

# Annexe liste des modifications apportées au dossier de P.L.U. de Jullouville en vue de son approbation

## 1. Modifications suite à l'avis de personnes publiques associées

**DDTM 50, courrier du 04 octobre 2017**

### Remarques générales

Concernant le respect des dispositions de la loi Littoral

#### **Conformité du projet de règlement du PLU**

<p>« En zone N, en application du code de l'urbanisme (Réf. article R.151-24), peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.</p> <p>Cependant, sur les territoires où s'applique la loi littoral, une extension de l'urbanisation ne peut être réalisée qu'en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Réf. article L.121-8 du code de l'urbanisme).</p> <p>La loi littoral introduit une exception à l'impossibilité de réaliser une extension de l'urbanisation en discontinuité des agglomérations et villages existants. Cette exception concerne les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.</p> <p>Dans sa forme rédactionnelle, <b>l'article N2 introduit la possibilité de construire des abris pour animaux</b> sans faire référence à l'activité agricole et à la notion de compatibilité avec le voisinage des zones habitées. Ainsi, <b>l'article N2 semble rendre possibles des constructions qui seront jugées illégales au regard des dispositions de la loi littoral.</b></p> <p>En outre, l'article N2 méconnaît qu'une partie de la zone N est située dans les espaces proches du rivage (EPR) tels qu'ils sont définis au titre de la loi littoral. <b>Dans les EPR, les seules constructions agricoles constitutives d'extension de l'urbanisation admises sont celles liées à la réalisation de mises aux normes des exploitations agricoles à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (réf. L121-11 du code de l'urbanisme).</b></p> <p>En conséquence, il vous est formulé la recommandation de <b>reprendre la rédaction de l'article N2</b> afin que celui-ci intègre</p>	<p>Dans l'article N2 du <u>règlement écrit</u>, il a été précisé que 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 normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.</p> <p>Dans la liste des occupations du sols autorisées de l'article N2, la mention suivante a été supprimée : « Les abris pour animaux sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de un par unité foncière »</p> <p>Le rapport de présentation volume 2 a été adapté en conséquence.</p>
---	---

<p>les restrictions spécifiques de constructibilité qui résultent de la loi littoral.</p> <p>Vous trouverez également en annexe des observations sur le règlement des zones UC et UCh en lien avec l'application de la loi littoral. »</p>	
--	--

**Aménagements dans les espaces remarquables**

<p>« Le règlement de la zone Np définit les aménagements possibles dans les espaces remarquables. La loi littoral définit par ailleurs une nomenclature des aménagements qu'il est possible d'envisager dans ces espaces. Il vous est formulé la recommandation de <b>vous rapprocher des termes de l'article R121-5 du code de l'urbanisme</b> (liste exhaustive des aménagements légers autorisés) et de <b>rappeler que ces espaces peuvent être, selon leur localisation, soumis à la réglementation relative aux espaces proches du rivage (L121-13 à 15).</b>»</p>	<p>Au sein des articles N1 et N2 du <u>règlement écrit</u>, les dispositions relatives à la zone Np ( zone de protection des milieux naturels, sensibles et du paysage : espaces remarquables et coupures d'urbanisation inscrits au SCOT) ont été modifiés pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reprendre la liste exhaustive des aménagements autorisés par l'article <b>R121-5</b> du code de l'urbanisme et</li> <li>• pour autoriser « Les équipements liés à la lutte contre l'incendie sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaire à cette fin. » conformément au <b>Conseil d'Etat du 06 février 2013 n°348278,</b></li> <li>• pour autoriser « Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative » conformément à l'article <b>L121-4</b> du code de l'urbanisme ;</li> <li>• pour autoriser « A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle » conformément à l'article <b>L121-5</b> du code de l'urbanisme,</li> <li>• pour autoriser « L'atterrage des canalisations et leurs jonctions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des missions de service public » conformément à l'article <b>L121-25</b> du code de l'urbanisme,</li> <li>• pour autoriser « Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux » conformément à l'article <b>L121-26</b> du code de l'urbanisme.</li> </ul> <p>Dans l'article N2, il est rappelé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les unités foncières comprises dans les EPR sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation,</li> </ul>
--	--

