacements continu pour les modes doux,
- urbanisation en priorité des zones accessibles aux transports collectifs, proches des équipements, services structurants
- développement de la fibre numérique.

**La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur les déplacements.**

## **IV. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE SITE NATURA 2000 ET MESURES LIEES**





L'évaluation des incidences Natura 2000 est destinée à prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des sites Natura 2000. Elle a pour objet de vérifier la compatibilité du projet ou programme avec la conservation du site.

L'évaluation doit permettre de déterminer et de quantifier les impacts d'un projet sur les objectifs de conservation de la totalité des habitats naturels et des espèces. Elle doit :

Evaluer les risques :

- de destruction ou dégradation d'habitats
- de destruction ou dérangement d'espèces
- d'atteinte aux fonctionnalités du site et aux conditions favorables de conservation : fonctionnement hydraulique, pollutions, fragmentations...

Tenir compte :

- des impacts à distance
- des effets cumulés avec d'autres activités

Etre proportionnée :

- aux incidences et aux objectifs de conservation du site
- à la nature et à l'importance des projets

L'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 présent sur la commune ou sur une commune limitrophe de celle-ci se fonde sur les éléments de méthode issus de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000. Cette circulaire prévoit notamment : une carte situant la commune par rapport aux périmètres des sites Natura 2000 les plus proches, un exposé sommaire mais argumenté des incidences que le document est ou non susceptible de causer à un ou plusieurs sites Natura 2000. Cet exposé argumenté intègre nécessairement une description des contraintes déjà présentes (autres activités humaines, enjeux écologiques, etc.) sur la zone où devrait se dérouler l'activité.

L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme porte sur les sites Natura 2000 :

- Zone de Protection Spéciale FR 2510048 – Baie du Mont-Saint-Michel
- Zone Spéciale de conservation - FR 2500077 – Baie du Mont-Saint-Michel

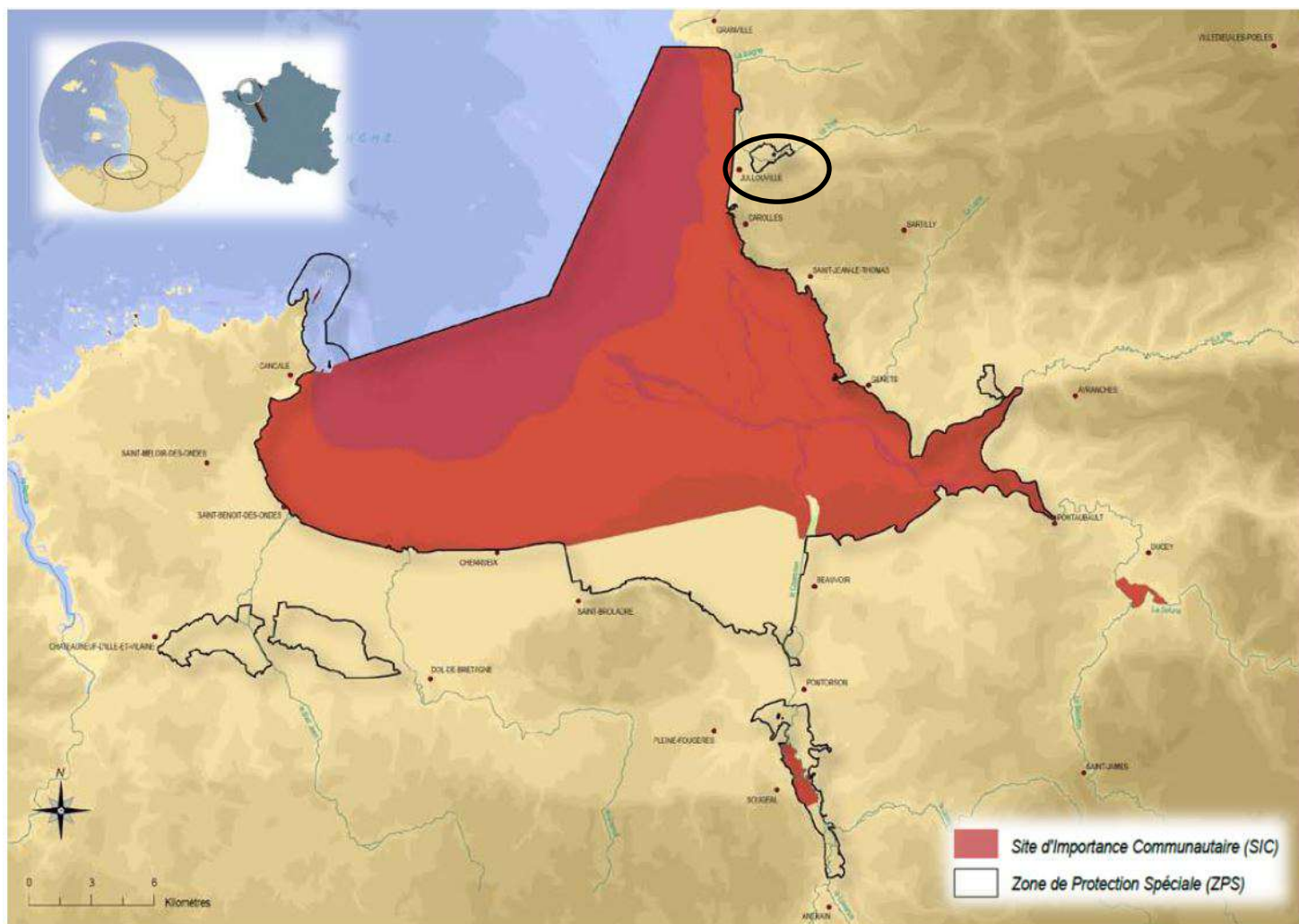


**A. CONTEXTE**

Le territoire communal de Jullouville est concerné par les deux sites Natura 2000 suivants :

| Nature de la protection | Nom                       | Identifiant | Date de l'arrêté en vigueur | Superficie |
|-------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|------------|
| ZPS                     | Baie du Mont-Saint-Michel | FR 2510048  | 05/01/2006                  | 47 672 ha  |
| ZSC                     | Baie du Mont-Saint-Michel | FR 2500077  | 29/07/2016                  | 39 480 ha  |

Ces deux sites font l'objet d'un document d'objectifs (DOCOB) commun.



*Localisation des sites Natura 2000 (ZPS et ZSC – Ancien SIC)*

## **B. DOCOB COMMUN**

Le Document d'Objectifs (DOCOB) Natura 2000 de la Baie du Mont-Saint-Michel est commun à la Zone de conservation spéciale (ZSC) FR 2500077 et à la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 2510048, il a été approuvé en 2009. Le Préfet de la Manche a désigné le Conservatoire du littoral en tant qu'opérateur local pour l'élaboration du document d'objectifs. Pour l'élaboration du document d'objectifs, le Conservatoire du Littoral s'est appuyé sur les connaissances des acteurs locaux mais également sur les ressources scientifiques disponibles.

L'ensemble des enjeux s'inscrit dans un projet commun de développement durable pour la baie et partagé par l'ensemble des processus de gestion déjà engagés (GIZC, SCOT, SAGE, etc.). La synergie et la coordination des démarches sont essentielles pour garantir la convergence et l'atteinte des objectifs de chaque projet sur le long terme.

## **C. EXPOSE SOMMAIRE DES INCIDENCES POTENTIELLES**

Afin d'identifier les menaces potentielles induites par la mise en œuvre du document d'urbanisme, nous nous appuyons sur le document du document d'objectif des sites Natura 2000 concernés.

D'une manière générale, la mise en œuvre du document peut difficilement engendrer des incidences potentielles sur les habitats et les espèces des sites Natura 2000 car :

- les limites de la Zone Spéciale de Conservation sont localisées à l'extrémité nord est du territoire communal en zone naturelle et littorale, et ne traverse pas les zones urbaines
- les zones d'ouverture à l'urbanisation de Jullouville sont éloignées des sites Natura 2000.

Le tableau ci-après recense les facteurs naturels et ceux induits par l'activité humaine qui peuvent influencer favorablement ou défavorablement l'évolution de l'état de conservation des habitats ou espèces, et évalue l'incidence de la mise en œuvre du document d'urbanisme de la commune de Jullouville sur ceux-ci.

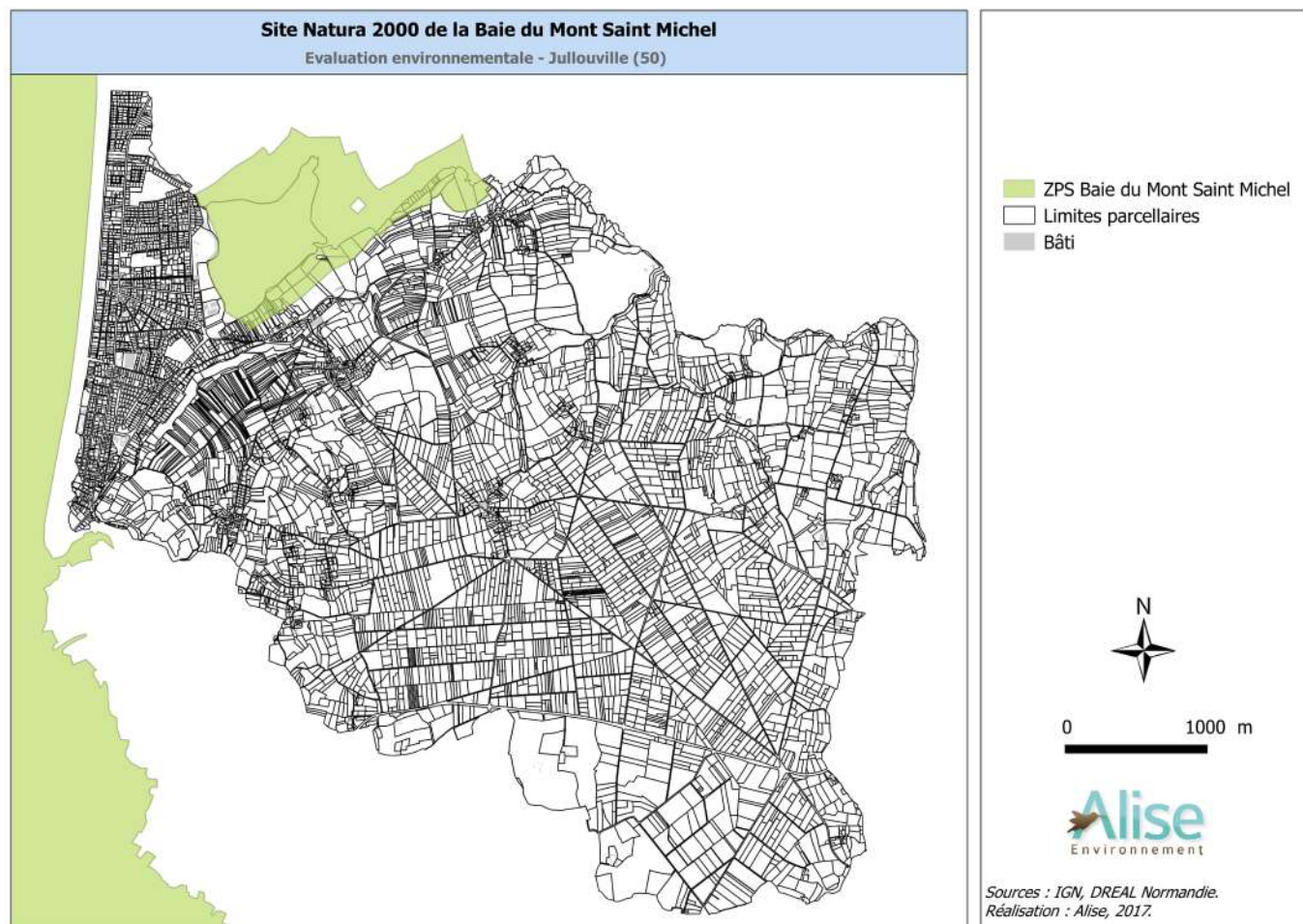
*Incidences, enjeux de conservation, orientations de gestion découlant du DOCOB*

| Enjeu                                                                                                                                                                          | Orientations                                                                                       | Incidences de la mise en œuvre du document                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maintenir la fonctionnalité globale de l'espace marin et préserver les milieux marins à très forte valeur patrimoniale                                                         | Préserver les milieux marins et plus particulièrement les récifs d'Hermelles                       | NEANT<br><br>L'élaboration du P.L.U. n'entraînera pas de destruction de milieux et ne mettra pas en avant des actions défavorables aux milieux, elle n'aura donc pas d'impact direct ou indirect, temporaire ou permanent sur leur état de conservation. De plus, le P.L.U. prône la plantation d'espèces locales |
| Maintenir la capacité d'accueil et la fonctionnalité des habitats naturels marins pour les espèces animales d'intérêt communautaire                                            | Concourir à la conservation des populations d'oiseaux migrateurs et hivernants de la baie maritime |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                | Concourir à la conservation des colonies d'oiseaux marins nicheurs des ilots marins                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                | Concourir à la conservation des populations des mammifères marins                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                | Concourir à la conservation des populations de poissons migrateurs                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Maintenir les différentes fonctionnalités de l'écosystème marais salés par une gestion différenciée et favoriser l'accueil de leurs espèces animales et végétales remarquables | Maintenir la fonctionnalité des prés salés                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Maintenir la dynamique et les caractéristiques géomorphologiques originales des cordons coquillers et leurs milieux associés                                                   | Maintenir la multifonctionnalité des cordons littoraux bretons                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Renforcer la fonctionnalité des espaces terrestres périphériques à la baie                                                                                                     | Optimiser la gestion écologique de massif dunaire de Dragey et son marais arrière littoral         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                | Optimiser la gestion écologique des falaises maritimes de Carolles - Champeaux                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                | Optimiser la gestion écologique du Bois d'Ardenne                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Enjeu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Orientations                                                                                 | Incidences de la mise en œuvre du document                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Encourager la protection et la restauration des zones humides périphériques de la baie       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Encourager l'amélioration des conditions d'accueil des polders pour les oiseaux              |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Rechercher une compatibilité optimale entre la conservation du patrimoine naturel et le développement des activités humaines.</p> <p>Poursuivre l'amélioration des connaissances naturalistes et scientifiques.</p> <p>Appréhender, dans le cadre des changements globaux, les modifications liées notamment aux changements climatiques.</p> <p>Développer les actions d'information et de sensibilisation en faveur de la préservation du patrimoine naturel</p> | Garantir l'intégrité globale de la baie du Mont-Saint-Michel et de ses espaces périphériques | <p>Positives, l'ensemble de la Mare de Bouillon, inclus au sein de la Zone de Protection Spéciale, a été inscrit en zone Naturelle.</p> <p>Le plan de gestion de la Mare de bouillon, mené par le Conservatoire du Littoral, a été traduit au plus proche des objectifs de gestion.</p> |

## D. SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

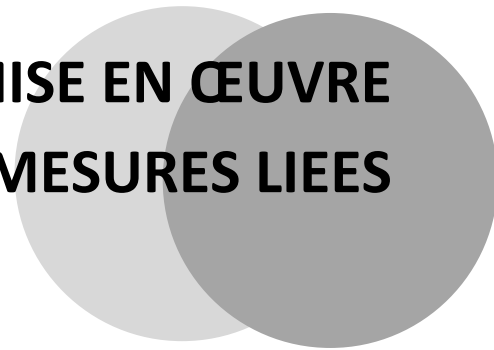
Au regard des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire présents sur les sites Natura 2000 étudiés, la mise en œuvre du document d'urbanisme de la commune ne présente pas d'incidence sur les sites Natura 2000 étudiés.







## **V. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE MILIEU NATUREL ET MESURES LIEES**





## **A. SITE NATURELS REMARQUABLES PROTEGES ET INVENTORIES**

Située en zone littorale Jullouville est caractérisée par un milieu maritime riche mais également par la présence de milieux rétro littoraux particuliers : 1 zone RAMSAR, 1 site inscrit, 1 Espace Naturel Remarquable, 1 site du Conservatoire du Littoral, 5 périmètres de ZNIEFF de type I et Deux périmètres de ZNIEFF de type II.

La zone RAMSAR, le site inscrit de la Vallée des Peintres et l'Espace naturel Remarquable, ainsi que le site du Conservatoire du Littoral ont été inscrits en zone naturelle.

Les ZNIEFF de type I et de type II ont entièrement été classées en zone naturelle (N) afin de préserver la richesse écologique de ces secteurs.

La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur les périmètres de protection et d'inventaire du territoire communal. En effet, leur inscription en zone naturelle (N), parfois protéger davantage en EBC ou avec l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, leur offre un minimum de protection sans pour autant interdire l'activité agricole ou pastorale.

## **B. ESPACES NATURELS ORDINAIRES, TRAME VERTE ET BLEUE**

La commune de Jullouville possède une trame verte et bleue très marquée par les zones humides, les mares, les boisements, les alignements, les landes, le littoral.

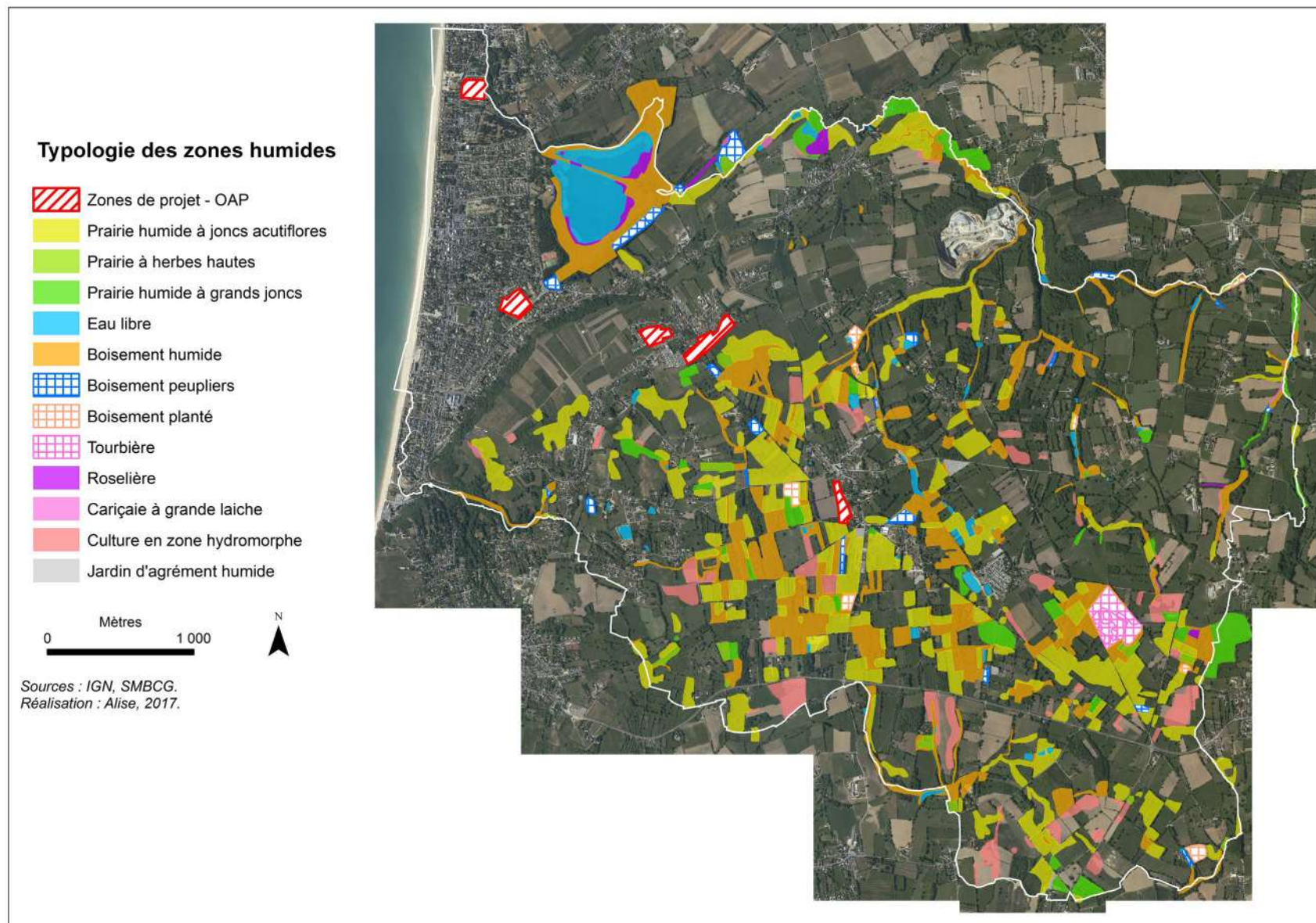
Les éléments humides et arborés identitaires de la commune, recensés dans le cadre de la trame verte et bleue, ont été protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés, dans le règlement et le zonage.

Autant que possible, les zones humides, les landes, ont été protégées en zone naturelle (N) et au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme. La trame verte et bleue identifiée a permis de mettre en exergue l'importance de la fonctionnalité due à la complémentarité entre les milieux fermés boisés, les milieux de prairies ouverts et la trame littorale.

Les zones humides protégées sont basées sur le recensement réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais. Ainsi, toutes les zones humides recensées ont été protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute intervention doit y être précédée d'une autorisation ou d'une déclaration.

Les relevés de terrain permettent de démontrer l'absence de zones humides sur les zones de projet.

La carte ci-dessous localise les OAP et les relevés de terrain zones humides.

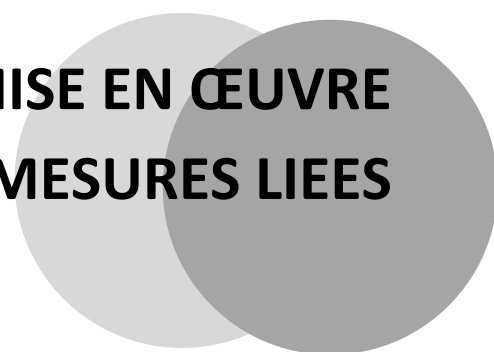


Le remblaiement des mares (maximum 100m<sup>2</sup>) est interdit dans le règlement, cela permet à la fois de protéger les mares et de permettre le remblaiement des plans d'eau hors d'usage comme le stipule la disposition D 6.108 du SAGE.

Les protections les plus adaptées afin de protéger et maintenir les éléments environnementaux de Jullouville ont été recherchées. Le fait de ne pas systématiquement appliquer un Espace Boisé Classé aux boisements, forêts ou buissons permettra de rétablir la fonctionnalité des milieux ouverts gagnés par les boisements.

Certaines mesures permettront d'enrichir ponctuellement la trame bleue, notamment par le biais des OAP qui intègrent notamment une gestion respectueuse des eaux pluviales et un caractère paysager affirmé.

## **VI. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ESPACE AGRICOLE ET MESURES LIEES**







Les choix d'urbanisation projetés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jullouville ne comportent pas d'extensions de zones d'activité économique, ni de zones d'habitat dans les secteurs de hameaux. Les extensions d'urbanisation projetées dans le PLU de Jullouville pouvant occasionner des gênes potentielles à l'activité agricole, sont situées dans les zones d'extension d'habitat dans les bourgs de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups.

- **Bouillon :**
  - Extension Ouest : 1,9 ha
  - Extension Sud-Est : 3,3 ha
- **Saint-Michel-des-Loups : 1,6 ha**

Soit un total de 3 zones ouvertes à l'urbanisation pour 6,8 ha



*Bourgs de St-Michel-des-Loups et de Bouillon (photographies : commune de Jullouville, 2015)*

### A. BOUILLON (CARTE A)

### 1. Zone « extension Ouest »

Etant située entre des logements au Nord et à l'Est, et un parc résidentiel situé à l'Ouest et au Sud, l'urbanisation de cette zone n'a pas d'incidences sur l'activité agricole environnante et participe à la gestion économe de l'espace.

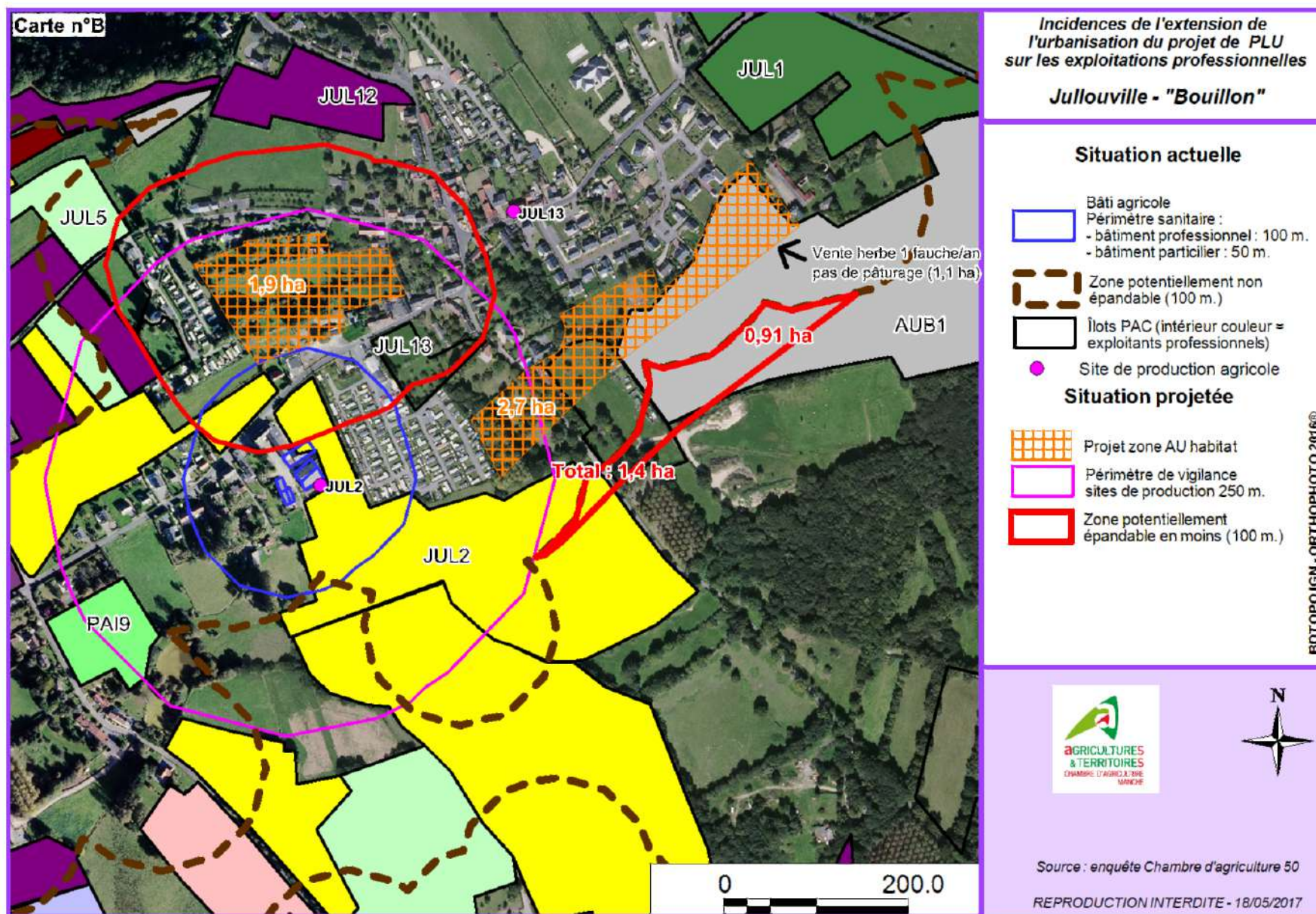
## 2. Zone « extension Sud-Est »

| Conséquences des projets d'urbanisation                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Observations                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface à urbaniser totale de la zone AU                                                                                                                                                                    | 3,3 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |
| Surface à urbaniser exploitée par des agriculteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A titre professionnel<br/>– AUB1</li> <li><br/></li> <li>▪ A titre non professionnel (particulier)</li> </ul> | <div>1,10 ha</div> <p>Surface exploitée en vente d’herbe et non pâturée (1 fauche/an), représentant 1,9 % de la SAU (56 ha).</p> <p>Production : Vaches allaitantes,</p> <p>Age : 57 ans.</p> <p>Siège d’exploitation à 8 km. Reprise de l’exploitation par un agriculteur prévu en 2021.</p> <div>1,60 ha</div> |                                                                                                                                                                                                                   |
| Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 mètres autour des sites de production)<br><br>– JUL2                                                                                                 | 0,47 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Un parc résidentiel de loisirs est situé entre le siège d’exploitation et la surface à urbaniser. L’axe de développement potentiel du siège d’exploitation n’est pas compris dans la zone d’urbanisation projetée |

|                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Surface intégrée dans un périmètre sanitaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 100 mètres autour des bâtiments agricoles professionnels</li> <li>■ 50 mètres autour des bâtiments agricoles de particuliers</li> </ul> | 0,00 ha                           |  |
| Surface potentiellement épandable en moins exploitée actuellement <ul style="list-style-type: none"> <li>■ A titre professionnel</li> <li>■ A titre non professionnel (particulier)</li> </ul>                                  | 1,40 ha<br><br>0,91 ha<br>0,49 ha |  |
| Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins                                                                                                                                                             | 0,00 ha                           |  |
| Surface en maraîchage, cultures pérennes                                                                                                                                                                                        | 0,00 ha                           |  |
| Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)                                                                                                                                                                        | 0,00 ha                           |  |

Etant situé entre des logements au Nord et à l'Est, et un parc résidentiel situé à l'Ouest, l'urbanisation de cette zone de 3,3 ha a des incidences très limitées sur l'activité agricole située au Sud, sur une surface de 1,1 ha exploitée en vente d'herbe.