	<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 normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.</li> </ul>
--	--

**Interdiction de construire dans la bande littorale des 100 m**

<p>« L'urbanisation au sud de l'agglomération de Jullouville est interrompue à la plage, au niveau de la parcelle A111. Compte-tenu de la distance de cette zone au rivage, il est nécessaire d'y appliquer l'interdiction de construire dans la bande littorale des 100 m (réf. article L121-16 du code de l'urbanisme). Le règlement doit être modifié en conséquence. »</p>	<p>La commune de Jullouville souhaite conserver le classement en zone U.</p> <p>La bande de 100 m a été repérée au <u>plan de zonage</u>. Des dispositions conformes au code de l'urbanisme ont été intégrées au <u>règlement écrit</u> de la zone UB concernée.</p> <p>La bande des 100 m a été prise en compte dans le rapport de présentation.</p>
--	---

Concernant la prise en compte des risques

<p>« Les risques de <b>submersion marine</b>, identifiés dans le cadre de l'atlas régional Zones situées sous le Niveau Marin (ZNM) sont mentionnés dans le projet de PLU. Néanmoins, il est nécessaire de justifier dans le rapport de présentation leur prise en compte au-delà du simple report graphique, en particulier pour ce qui concerne le secteur du camping de la Chaussée concerné par une zone située à plus de 1 m sous le niveau marin de référence. »</p>	<p>La justification de la prise en compte du risque submersion marine a été renforcée dans le rapport de présentation.</p>
<p>« Par ailleurs, le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs en <b>zone verte de l'atlas</b> (rapport de présentation) devrait faire l'objet d'une <b>mise en cohérence de l'ensemble des pièces du PLU</b> en particulier avec l'OAP du secteur « des Grunes » qui permet l'urbanisation en zone verte. »</p>	<p>Compte-tenu des projets en cours de réalisation sur deux secteurs stratégiques, terrain des Grunes et terrain des bords du Thar, les surfaces inscrites en zone verte de submersion marine (risque faible) ont exceptionnellement été intégrées au foncier mutable alors qu'elles ont été retirées du reste du foncier mutable. Ces deux projets se doivent de tenir compte des préconisations de l'Etat au sujet des risques d'inondations par submersions marines.</p> <p>Le <u>rapport de présentation</u> et les <u>OAP</u> ont été mis en cohérence.</p>

Concernant la prise en compte de l'activité agricole

<p>« Le règlement de la <b>zone Ap</b> rend impossible toutes constructions qui seraient liées au développement de deux exploitations agricoles. Or ces exploitations étant situées dans</p>	<p>Au sein de l'article A2 du <u>règlement écrit</u>, les dispositions suivantes ont été ajoutées à la liste des occupations du sols autorisées en zone Ap : « Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles à condition que les</p>
--	---

les espaces proches du rivage, la loi littoral n'empêche pas, comme il a été indiqué précédemment, qu'elles fassent l'objet de travaux de mise aux normes. <b>Il paraît opportun que le règlement mentionne ces possibilités de mise aux normes afin de ne pas compromettre le développement des exploitations sus mentionnées.</b> »	effluents d'origine animale ne soient pas accrus » conformément à l'article L121-11 du code de l'urbanisme.
---	---

## Annexe 1

### B) Le rapport de présentation, pièces 1a, 1b et 1c

#### Volume 1

p. 52 et suivante :

<p>« En application de l'article L151-4 du CU, le rapport de présentation « analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».</p> <p>L'analyse du rapport établit un potentiel foncier mutable qui comprend les parcelles libres et les parcelles divisibles ; le critère retenu pour ces dernières parcelles est la taille des parcelles (1 logement pour 1000 m2) sans considération des formes architecturales.</p> <p>Une analyse plus élargie (pression foncière, formes architecturales de la construction individuelle, dynamique locale et exemples...) permettrait de faire un état des lieux de la division parcellaire dans les zones de bâti existant (phénomène « BIMBY » soit « Build in My Back Yard ») sur la commune et d'envisager sa faisabilité sur la base de paramètres plus complets (le seul critère de la surface est a priori important mais il n'est pas suffisant). »</p>	<p>Le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Cette analyse prend en compte les formes urbaines existantes par l'application de densités adaptées.</p> <p>Une analyse plus élargie (pression foncière, formes architecturales de la construction individuelle, dynamique locale et exemples...) n'est pas obligatoire.</p>
---	---