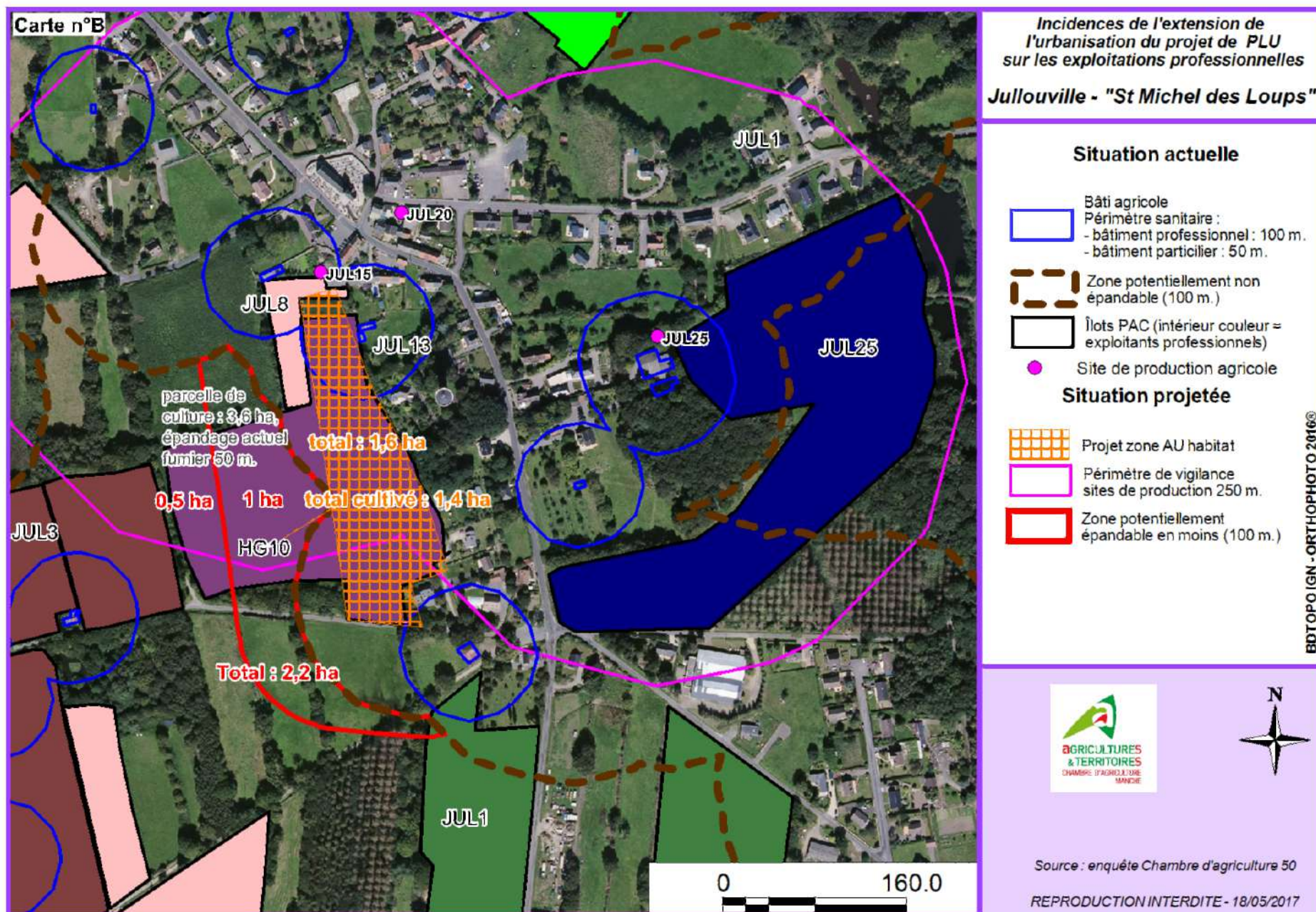
### B. SAINT-MICHEL-DES-LOUPS (CARTE B)

| Conséquences des projets d'urbanisation                                                                                                                                                                                                              |                                                        | Observations                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface à urbaniser totale de la zone AU                                                                                                                                                                                                             | 1,60 ha                                                |                                                                                                                                                                                                                  |
| Surface à urbaniser exploitée par des agriculteurs :<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ A titre professionnel<br/>– HG10</li><br/><br/><br/><br/><br/><br/><br/><br/> <li>■ A titre non professionnel (particulier)</li> </ul>          | 1,40 ha<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>1,60 ha | Surface de culture représentant 1,2 % de la SAU (116,4 ha).<br><br>Production : Lait,<br><br>Age : 46 et 50 ans.<br><br>Siège d'exploitation à 4 km.                                                             |
| Surface intégrée dans un périmètre de vigilance (2-300 mètres autour des sites de production)<br><br>– JUL2                                                                                                                                          | 0,47 ha                                                | Un parc résidentiel de loisirs est situé entre le siège d'exploitation et la surface à urbaniser. L'axe de développement potentiel du siège d'exploitation n'est pas compris dans la zone d'urbanisation projeté |
| Surface intégrée dans un périmètre sanitaire :<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ 100 mètres autour des bâtiments agricoles professionnels</li> <li>■ 50 mètres autour des bâtiments agricoles de particuliers :<br/>– JUL13</li> </ul> | 0,00 ha                                                | Bâtiment n'ayant pas vocation à se développer. Il conviendra de modifier son affectation pour permettre le développement de la zone d'habitat envisagée                                                          |
| Surface potentiellement épandable en moins (distance : 100 mètres).                                                                                                                                                                                  | 2,20 ha                                                | Epandage :<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>■ Quantité d'azote produite sur l'exploitation : 13.260 Kg N/an</li> </ul>                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ A titre professionnel</li> <li>■ A titre non professionnel (particulier)</li> </ul> <p>Aujourd'hui, l'agriculteur épand du fumier mou, correspondant à une distance d'épandage à respecter de 50 mètres. Dans l'hypothèse où la production de fumier est remplacée par du fumier, la surface potentiellement épandable restante sera de 0,5 ha, ce qui rend possible l'absence totale d'épandage sur la parcelle, soit une diminution de 1,5 ha.</p> | 1,00 ha | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Azote organique par ha : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Avant-projet : 114 Kg N /an</li> <li>– Après-projet : 115 Kg N /an</li> </ul>           Soit un total &lt; 170 (cf respect de la Directive Nitrates) </li> <li>■ Surface épandable fumier : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Avant-projet : 89,31 ha</li> <li>– Après projet : 89,31 – 0,5 ha : 88,81 ha</li> </ul> </li> <li>■ Surface épandable lisier <ul style="list-style-type: none"> <li>– Avant-projet : 63,43 ha</li> <li>– Après-projet : 63,43 ha – 1 ha – 0,5 ha = 61,93 ha</li> </ul> </li> </ul> |
| Surface potentiellement pâturable par les Vaches Laitières en moins                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00 ha |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Surface en maraîchage, cultures pérennes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00 ha |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Surface ayant bénéficié de fonds publics (drainage, MAE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00 ha |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

L'extension de l'urbanisation projetée diminuera la surface cultivée de 1,4 ha et la surface potentiellement épandable (distance de 100 mètres) de 2,2 ha dont 1 ha utilisé aujourd'hui par une exploitation professionnelle. Etant donné la part de la surface à urbaniser sur la SAU de l'exploitation et la situation de l'épandage de l'exploitation, le projet n'aura pas d'incidences majeures sur la poursuite du système d'exploitation et le respect des exigences de la réglementation « Directive nitrates ».





### C. Synthèse des incidences des projets d'urbanisation sur l'agriculture

La localisation des secteurs à urbaniser dans les zones agglomérées existantes (Jullouville, Bouillon et Saint-Michel-des-Loups) évitent globalement la dilution de l'urbanisation.

#### ***1. La préservation des sites d'exploitation dans leurs fonctions***

Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis notamment des habitations. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Afin de préserver l'activité agricole, la loi SRU du 13 décembre 2000 a créé le principe de réciprocité (art L111.3 du code rural) qui impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitation et locaux habituellement occupés par des tiers non liée à l'exploitation.

Les zones futures à urbaniser sont toutes éloignées de plus de 100 mètres des sites de production professionnels recensés sur le territoire. Un bâtiment exploité par un particulier figure à moins de 50 mètres de la zone à urbaniser de Saint-Michel-des-Loups. Si le bâtiment n'a pas vocation à se développer, il conviendra de modifier son affectation pour permettre le développement de la zone d'habitat envisagée.

#### ***3. Les terres fondamentales à la production***

La surface à urbaniser (6,2 ha) est exploitée par des agriculteurs professionnels (39 %) ou des particuliers (61 %) alors que leur part respective dans la surface agricole exploitée totale est de 58 % et 42 %.

Le nombre d'exploitations professionnelles concernées par la consommation de surface agricole s'élève à 2. Aucune n'est concernée par plusieurs projets de zones à urbaniser situées dans d'autres communes. La part de la surface à urbaniser est inférieure ou égale à 2 % de la SAU de chacune des exploitations.

Les projets d'urbanisation ne consomment pas de surfaces :

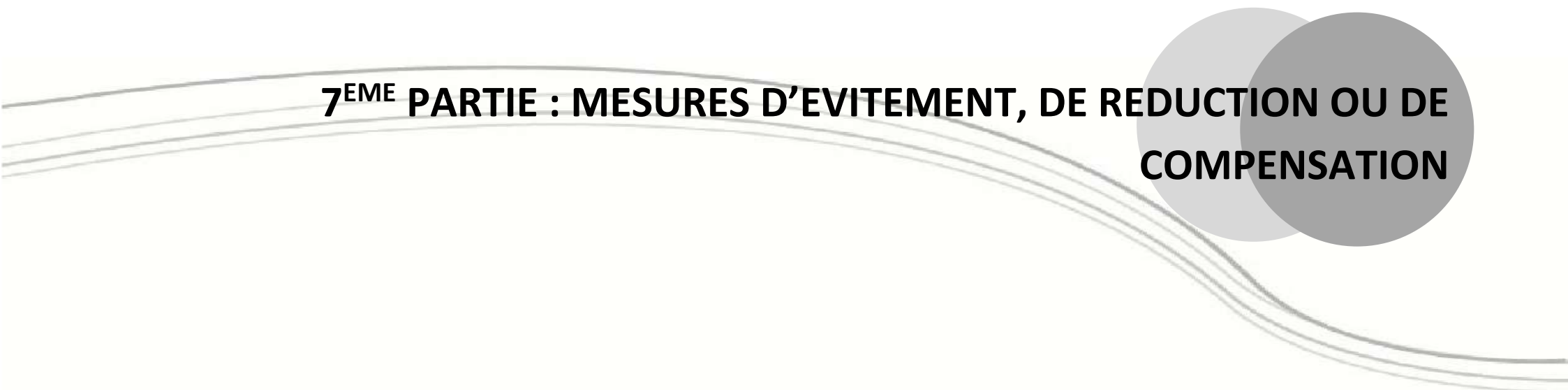
- Pâturées par les vaches laitières,
- En maraîchage ou en cultures pérennes (vergers et petits fruits),
- Drainées,
- En Mesures Agro-Environnementales Fixes.

#### ***4. Les surfaces épanposables :***

La réduction des surfaces épanposables constitue une préoccupation dans cet important bassin de production d'élevage, où les exploitations ont besoin de surfaces pour épanquer leurs effluents.

La localisation des futurs secteurs à urbaniser dans les bourgs préserve le potentiel de surfaces épanposables sur la commune.





## **7<sup>EME</sup> PARTIE : MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION**



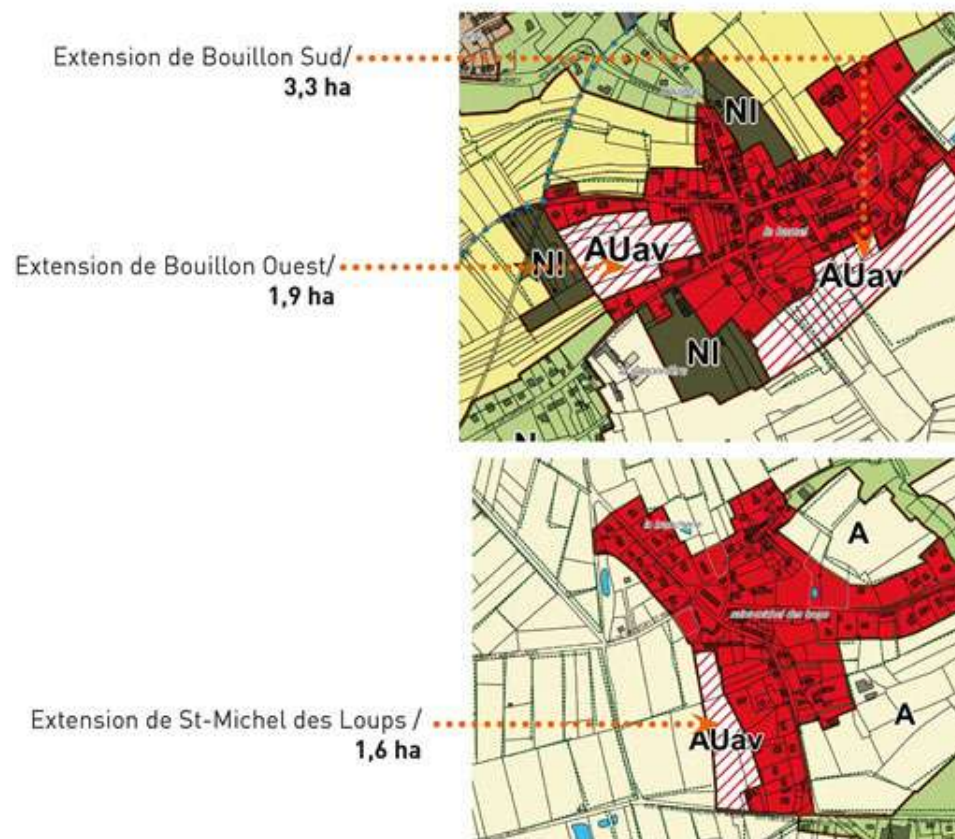


Les mesures compensatoires visent à réduire les incidences négatives des opérations d'urbanisme. Ainsi, elles sont envisageables lorsqu'un effet dommageable ne peut être suffisamment réduit ou lorsque les dommages causés sont irréversibles.