p.77 : Tourisme

<p>« Les pistes d'actions sur le volet tourisme identifiées dans le rapport de présentation (et aussi dans le PADD) rejoignent les pistes d'améliorations désignées par la mission d'ingénierie d'Atout France dans le cadre du SpôTT Littoral Manche notamment pour affirmer la vocation de station de tourisme balnéaire de la commune et en matière d'aménagements publics urbains (circulations douces, stationnements publics, signalétique routière et touristique, etc). Il reste toutefois peu ambitieux au regard du <b>développement des hébergements touristiques</b> pourtant identifiés comme relativement diversifiés mais peu conséquents dans le diagnostic. En effet, seule une zone Nt a été retenue dans le PLU pour l'aménagement et les équipements touristiques. Cette zone d'une superficie de 4 300 m2, peut paraître minime compte tenu de la carence en</p>	<p>Le plan de zonage comporte plusieurs zones NI à destination d'hébergement et d'équipement touristique et de loisirs.</p> <p>La zone NI situé dans l'Agglomération, au nord, est actuellement en friche et pourrait être prochainement vendue.</p> <p>Un peu plus au sud, une deuxième zone NI dans l'agglomération correspond à un terrain qui fait l'objet d'un permis d'aménager.</p> <p>La Commune souhaite maintenir ces zones à vocation touristiques.</p>
---	--

<p>hébergements touristiques constatée sur le territoire manchois du Contrat de destination le Mont saint Michel et sa baie. D'autant plus que la rédaction du règlement du PLU de la dite zone Nt ne permettra pas d'édifier un nombre important de logements touristiques. Le projet de PLU répond donc en partie seulement aux enjeux touristiques identifiés notamment pour permettre un développement et une diversification des hébergements touristiques sur son territoire. »</p>	
---	--

p. 73 commerces et services :

<p>« Le diagnostic fait le recensement des commerces et services avec un zoom sur l'agglomération littorale. Il n'aborde pas la question de l'accès aux commerces et services de la population de la commune hors agglomération, ni des besoins (accès, services supplémentaires...) liés à l'arrivée de nouveaux habitants dans les zones ouvertes à l'urbanisation, en l'occurrence sur le village de Bouillon. Cette remarque peut être aussi faite sur le diagnostic des équipements publics (p.79). »</p>	<p>La question des commerces, services et équipements a été traitée conformément aux exigences du code de l'urbanisme.</p>
--	--

## Volume 2

p. 137 :

<p>La carte de synthèse d'application de la loi littoral devrait être complétée avec l'espace remarquable en mer cité dans la première partie du rapport.</p>	<p>La carte de synthèse de l'application de la loi Littoral figurant dans le rapport de présentation a été complétée avec l'espace remarquables en mer.</p>
---	---

p. 138:

<p>« Le rapport précise que la bande des cents mètres n'est pas caractérisée sur le territoire de Jullouville et de citer l'ensemble du front de mer urbanisé, entre les falaises de Carolles et l'estuaire du Thar localisé sur Saint-Pair-sur-Mer. Cette analyse pourrait être contestée pour ce qui concerne la parcelle A111 au sud de la commune au regard de la notion d'espace urbanisé ouvrant à exception dans le cadre de l'article L121-16 portant sur la loi littoral. La parcelle A111 est actuellement vierge de construction ; l'usage de stationnement de type naturel qui en est fait et le caractère ouvert de la parcelle adjacente en front de mer sur la commune de Carolles, induisent un risque juridique à autoriser les constructions dans cette parcelle (en l'occurrence dans le cadre du règlement de la zone Ubb). A titre d'information la parcelle adjacente sur la commune de <b>Carolles est classée en zone NI (« zone naturelle de protection stricte correspondant aux sites et paysages remarquables ou</b></p>	<p>La commune de Jullouville souhaite conserver le classement en zone U.</p> <p>La bande de 100 m a été repérée au <u>plan de zonage</u>. Des dispositions conformes au code de l'urbanisme ont été intégrées au <u>règlement écrit</u> de la zone UB concernée.</p> <p>Le rapport de présentation a été mis à jour en cohérence.</p>
--	---

<p><b>caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques »)</b> dans le PLU approuvé de cette commune le 2 juin 2017.</p> <p>Par ailleurs, l'urbanisation de la parcelle 111 à terme n'est pas souhaitable compte tenu de la contrainte liée à l'inondation possible par débordement du ruisseau le Crapeux (confère carte page 57 « potentiel foncier disponible »).</p> <p>Rappel de l'observation concernant le respect de la loi littoral : Interdiction de construire dans la bande littorale des 100 m « L'urbanisation au sud de l'agglomération de Jullouville est interrompue à la plage, au niveau de la parcelle A111. Compte-tenu de la distance de cette zone au rivage, il est nécessaire d'y appliquer l'interdiction de construire dans la bande littorale des 100 m (réf. article L121-16 du code de l'urbanisme). Le règlement doit être modifié en conséquence. »</p>	
---	--

p. 148: justifications du PLU au regard des objectifs du DOG du SCoT

<p>« Le rapport fait référence à un potentiel foncier urbanisable maximum de 22,4 ha alloué par le Scot à la commune de Jullouville pour les 10 années à venir. Par la suite, il est fait référence à un bonus de 25 % octroyé car la commune mettra en place dans son PLU des OAP au niveau des espaces stratégiques de la zone U et pour les zones AU opérationnelles, avec notamment des orientations concernant les formes urbaines et une densité minimum de 15 logts/ha et que parallèlement elle limitera l'urbanisation dans les hameaux.</p> <p>Les chiffres cités sont exacts et cohérents avec le SCoT (DOG p. 68 et schéma de secteur p.23). Sur cette base, le projet de PLU, comportant une surface de consommation d'espace dédiée à l'habitat inférieur à 28 ha, est conforme au Scot.</p> <p>Néanmoins, la démonstration faite de la compatibilité du PLU avec le Scot sur le volet de la consommation d'espace achoppe sur la question de la période de dix ans à considérer et sur la prise en compte du décalage entre les deux documents d'urbanisme. En effet, 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.</p> <p><b>La vérification de la compatibilité du PLU avec le SCoT nécessite donc 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).</b> Les données présentées concernent la période 2000-2014 qui est caractérisée par une consommation</p>	<p>Ont été intégrées au rapport de présentation volume 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'analyse complémentaire de la consommation foncière sur la période 2013-2018</li> <li>• la démonstration de la compatibilité des besoins fonciers du PLU avec les orientations du SCOT en prenant en compte les années de références du SCOT.</li> </ul>
---	---

<p>d'espace moyenne de 2,8 ha par an soit un rythme supérieur aux objectifs du SCoT. Une actualisation des données ou une extrapolation sur la période 2013-2018 serait nécessaire afin de chiffrer le dynamisme en matière de consommation d'espace récente sur la commune. Il est possible que cette consommation d'espace soit en rythme annuel pour cette période supérieure aux objectifs du SCoT. Dans ce cas, la compatibilité du PLU avec le SCoT imposerait de maintenir une consommation d'espace en rythme annuel sous un niveau lui-même inférieur à 2,24 ha/an (auquel il conviendrait d'ajouter le bonus de 25 % évoqué plus haut).</p> <p>Par ailleurs, la seconde période du PLU (2023-2028) devrait être considérée comme une période distincte de la précédente avec le SCoT comme référence éventuellement et l'objectif de continuer la modération de la consommation d'espace. A ce titre on peut relever que l'objectif du PLU de 23,3 ha d'urbanisation vise effectivement la modération en matière de consommation d'espace, au regard des 42 ha consommés de 2000 à 2014, avec une modération de l'ordre de 7 ha, soit près de 25 %. »</p>	
---	--