Les mesures compensatoires du PLU sont liées à des actions ayant un impact négatif sur l'environnement. Elles caractérisent les mesures envisagées dans le but de réduire, éviter et éventuellement compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU.

## A. MESURES D'ÉVITEMENT

Des mesures d'évitement ont été mises en place, notamment par la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation. La figure ci-dessous présente les surfaces d'ouvertures à l'urbanisation envisagée lors de l'arrêt.





## **B. MESURES DE REDUCTION**

Des mesures de réduction des incidences ont été mises en place, notamment sur les zones d'ouvertures à l'urbanisation par le biais des OAP, de la manière suivante :

- Création d'insertion paysagère afin de réduire l'impact paysager des futures opérations : mail paysager, stationnements végétalisés, plantations arbustives ou arborées devront être réalisées ou conservées le long des voies nouvellement créées ainsi qu'en limite des espaces agricoles afin d'assurer une transition paysagère douce, ...
- Intégration des aléas inondation afin de réduire le risque : dispositifs paysagers de rétention des eaux, voiries majeures accompagnées de noues, ...

## **C. MESURES DE COMPENSATION**

Aucune mesure de compensation n'est nécessaire après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement et le site Natura 2000 présent sur le territoire et à proximité.





## **8<sup>EME</sup> PARTIE : LES INDICATEURS DE SUIVI**



## A. GENERALITES

L'article R.123-2, 5° « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1 ».

« Article L.153-27

**Neuf ans** au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »*

**B. LES INDICATEURS DE SUIVI DEFINIS POUR LA COMMUNE DE JULLOUVILLE**

Les tableaux ci-dessous présentent les indicateurs de suivi définis pour Jullouville :

| Maintenir une dynamique de croissance démographique                                                                                                                                                              |                                                                                                               |                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Un objectif démographique : 2028 = 2730 habitants ; et sociétal : développer une offre en logements permettant de répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle et pour faciliter le parcours résidentiel |                                                                                                               |                         |                         |
|                                                                                                                                                                                                                  | Indicateurs                                                                                                   | Source information 2016 | Source information 2025 |
| Poursuivre la dynamique de construction de logements : 31 lgts/an                                                                                                                                                |                                                                                                               |                         |                         |
|                                                                                                                                                                                                                  | évolution démographique en % par an                                                                           | INSEE RP                | commune                 |
|                                                                                                                                                                                                                  | dont solde naturel / solde migratoire                                                                         |                         | commune                 |
|                                                                                                                                                                                                                  | Vérifier que les opérations prévues soient bien réalisées : nombre de logements construits /an sur la période | PC                      | Commune                 |
|                                                                                                                                                                                                                  | taux de construction neuve : nombre de logements construits /an /1.000 hab.                                   | PC                      | commune                 |
|                                                                                                                                                                                                                  | <b>Desserrement des ménages</b> : évolution de la taille moyenne des ménages                                  | INSEE RP                | commune                 |

| Développer une politique foncière adaptée                                |                                                                                                                                                                            |                                               |                       |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
|                                                                          | Suivi des opérations dans les zones urbaines (terrains des Bords du Thar et des Grunes) et à urbaniser faisant l'objet d'OAP (secteurs de Bouillon et St-Michel des Loups) | point avec les professionnels de l'habitat/PC | commune               |
| Favoriser la diversification de l'offre                                  |                                                                                                                                                                            |                                               |                       |
| le desserrement des ménages                                              | évolution de la taille moyenne des ménages                                                                                                                                 | INSEE RP                                      | commune               |
|                                                                          | nombre de logements affectés au desserrement                                                                                                                               | calcul                                        | commune               |
| le renouvellement du parc de logements                                   | renouvellement apparent du parc                                                                                                                                            | INSEE RP                                      | commune               |
|                                                                          | nombre de logements affectés au renouvellement                                                                                                                             | calcul                                        | commune               |
| la variation de la vacance des logements                                 | variation du nombre de logements vacants                                                                                                                                   | INSEE RP                                      | commune               |
| l'effet démographique                                                    | nombre de logements neufs affectés à la croissance démographique                                                                                                           | INSEE RP                                      | commune               |
| Rééquilibrer la répartition de l'offre sociale à l'échelle de la commune | Observer les écarts et disparités de revenus au sein de la commune                                                                                                         | DGI revenue fiscaux/INSEE                     | commune/<br>quartiers |
|                                                                          | nombre de logements locatifs sociaux mis en service                                                                                                                        | PC/Min Logement/enquête RPLS                  | commune/quartiers     |



|                                                                                     |                                                                                       |                                                    |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                     | nombre de logements privés conventionnés mis en service                               | DDT / ECOLO                                        | commune/quartiers            |
|                                                                                     | Observer la mobilité dans le parc HLM                                                 | enquête RPLS/Bailleurs                             | commune/quartiers            |
|                                                                                     | Observer les délais d'attente pour les attributions de logements sociaux              | USH                                                | commune                      |
| Favoriser la diversification typologique pour répondre à différentes gammes de prix | Suivre les niveaux de prix de vente des logements                                     | entretiens avec les professionnels de l'immobilier | commune                      |
|                                                                                     | Taux de locatif social par quartier                                                   | Min. Logement / Enquête RPLS                       | commune/quartiers            |
|                                                                                     |                                                                                       | INSEE RP                                           | commune/quartiers            |
|                                                                                     | Evolution de la taille moyenne des logements                                          | TH/INSEE/opérateurs/pc                             | commune                      |
|                                                                                     | Typologie des logements construits : collectifs/individuels groupés/ individuels purs | PC                                                 | commune/quartiers/opérations |

| Protéger les éléments du patrimoine environnemental et architectural             |                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Indicateurs                                                                      | Source information 2016 | Source information 2025 | Moyens du dispositif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Corrections envisagées en cas de dépassement de seuils |
| <b>Respecter les paysages et les éléments constitutifs du patrimoine naturel</b> |                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                        |
| La superficie des espaces boisés                                                 | Commune, ONF            | Commune                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi SIG et mesures des espaces verts gérés par la commune</li> <li>- Suivi de l'évolution du linéaire de haies supprimées et de haies reconstituées par les projets d'aménagement réalisés dans les zones à urbaniser</li> </ul>                                                                                                                                                                              |                                                        |
| Les linéaires boisés (haies)                                                     | Commune                 |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sensibilisation, information des propriétaires         |
| Le nombre de points d'eau et zones humides                                       | DREAL, Commune          | Commune                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi SIG et mesures des zones humides</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sensibilisation, information des propriétaires         |
| Les éléments constituant la trame verte et bleue locale                          | INSEE RP                | Commune                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi SIG et mesures des espaces verts gérés par la commune</li> <li>- Suivi de l'évolution du linéaire de haies supprimées et de haies reconstituées par les projets d'aménagement réalisés dans les zones à urbaniser</li> <li>- Suivi SIG et mesures des zones humides</li> <li>- Suivi du nombre d'obstacles à franchir sur les cours d'eau</li> <li>- Suivi des données de collisions routières</li> </ul> |                                                        |
| L'état chimique et écologique des cours d'eau                                    | SDAGE, DREAL            | DREAL                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de la qualité des principaux cours d'eau et masses d'eau souterraines</li> <li>- Suivi du nombre d'infrastructures à franchir</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  | Echange avec les syndicats de bassin versant           |
| La qualité de la ressource en eau potable                                        | Syndicats concernés     | Syndicats concernés     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi du volume annuel domestique consommé</li> <li>- Evolution du stock d'eau potable dans les réserves</li> <li>- Suivi de la surface des périmètres de protection de captage</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      | Echange avec les syndicats de gestion des eaux         |
| La prise en                                                                      | BRGM, DDTM,             | BRGM,                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi SIG de l'évolution des surfaces urbanisées en zone</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |

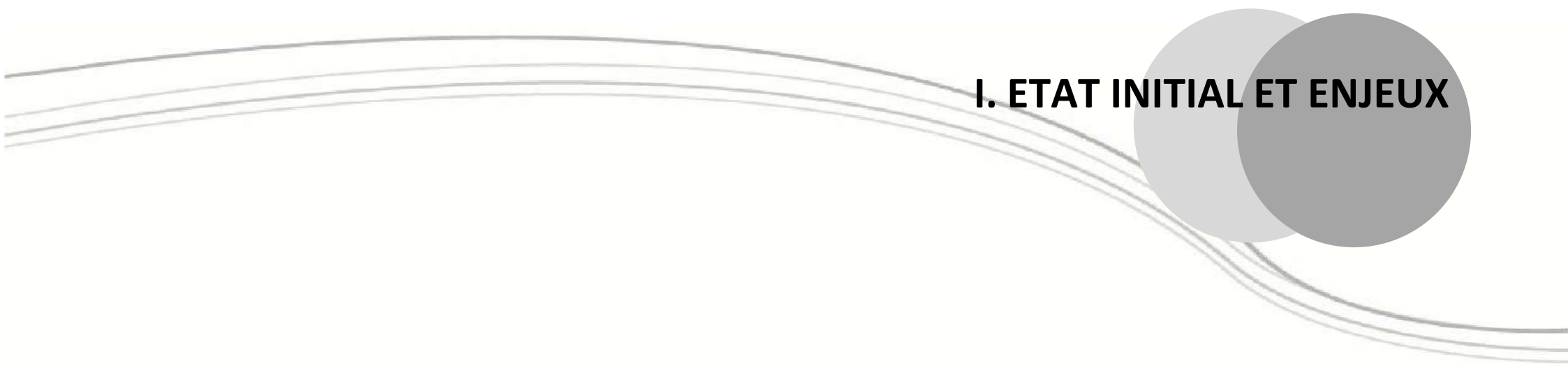
|                                                                        |                    |                    |                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| compte des risques naturels                                            | Commune            | DDTM, Commune      | inondable<br>- Suivi de la population résidant en zone inondable                                                                                       |  |
| <b>Protéger l'architecture et le patrimoine bâti de Jullouville</b>    |                    |                    |                                                                                                                                                        |  |
| La préservation de l'architecture traditionnelle locale                | CAUE, Commune      | CAUE, Commune      | - Suivi du nombre de bâtiments valorisés                                                                                                               |  |
| Le nombre d'éléments patrimoniaux inscrits ou classés au patrimoine MH | DRAC, ABF, Commune | DRAC, ABF, Commune | - Suivi du nombre de monuments, de sites inscrits/classés                                                                                              |  |
| Le nombre d'édifices anciens                                           | Commune            | Commune            |                                                                                                                                                        |  |
| La protection des vues sur le patrimoine ancien                        | Commune            | Commune            | - Suivi du nombre d'ouvrages d'art envisagés dans un périmètre donné<br>- Suivi de l'évolution des surfaces supérieures à une altitude donnée (300m ?) |  |





## **9<sup>EME</sup> PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**



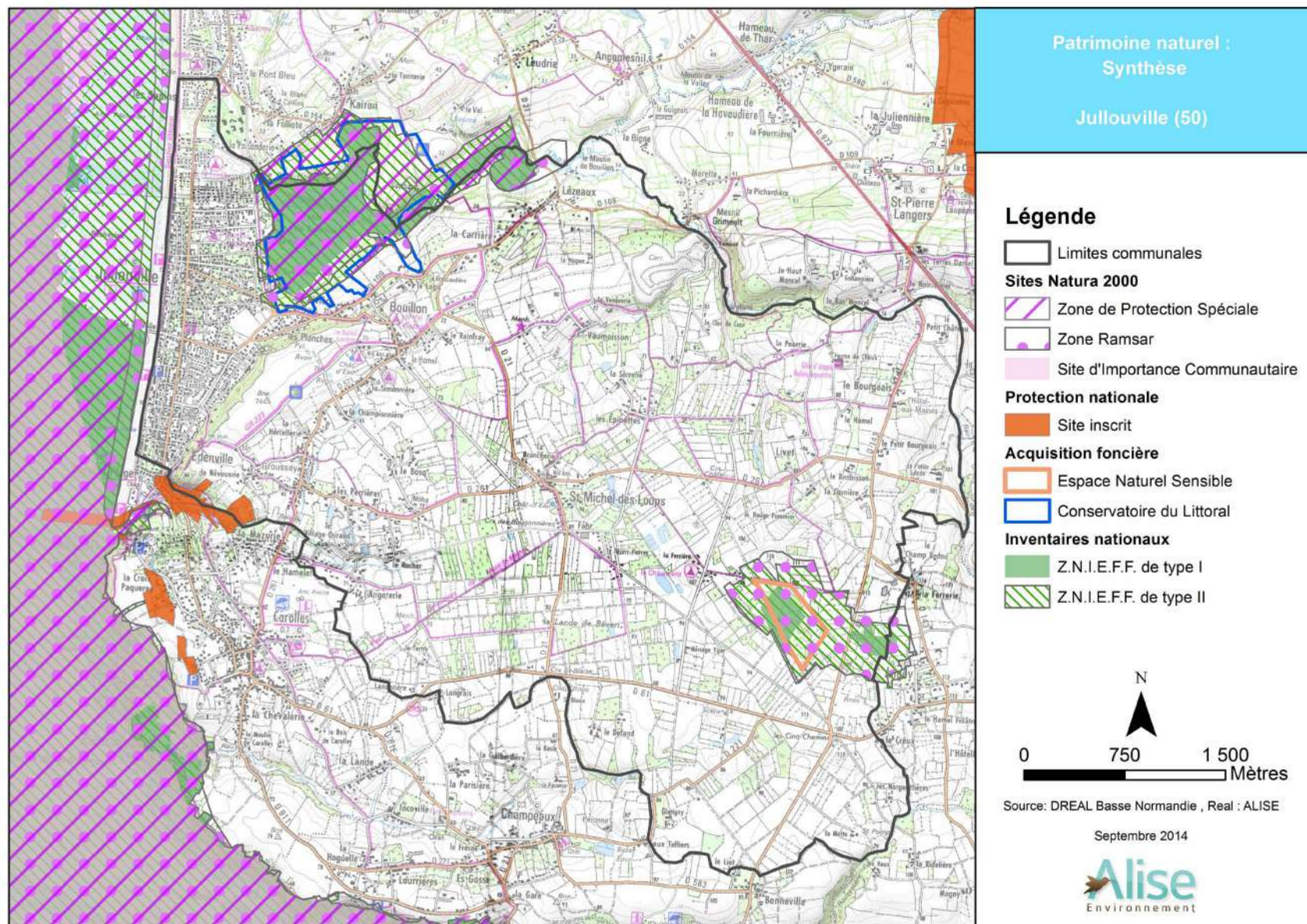
The graphic consists of two overlapping circles, one light gray and one dark gray, positioned on the right side of the page. To their left, several thin, wavy lines in shades of gray and yellow extend horizontally across the page, creating a sense of movement and flow.

## **I. ETAT INITIAL ET ENJEUX**

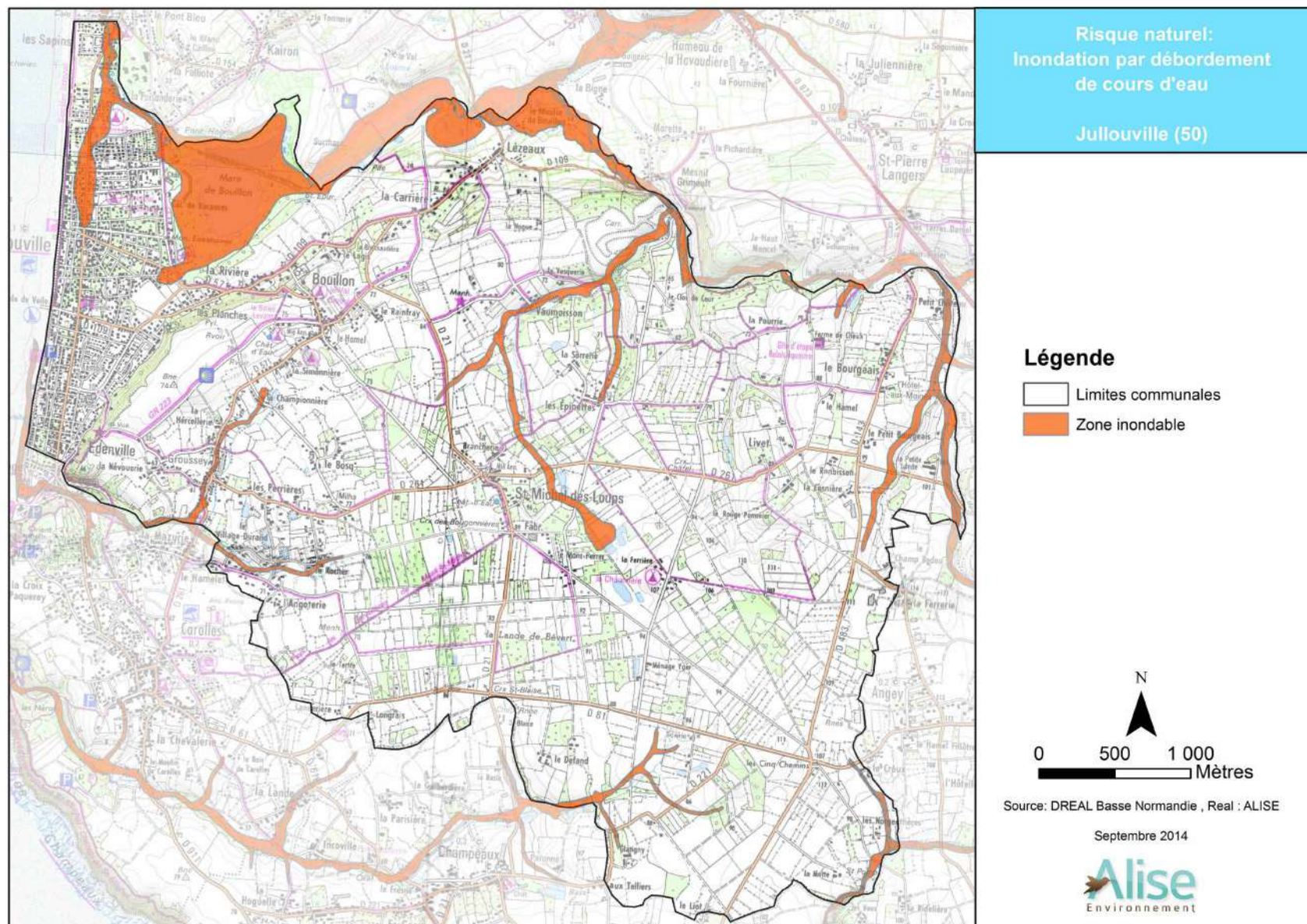




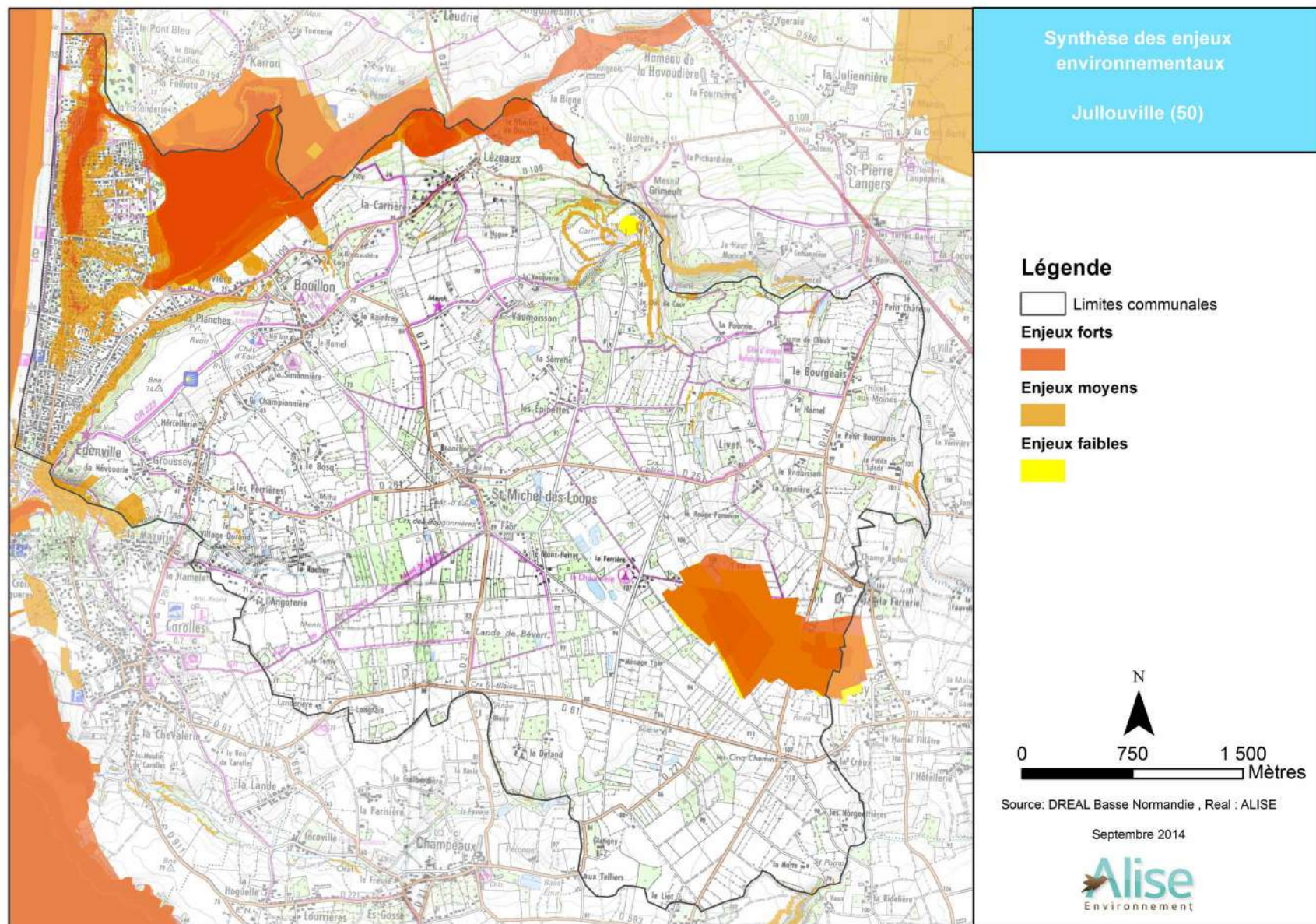
L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre de l'élaboration de plans ou de l'évolution apportée au document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. Ainsi, l'objet de l'évaluation environnementale concerne l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Jullouville.











Le tableau ci-dessous présente les enjeux relevés sur le territoire

| Thématiques                                    | Éléments communaux majeurs                                                                                                                                                                         | Niveau d'enjeux sur le site d'étude |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Milieu physique</b>                         |                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Climat</b>                                  | Climat océanique tempéré                                                                                                                                                                           | <b>Faible</b>                       |
| <b>Qualité de l'air</b>                        | Bonne qualité de l'air                                                                                                                                                                             | <b>Faible</b>                       |
| <b>Sols</b>                                    | 1 site ou sol potentiellement pollué                                                                                                                                                               | <b>Moyen</b>                        |
| <b>Eaux</b>                                    | La nappe d'eau souterraine est sub-affleurante dans certains secteurs<br>Jullouville est concerné par un point de captage d'alimentation en eau potable et des périmètres de protection pressentis | <b>Fort</b>                         |
| <b>Milieu naturel</b>                          |                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Engagements internationaux</b>              | 2 site Natura 2000 sur la commune                                                                                                                                                                  | <b>Moyen</b>                        |
| <b>Protections nationales, départementales</b> | 1 site du Conservatoire du Littoral                                                                                                                                                                | <b>Moyen</b>                        |
| <b>Inventaires nationaux</b>                   | 7 ZNIEFF sur la commune : 5 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II                                                                                                                                | <b>Moyen</b>                        |

| Thématiques                 | Éléments communaux majeurs                                                                                                                                          | Niveau d'enjeux sur le site d'étude |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Trame verte et bleue</b> | Plusieurs réservoirs et corridors écologiques                                                                                                                       | <b>Moyen</b>                        |
| <b>Milieu humain</b>        |                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>Risques majeurs</b>      | Commune soumise à 4 risques majeurs<br>2 ICPE présentes sur la commune                                                                                              | <b>Moyen</b>                        |
| <b>Bruit</b>                | Aucune infrastructure classée pour le bruit                                                                                                                         | <b>Moyen</b>                        |
| <b>Loi Littoral</b>         | Jullouville est soumise aux dispositions de la loi Littoral : bande des 100m, espaces proches du rivages, espaces remarquables du littoral, coupures d'urbanisation | <b>Moyen</b>                        |





## **II. LES INCIDENCES**



La notion « d'effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » visée par le Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/ moyen/ long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

## **A. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET MESURES LIEES**

### ***1. Le climat et qualité de l'air***

La mise en œuvre du document n'entraînera pas d'incidences climatologiques significatives au niveau du département ou de la région. La qualité de l'air est bonne sur Jullouville. La mise en œuvre du document n'entraînera d'évolution négative sur cette donnée. En effet, les principales sources émettrices de polluants, à savoir l'agriculture, le transport et le résidentiel tertiaire, ne sont pas vouer à augmenter.

### ***1. Les sols***

La mise en œuvre du PLU n'entraînera pas de changement géologique significatif. Les sites potentiellement pollués ont fait l'objet d'un recensement qui permet d'avoir connaissance des sites potentiellement dangereux étant donné leur activité passée.

### ***2. L'eau***

Les eaux littorales, les rivières, les mares constituent les principales eaux superficielles de la commune. Au vu du projet communal, ces eaux ne subiront pas d'incidences négatives. Hors zones urbaines, les périmètres de protection rapproché et éloigné pressentis ont été inclus dans en zone naturelle (N) et agricole (A) du plan de zonage et du règlement, afin que protéger la qualité de la ressource en eau.

L'alimentation en eau potable sur Jullouville est satisfaisante et suffisante.

### **3. Les risques**

L'aléa mouvement de terrain se manifeste à Jullouville par les chutes de blocs. La mise en œuvre du plan n'aura pas d'incidence sur le risque mouvement de terrain.

### **4. Le risque inondation**

Le territoire communal est concerné par le risque inondation lié à la submersion marine, aux débordements de cours d'eau aux ruissellements, aux remontées des nappes d'eau souterraines.

La mise en œuvre aura une incidence positive sur le risque inondation en caractérisant l'aléa.

### **5. Le risque industriel et le transport de matières dangereuses**

Le territoire de Jullouville compte deux d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE). Aucune nouvelle urbanisation n'est projetée à proximité de ces trois sites.

La commune de Jullouville n'est pas concernée par le risque Transport de Matières Dangereuses. La mise en œuvre du document ne prévoit pas d'activité pouvant influencer ce risque.

### **6. Acoustique**

La mise en œuvre du document en tant que telle n'a pas d'incidence majeure sur le cadre acoustique communal.

### **7. Déchets**

La commune de Jullouville ne projette pas une augmentation significative de sa population, le volume des déchets collectés seront adaptés.

## **8. Assainissement**

La station de Granville a la capacité suffisante pour supporter le projet démographique du PLU. \*\*\*

## **9. Énergie renouvelable**

Le règlement permet la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompes à chaleur, ...).

## **10. Paysage**

La mise en œuvre du document ne prévoit pas d'évolution urbaine majeure. Les zones en dents creuses ou en renouvellement urbain seront soumises aux prescriptions architecturales inscrites dans le règlement.

D'une manière générale, le document d'urbanisme protège les éléments paysagers identitaires (alignements d'arbres...) de Jullouville et oriente la population communale sur le choix des matériaux et coloris à utiliser dans le cadre de rénovation ou modification.

La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur le paysage communal, tant sur les éléments identitaires que sur les caractéristiques architecturales.

## **11. Patrimoine naturel**

- **Natura 2000**

L'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre du document sur les sites Natura2000 présents sur la commune ou sur une commune limitrophe de celle-ci se fonde sur les éléments de méthode issus de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000. Cette circulaire prévoit notamment : une carte situant la commune par rapport aux périmètres des sites Natura 2000 les plus proches, un exposé sommaire mais argumenté des incidences que le document est ou non susceptible de causer à un ou plusieurs sites Natura 2000. Cet exposé argumenté intègre nécessairement une description des contraintes déjà présentes (autres activités humaines, enjeux écologiques, etc.) sur la zone où devrait se dérouler l'activité.

Le tableau ci-après recense Incidences, enjeux de conservation, orientations de gestion découlant du DOCOB et évalue l'incidence de la mise en œuvre du document d'urbanisme de la commune de Jullouville sur ceux-ci.

*Incidences, enjeux de conservation, orientations de gestion découlant du DOCOB*

| Enjeu                                                                                                                                                                                 | Orientations                                                                                       | Incidences de la mise en œuvre du document                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maintenir la fonctionnalité globale de l'espace marin et préserver les milieux marins à très forte valeur patrimoniale</b>                                                         | Préserver les milieux marins et plus particulièrement les récifs d'Hermelles                       | NEANT<br><br>L'élaboration du P.L.U. n'entraînera pas de destruction de milieux et ne mettra pas en avant des actions défavorables aux milieux, elle n'aura donc pas d'impact direct ou indirect, temporaire ou permanent sur leur état de conservation. De plus, le P.L.U. prône la plantation d'espèces locales |
| <b>Maintenir la capacité d'accueil et la fonctionnalité des habitats naturels marins pour les espèces animales d'intérêt communautaire</b>                                            | Concourir à la conservation des populations d'oiseaux migrateurs et hivernants de la baie maritime |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                       | Concourir à la conservation des colonies d'oiseaux marins nicheurs des îlots marins                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                       | Concourir à la conservation des populations des mammifères marins                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                       | Concourir à la conservation des populations de poissons migrateurs                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Maintenir les différentes fonctionnalités de l'écosystème marais salés par une gestion différenciée et favoriser l'accueil de leurs espèces animales et végétales remarquables</b> | Maintenir la fonctionnalité des prés salés                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Maintenir la dynamique et les caractéristiques géomorphologiques originales des cordons coquillers et leurs milieux associés</b>                                                   | Maintenir la multifonctionnalité des cordons littoraux bretons                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Renforcer la fonctionnalité des espaces terrestres périphériques à la baie</b>                                                                                                     | Optimiser la gestion écologique de massif dunaire de Dragey et son marais arrière littoral         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                       | Optimiser la gestion écologique des falaises maritimes                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Enjeu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Orientations                                                                                                                                                                                                                                                                 | Incidences de la mise en œuvre du document                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>de Carolles - Champeaux</p> <p>Optimiser la gestion écologique du Bois d'Ardenne</p> <p>Encourager la protection et la restauration des zones humides périphériques de la baie</p> <p>Encourager l'amélioration des conditions d'accueil des polders pour les oiseaux</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Rechercher une compatibilité optimale entre la conservation du patrimoine naturel et le développement des activités humaines.</b></p> <p><b>Poursuivre l'amélioration des connaissances naturalistes et scientifiques.</b></p> <p><b>Appréhender, dans le cadre des changements globaux, les modifications liées notamment aux changements climatiques.</b></p> <p><b>Développer les actions d'information et de sensibilisation en faveur de la préservation du patrimoine naturel</b></p> | <p>Garantir l'intégrité globale de la baie du Mont-Saint-Michel et de ses espaces périphériques</p>                                                                                                                                                                          | <p>Positives, l'ensemble de la Mare de Bouillon, incluse à la de la Zone de Protection Spéciale a été inscrite en zone Naturelle.</p> <p>Le plan de gestion de la Mare de bouillon, mené par le Conservatoire du Littoral, a été traduit au plus proche des objectifs de gestion.</p> |



- **Autres protections ou inventaires**

Les ZNIEFF de type I et de type II ont entièrement été classées en zone N. Les zones humides, alignements d'arbres, haies, boisements, mares, landes et tourbières sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés.

La mise en œuvre du document aura une incidence positive sur les périmètres de protection et d'inventaire du territoire communal. En effet, leur inscription en zone naturelle (N), parfois protégée davantage en EBC ou avec l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, leur offre un minimum de protection sans pour autant interdire l'activité agricole ou pastorale.

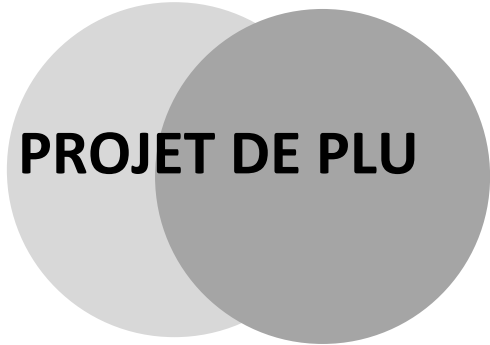
Les éléments arborés identitaires de la commune, recensés dans le cadre de la trame verte et bleue, ont été protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ou au titre des Espaces Boisés Classés, dans le règlement et le zonage.

La trame verte et bleue identifiée a permis de mettre en exergue l'importance de la fonctionnalité due à la complémentarité être les milieux fermés boisés, les milieux de prairies ouverts, le bocage et la trame littoral.

Les protections les plus adaptées afin de protéger et maintenir les éléments environnementaux de Jullouville ont été recherchées. Le fait de ne pas systématiquement appliquer un Espace Boisé Classé aux boisements, forêts ou buissons permettra de rétablir la fonctionnalité des milieux ouverts gagnés par les boisements.

Certaines mesures permettront de d'enrichir ponctuellement la trame bleue, notamment par le biais des OAP qui intègrent notamment une gestion respectueuse des eaux pluviales et un caractère paysager affirmé.

### **III. LES ELEMENTS DU PROJET DE PLU**

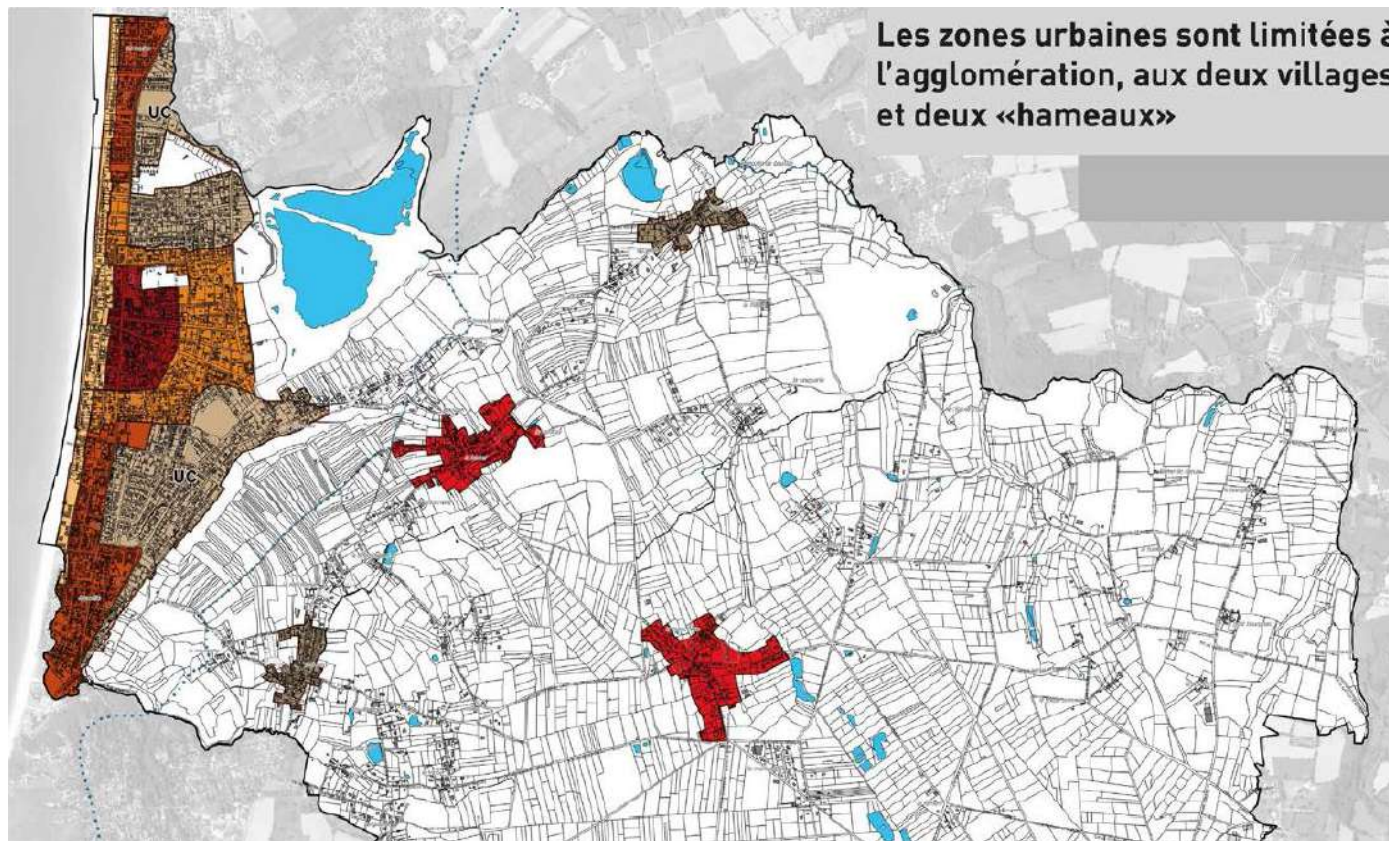


## A. LES GRANDS OBJECTIFS

Au-delà de la mise en compatibilité avec le SCOT, les lois Alur et Grenelle, le SRCE :

### 1. Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- Diminution des contours de la zone urbaine : uniquement les zones agglomérées en prolongement de l'agglomération.
- Les zones urbaines sont limitées à l'agglomération, aux deux villages et deux « hameaux ».



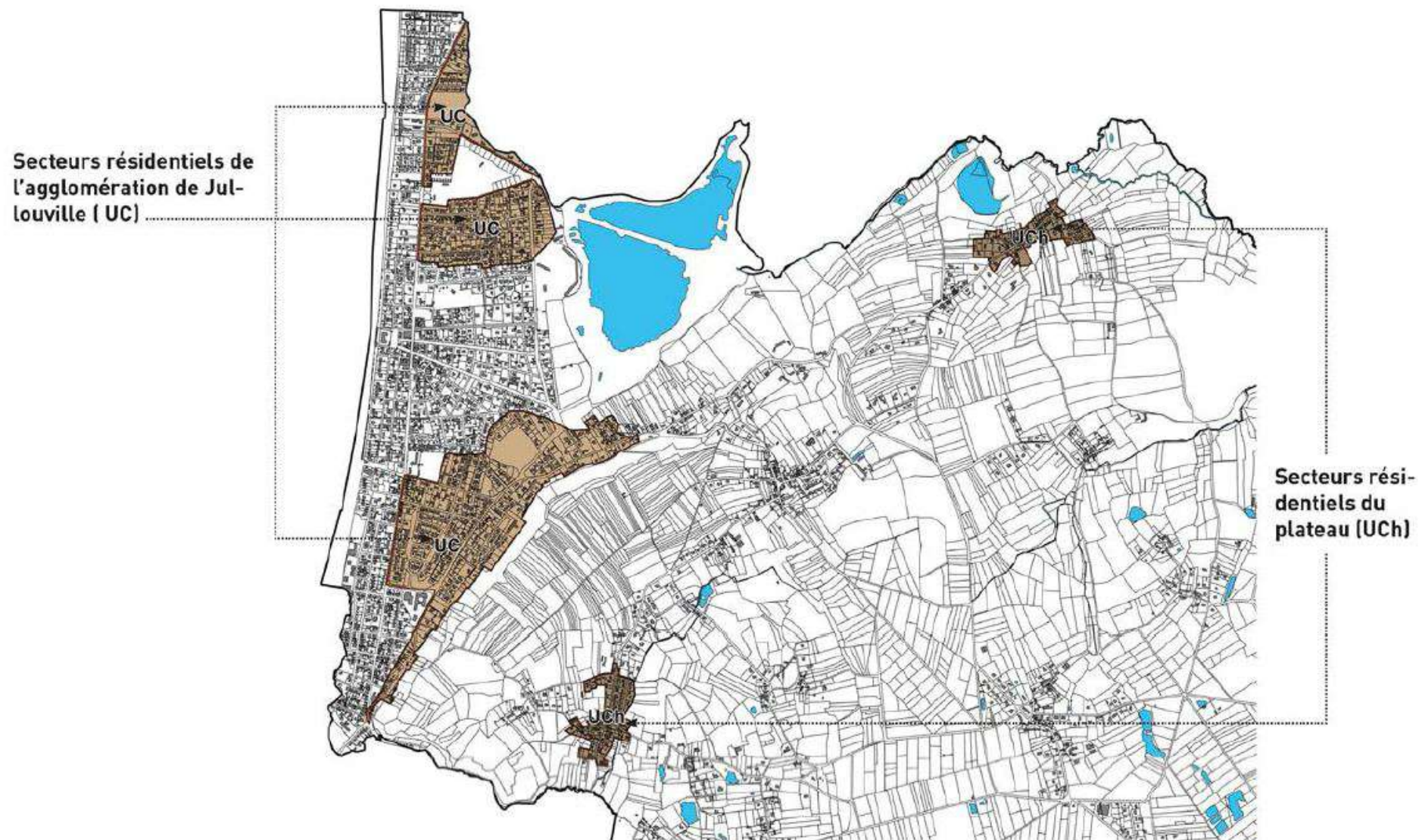
- Des opérations de renouvellement urbain permises au sein de l'agglomération et des villages ; des OAP cadrant leur aménagement.
- Des secteurs stratégiques en extension urbaine pour répondre aux besoins démographiques : 6,8 ha ouverts à l'urbanisation au plus près des zones urbaines.

## ***2. Affirmation d'un centre urbain et de l'identité balnéaire***

- Contours du centre ancien resserrés au niveau du noyau historique (UA) : affirmer la centralité.
- Le secteur de bords de mer (UB) : favoriser la densification tout en préservant le caractère patrimonial balnéaire.

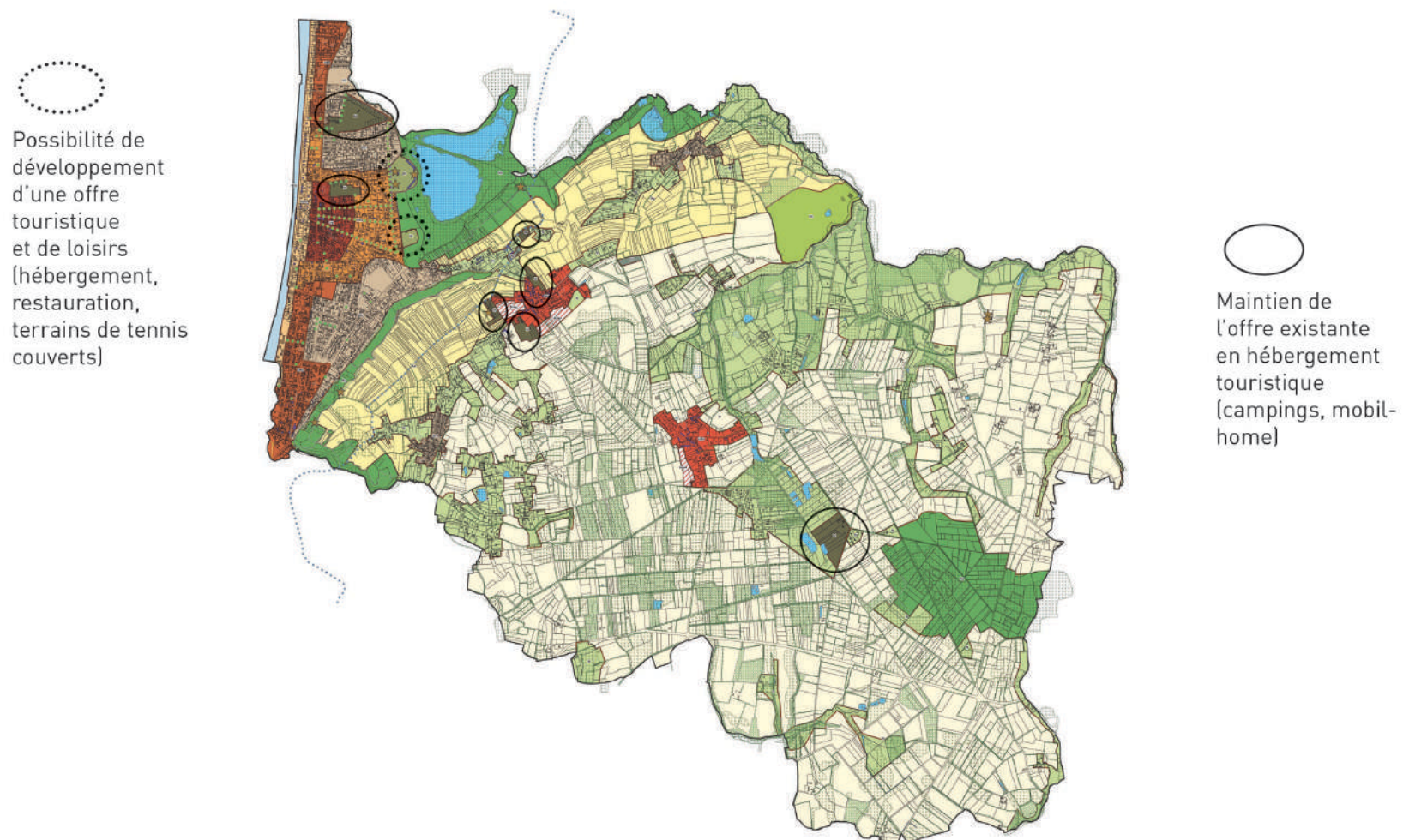
## ***3. Des secteurs résidentiels encadrés***

- Objectif majeur : conserver la fonction résidentielle de ces secteurs tout en permettant leur densification

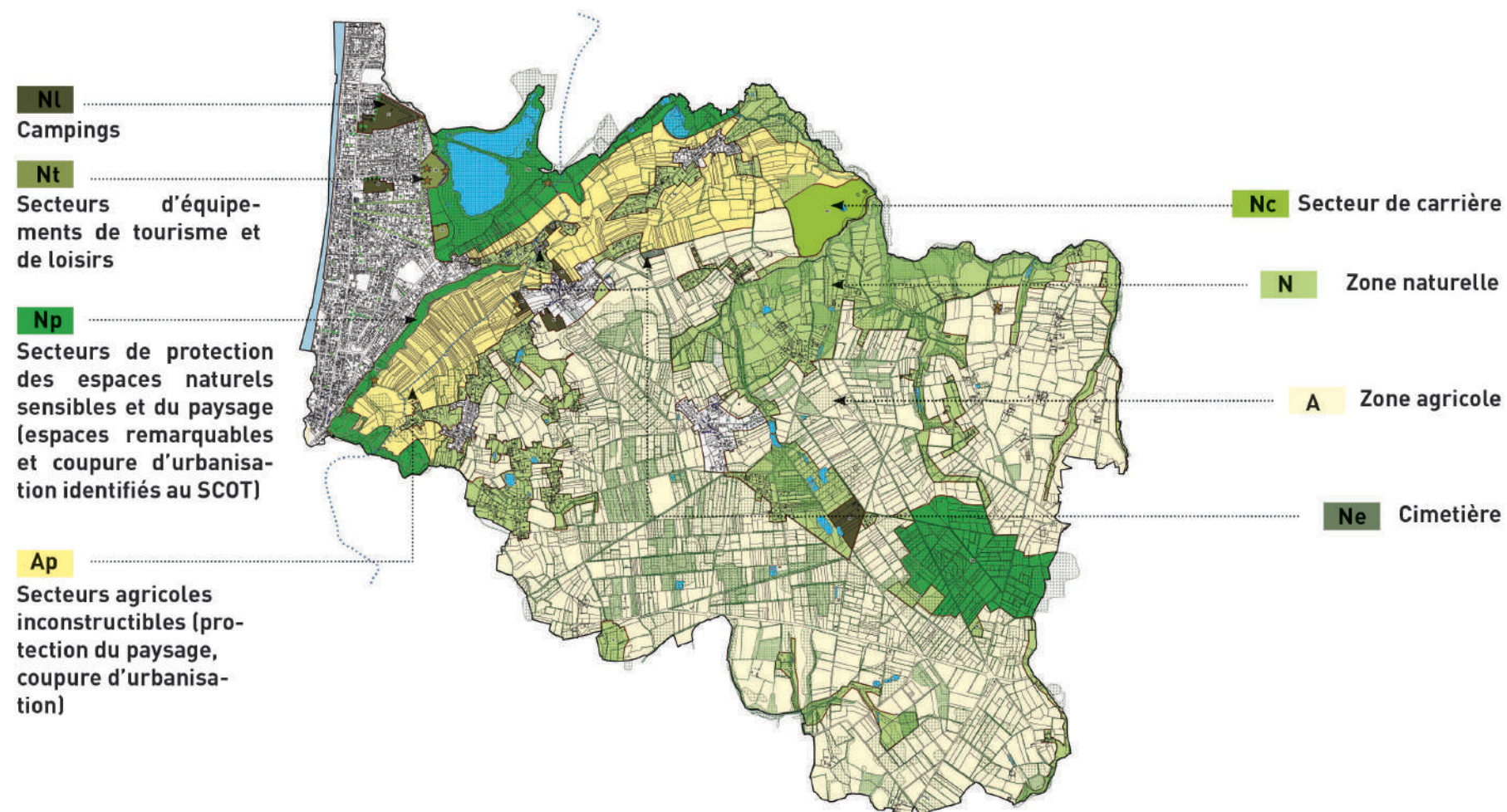




#### 4. Affirmation et possibilités de développement de l'offre touristique et de loisirs



## 5. Protection des espaces naturels et agricoles

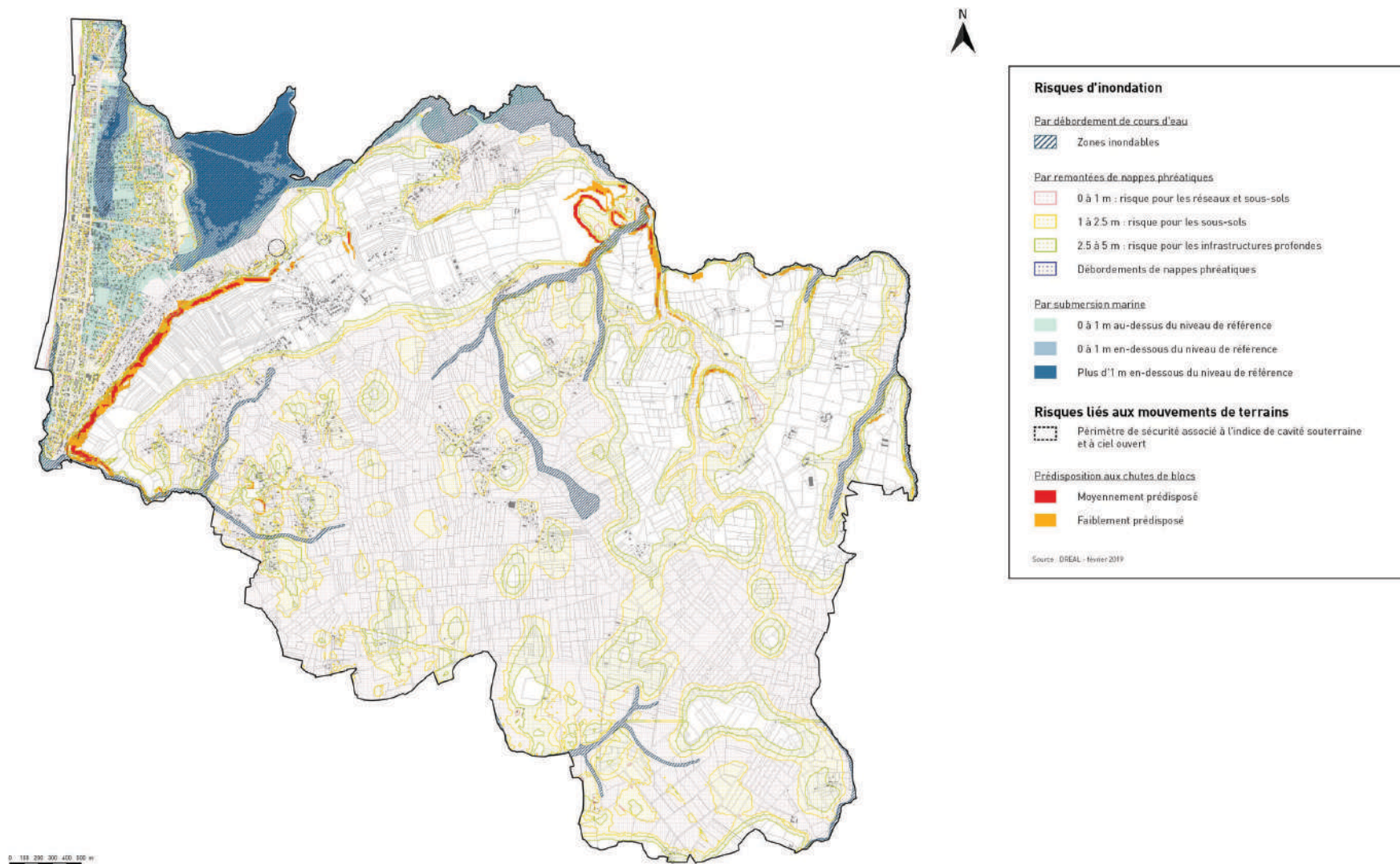




## **6. Protection du patrimoine**

- Réalisation d'un Cahier de Recommandations Architecturales Urbaines et Paysagères (CRAUP) pour les zones UA et UB.
- Identification du patrimoine bâti remarquables : protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et prescriptions spécifiques au sein du règlement écrit en vue de leur préservation.
- Protection du patrimoine naturel remarquable : protection des mares, des espaces boisés (EBC), des zones humides, des haies (article L.151-23 du CU).

## 7. Prise en compte des risques



## **B. DESCRIPTION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU**

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

- **Les zones urbaines**

- **La zone UA :**

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant aux centres traditionnels de l'agglomération de Jullouville et des villages de Bouillon et Saint-Michel des Loups.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

- **La zone UB :**

La zone UB correspond au cœur de l'agglomération de Jullouville et correspond à l'image balnéaire de la commune.

- **La zone UC :**

La zone UC est une zone urbaine comprenant l'extension de l'urbanisation de l'agglomération sous forme d'habitat pavillonnaire, de moyenne densité, et des équipements publics périphériques, mais également les zones denses agglomérées, noyaux historiques de Groussey et Lézeaux-la-Carrière situées sur le plateau.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager de la zone en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles, tout en permettant sa densification.

- **Les zones à urbaniser**

- **La zone AUav :**

Constituant des secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat sur la commune de Jullouville et situées au niveau des villages de Bouillon et St-Michel des Loups, ces zones ont vocation à accueillir une part significative des nouveaux logements à construire sur la commune.

- **La zone agricole (A)**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Situées sur les hauteurs de la commune, elles participent au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue), ainsi qu'à l'activité économique de la commune.

- **La zone naturelle (N)**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

### **C. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP**

Le projet de la commune ambitionne 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.

Par ailleurs, la commune a 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.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées sur ces secteurs.

L'objectif de ces OAP est de répondre aux besoins en logements de la commune de Jullouville. Pour cela, deux terrains non urbanisés ont été ciblés pour répondre prioritairement aux besoins en logements. Il s'agit des terrains du bord du Thar et des Grunes classés en zone UC (urbanisation immédiate).

Par ailleurs, la commune souhaite répondre dans un second temps aux besoins des jeunes ménages. En effet, l'agglomération de Jullouville, fortement impactée par les risques d'inondation, présentant des coûts de foncier très élevés et ne disposant que de très peu de foncier urbanisable, les villages de Bouillon et St-Michel des Loups ont été ciblés pour accueillir des logements répondant plus particulièrement aux besoins des jeunes ménages et familles. Les secteurs ciblés en extension urbain sont classés en zone AU (urbanisation à court terme).

Sont ainsi déclinés au sein de ces OAP :

- L'implantation d'un habitat de type individuel, favorisant l'accueil de familles ou jeunes ménages ;
- Une structuration de l'espace public permettant de créer des liens avec l'environnement urbain et paysager ;
- Des principes d'insertion paysagère de qualité et de prise en compte des risques.



## **10<sup>EME</sup> PARTIE : DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**





L'objet du présent chapitre est d'analyser les méthodes utilisées pour évaluer les incidences potentielles du plan sur l'environnement et de décrire les éventuelles difficultés rencontrées pour cela. L'analyse des impacts du plan sur l'environnement consiste en leur identification qui doit être la plus exhaustive possible et leur évaluation. Or, il faut garder à l'esprit que les impacts d'un projet ou d'un plan se déroulent en une chaîne d'effets directs et indirects.

Un impact direct est la conséquence d'une action qui modifie l'environnement initial. Un impact indirect est une conséquence de cette action qui se produit parce que l'état initial a été modifié par l'impact direct.

Pour évaluer correctement les incidences d'un plan sur l'environnement, il faut considérer non pas l'environnement actuel mais l'état futur dans lequel s'inscrira le plan, ce qui peut parfois être un exercice difficile. Certains domaines sont aujourd'hui bien connus, car ils font l'objet d'une approche systématique et quantifiable, comme par exemple, les impacts sur l'eau (évaluation des rejets,...), le paysage (aménagement du projet), le bruit (estimation des niveaux sonores), etc.

Cependant, si l'espace est bien pris en compte dans l'analyse de l'état initial de la commune et de son environnement, le traitement des données reste statique. Or la conception dynamique de l'environnement, considéré comme un système complexe dont la structure peut se modifier sous l'effet d'un certain nombre de flux qui la traverse, est fondamentale dans la compréhension des impacts du projet sur l'environnement.

Ainsi, il est nécessaire d'estimer les incidences du plan, non pas à partir des données « brutes » de l'état initial correspondant à un "cliché" statique, mais par rapport à l'état futur qu'aurait atteint naturellement le site sans l'intervention du projet. Ainsi, à titre d'exemple, il est indispensable de prendre en compte le projet de création d'une nouvelle route à terme et non pas considérer uniquement les infrastructures routières existantes.

Tout l'intérêt de l'évaluation environnementale réside dans la mise en évidence de la transformation dynamique existante, dans l'appréciation des seuils acceptables des transformations du milieu et les possibilités de correction par la mise en œuvre de mesures adaptées.

## **A. MILIEU PHYSIQUE, EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES**

Les données relatives à la topographie et aux conditions d'écoulements superficiels ont été recueillies et analysées à partir des cartes I.G.N. au 1/25 000 et des observations de terrain.

Les données géologiques et hydrogéologiques sont issues des cartes géologiques au 1/50 000 du BRGM ainsi que des données et des cartes du portail national ADES (Accès aux Données sur les Eaux Souterraines).

L'usage de l'eau et notamment la présence de captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable a été vérifié auprès de l'Agence Régionale de Santé.

Les risques sismiques et naturels ont été évalués à partir des données de SisFrance (données BRGM) et du Ministère chargé de l'environnement (site [www.prim.net](http://www.prim.net) : prévention des risques majeurs).

Les incidences sur le milieu physique comptent parmi les moins difficiles à estimer. En effet, le milieu physique est un milieu dont la dynamique peut faire l'objet de prévisions quantifiables car elle répond à des lois physiques. L'impact d'un projet sur la topographie peut facilement être évalué par des valeurs chiffrées. Les effets sur le sous-sol sont généralement faibles sauf dans le cas de carrières ou d'installations nécessitant d'importantes excavations (centres de stockage de déchets). Mais, là aussi, l'impact est facilement quantifiable. Enfin, les impacts sur le climat sont la plupart du temps insignifiants car ils se limitent au maximum à des effets très localisés (modification de l'écoulement des vents quand il y a défrichement, microclimat lors de la création de plans d'eau). Ce n'est pas le cas dans le projet étudié.

Après avoir défini la sensibilité des milieux aquatiques et des aquifères souterrains face à un risque de pollution, il convient de connaître la nature, les volumes et la provenance des eaux usées et pluviales générées par le projet. Ces données peuvent être facilement obtenues en connaissant suffisamment bien le fonctionnement du projet. Cependant, les impacts des rejets sur le milieu sont plus difficiles à évaluer en raison de la complexité du fonctionnement des milieux aquatiques.

## **B. PAYSAGE**

L'approche générale de cette évaluation est de considérer le développement communal sous l'angle de l'aménagement du territoire. C'est pourquoi l'approche paysagère s'efforce de prendre en compte l'ensemble des enjeux territoriaux, des usages et rechercher le meilleur compromis avec les autres contraintes techniques et environnementales en vue de proposer un projet cohérent.

## **C. MILIEU NATUREL**

Les informations concernant les zonages écologiques existants sur le site d'étude ou à proximité (aire d'étude éloignée) ont été recherchées auprès des bases de données consultables sur le site Internet du Ministère chargé de l'environnement de la DREAL du Nord-Pas-de-Calais (sites Natura 2000, Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O., réserves naturelles, sites inscrits et classés,...).

Comme dans le cas du milieu naturel, l'estimation de l'impact du milieu humain commence par la définition du degré de sensibilité de la commune. Globalement, l'impact sur le milieu humain se définit par la gêne que le plan est susceptible d'induire sur son environnement.

## **D. LOI LITTORAL**

La démarche d'application de la loi Littoral a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLU et notamment via l'évaluation environnementale, différentes étapes se sont alors succédées :

- Analyse du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel : le SCoT définit à l'échelle du Pays l'application de la loi Littoral. Les éléments de contexte précisés sur Jullouville ont été repris : espaces proches du rivage (EPR), espaces remarquables du littoral (ERL), coupures d'urbanisation, capacité d'accueil, agglomération et villages, bande des cent mètres.
- Pratique du terrain : des visites de terrain ont été organisées, notamment pour l'appréciation de la pertinence du tracé des EPR au sein du SCoT depuis la ligne de crête.
- Traduction de la loi Littoral à l'échelle communale de Jullouville : les différentes dispositions de la loi Littoral ont été traduites en fonction des éléments de contexte : patrimoine naturel, paysage, réseau, fonctionnement urbain.

## **E. SOURCES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, dont les dispositions sont codifiées au sein de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme.
- Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie
- Association Régionale de l'Air en Basse-Normandie
- Agence Régionale de Santé (ARS) Basse-Normandie
- Météo France.
- Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).
- Bases de données Basol (Ministère en charge de l'environnement) et Basias (Bureau de
- Recherches Géologiques et Minières – BRGM).
- Dossier Départemental des Risques Majeurs 50 (DDRM).
- BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques.
- Directive européenne n° 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive
- SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE.
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

- Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Manche
- Schéma départemental des carrières de la Manche
- Site internet de la DREAL Basse-Normandie

## **F. DEMARCHE SUIVIE POUR L'ELABORATION DU PLU**

Pour permettre à l'ensemble de la population de suivre et participer à l'élaboration du PLU, une concertation a été mise en place tout au long de la procédure selon les modalités suivantes :

- Affichage pendant toute la durée des études nécessaires, des délibérations prises par le conseil municipal lors des séances citées ci-après, en lien avec la prescription de révision du POS dans les formes d'un PLU :
  - 19 juin 2015 : prescription de la révision du POS dans les formes d'un PLU,
  - 2 mai 2016 : débat au sein du conseil municipal sur les orientations du PADD du PLU,
  - 30 juin 2017 : bilan de concertation et arrêt du projet ;
- Articles dans la presse local et dans le bulletin municipal ;
- Rencontre d'habitants de la commune avec le maire ou son adjoint en charge de l'urbanisme lors de permanences en mairie pour échanger sur le classement de leurs biens ;
- Un atelier de travail avec les associations environnementales ;
- Une réunion publique avec la population ;
- Une exposition présentant le PADD et le règlement graphique du zonage sur des panneaux d'information installés dans le hall de la mairie ;
- La mise à disposition du public, à l'accueil de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre de concertation destiné aux observations ou propositions de toute personne intéressée tout au long de la procédure

Cette concertation, élaborée notamment au cours des réunions de la commission « urbanisme » s'est déroulé comme suit avec les moyens d'information exposés ci-après.

### ***1. Recueil des remarques de la population***

Pendant toute la procédure d'élaboration du PLU, la Commune a renseigné et recueilli les remarques de la population.

Des personnes sont venues rencontrer le maire ou l'adjoint en charge de l'urbanisme lors de permanences en mairie de Jullouville pour échanger principalement sur le classement de leurs biens en zone constructible.

## ***2. Atelier de travail avec les associations environnementales***

Le vendredi 29 janvier 2016 a été organisée une réunion de travail avec les associations environnementales. Au cours de cette réunion, le bureau d'études et la commune ont pu préciser le projet de ville retenu et répondre aux questions et attentes des associations.

## ***3. Exposition publique sur le PLU***

Dès la fin mars 2015, la Commune a installé dans le hall d'accueil de la mairie de Jullouville, 13 panneaux d'information, laissés à la disposition du public, portant sur :

- les objectifs de l'élaboration du PLU,
- l'exposé du déroulement de la procédure d'élaboration du PLU,
- la synthèse du diagnostic territorial, les enjeux en découlant,
- le PADD et sa déclinaison en trois orientations,
- les principes du projet de ville (3 plans de zonage),
- les effets de l'application de la loi « littoral » sur la commune,
- les secteurs stratégiques ciblés pour l'accueil de nouveaux habitants,
- les possibilités de développement de l'offre touristique,
- la prise en compte des risques majeurs.

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

#### **4. Communication**

Diverses réunions publiques ou techniques ont eu lieu pour associer les différentes personnes susceptibles d'être intéressées par l'élaboration du PLU de la commune, notamment les réunions suivantes. La communication des avis de réunions a été effectuée par courrier ou par voie de presse et des affiches ont été apposées en mairie et dans les différents commerces de la commune.

- vendredi 27 juin 2014 : réunion de lancement - commission urbanisme ;
- lundi 21 juillet 2014: cadrage de l' évaluation environnementale du P.L.U. de Jullouville ;
- jeudi 30 octobre 2014 : concertation agriculteurs ;
- vendredi 19 décembre 2014 : réunion des Personnes Publiques Associées (P.P.A.);
- mercredi 18 mars 2015 : réunion des P.P.A. pour la présentation du P.A.D.D.- 14h30;
- mercredi 18 mars 2015: réunion publique pour la présentation du P.A.D.D. - 18h00
- vendredi 10 avril 2015 : étude sur la reconfiguration urbaine de terrains situés sur la commune de Jullouville ;
- vendredi 29 janvier 2016 : atelier de travail avec les associations environnement ales - 10h00;
- vendredi 29 janvier 2016: réunion publique pour la présentation du P.A.D.D. et diagnostic agricole - 18h30
- lundi 2 mai 2016: réunion des P.P.A.;
- jeudi 9 février 2017: réunion du comité de pilotage gouvernance P.L.U. à Bréhal;
- jeudi 16 février 2017: réunion du comité de pilotage gouvernance P.L.U. à Bréhal;
- jeudi 13 avril 2017 : réunion des P.P. A. - 14h00 ;
- jeudi 13 avril 2017 : réunion publique pour la mise en place du P.L.U. - 18h00.



### **5. Réunion publique générale le 13 avril 2017**

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

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

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

### **6. Registre de concertation**

Depuis le 27 juin 2014, un registre de concertation, version papier a été mis à la disposition du public dans les lieux de l'exposition, pour recueillir ses interrogations, observations, avis, propositions ou souhaits.

Ce registre a été très peu utilisé (une seule remarque a été portée sur ce registre). Par ailleurs, sept personnes se sont manifestées par mail ou courrier. L'ensemble des remarques émises portait principalement sur le classement de leurs biens en zone constructible.

### **7. Concertation des Personnes Publiques Associées (PPA)**

L'objectif a été d'anticiper au maximum, en amont de la sollicitation officielle, à travers des échanges à chaque étape d'élaboration:

- 1<sup>ère</sup> réunion des P.P.A. du 2 mai 2016 : présentation du diagnostic, des enjeux en découlant et du PADD;
- 2<sup>ème</sup> réunion des P.P.A. du 13 avril 2017 (14 h 00 en mairie): présentation des OAP, du zonage et du règlement écrit.

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

### ***8. Articles de presse et parutions***

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

### ***9. Synthèse des observations recueillies et prises en compte dans le projet de PLU***

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

Il est ressorti des observations formulées, plusieurs grands thèmes de débat :

#### **1. Les espaces urbains**

Un habitant a souhaité précisément savoir où s'arrêtait la limite de l'agglomération de Jullouville et quels espaces classés en zone urbaine au POS anciennement en vigueur avaient été reclassés en zone agricole ou naturelle.

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

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

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

#### **2. Les campings**

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

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

### 3. Mise à disposition des documents sur internet

Suite à certaines demandes, il a été précisé aux habitants que l'ensemble des pièces du PLU seraient consultables sur le site internet de la commune, au moment de l'enquête publique.

### 4. L'ancien centre de colonie de vacances

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

## **10. Conclusions de la concertation jusqu'à l'arrêt du projet de PLU**

La concertation s'est tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU.

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

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

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

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

L'ensemble du dispositif de concertation a permis d'enrichir le projet de PLU qui a été arrêté par le conseil municipal le 30 juin 2017.

## **11. L'enquête publique**

Une fois le projet arrêté, il a été soumis pour avis aux personnes publiques associées puis proposé aux Jullouvillais en enquête publique du 23 octobre au 25 novembre 2017.

### Organisation de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier a été mis en ligne.

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

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.

### Observations du public

Ces permanences ont vu une importante 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.

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.

#### Rapport du commissaire enquêteur

Le 30 novembre 2017, Madame le Commissaire Enquêteur a remis et commenté un procès-verbal de synthèse à Monsieur le Maire de Jullouville.

Le 18 décembre, la Commune a transmis son mémoire en réponse, contenant les premières réponses de la Communes aux observations du public et aux avis des PPA. Celles-ci ont été intégrées et commentées par Mme le Commissaire Enquêteur dans son rapport et son avis. Ces pièces ont été mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes de Granville Terre et Mer\*.

L'enquête publique, les avis des PPA et le rapport du Commissaire Enquêteur ont permis de modifier le projet de PLU arrêté et à nouveau d'enrichir le PLU en vue de son approbation. Leur prises en compte et les réponses apportées par la Commune figure en annexe de la délibération d'approbation du PLU par le Conseil Communautaire de Granville Terre et Mer\*.

\* Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la compétence gestion et élaboration de document d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes Granville Terre et Mer qui a continué, en collaboration étroite avec la Commune, la procédure d'élaboration du PLU.