P 165 prise en compte du SRCE de Basse Normandie

<p>« La prise en compte de l'objectif d'éviter les dégradations pouvant influencer sur les marais et vasières ou les prairies humides est la suivante (colonne de droite du tableau) : « les zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU ». <b>Cette disposition est incohérente avec le choix exposé p 218 de ne protéger dans le cadre du L151-23 qu'une partie des zones humides inventoriées</b> par le Syndicat Mixte des Bassins versant des Côtiers granvillais (zones humides stratégiques et prioritaires). »</p>	<p>Lors de l'arrêt, seules les zones humides prioritaires avaient fait l'objet d'une protection. Les zones humides qualifiées de secondaires correspondent aux zones dégradées ou isolées, elles n'avaient pas été intégrées à la protection. Elles sont désormais intégrées aux zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La méthodologie de cette étude figure dans l'étude des zones humides du SMBCG jointe en annexe du rapport de présentation (pièce 1c).</p> <p>Ainsi, la prise en compte des zones humides a été renforcée dans le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement.</p>
---	---

p. 186: incidence du PLU sur l'eau potable

<p>L'avis syndical a été recueilli sur l'absence d'incidence du PLU sur l'eau potable. Le courrier de confirmation devra être apporté avant ou au cours de l'enquête pour confirmer cette absence d'incidence.</p>	<p>Le courrier du SMPGA, service public d'eau, datant du 13 octobre 2017 a été intégré au dossier annexes du PLU.</p>
--	---

Page 189 : Incidence des risques mouvements de terrains

<p>« L'analyse se limite aux falaises bordant le plateau de Bouillon à la vallée du Crapeux et les fronts de tailles de la carrière de Cosnicat. Seules sont citées la carrière en cours d'exploitation et les anciennes carrières de Blot et d'Edenville.</p> <p>Le réseau d'anciennes carrières sur le plateau de Saint-Michel-des-Loups autour des hameaux « Les Perrières » et « Le Rocher</p>	<p>Ce changement permet aux constructions actuelles de s'adapter aux besoins des propriétaires.</p> <p>La justification de la prise en compte du risque mouvements de terrain a été renforcée dans le rapport de présentation.</p>
--	--

<p>» n'a pas été cité (cinq carrières étaient en activité au cours du XXème siècle jusqu'en 1993). Ces carrières figurent au nombre des identifications de la cartographie DREAL, jointe en pièce N°6 « livret des annexes », Risque associés aux indices de cavités souterraines et à ciel ouvert et chutes de blocs.</p> <p>Les secteurs de chutes de blocs d'Edenville sont présentés comme étant classés en zone N. Il faudra ajouter que certaines maisons dans le versant pentu sont aussi classées en zone Uc qui prévoit également un article réglementaire UC2.4 sur « le risque chutes de blocs ».</p> <p>Il est à noter que ces dernières parcelles, comprenant des habitations, étaient initialement zonées en 2ND au POS interdisant toutes constructions et extensions. Le nouveau règlement permet « des extensions limitées à 20m2 sans création de nouveaux logements ». Si le règlement n'est pas de nature à permettre l'accueil de nouveaux habitants en zone de risques, le rapport de présentation devrait justifier ce changement. »</p>	
---	--

P 195 incidences sur le milieu physique

<p>« Concernant l'incidence du projet de PLU sur la qualité des eaux littorales, la démonstration réalisée dans le rapport de présentation pourrait être complétée en indiquant si l'augmentation de population prévue est compatible avec la capacité de traitement de la station d'épuration de la Goelane. »</p>	<p>Le rapport de présentation a été complété avec la réponse du SMAAG qui confirme la capacité des ouvrages du service public d'assainissement à gérer les effluents supplémentaires .</p>
---	--

P 199 risque mouvement de terrain

<p>L'article 4 est cité à la place du 2. Le règlement (cf. <b>article 2 de la zone N</b>) <b>concernant le risque</b> « chutes de blocs » pourrait être <b>réécrit de la façon suivante</b> : « (...) seules sont autorisées, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, les extensions de constructions existantes inférieures ou égales à 20 m2 de surface de plancher, ainsi que les annexes d'une superficie d'emprise au sol inférieure ou égale à 20m2 ».</p>	<p>Le <u>règlement écrit</u> a été modifié tel que proposé. Le rapport de présentation a intégré cette modification.</p>
--	--

Classement sonore

<p>« Classement sonore : la commune de Jullouville est concernée par l'arrêté de classement des infrastructures de transport terrestre du 26 octobre 2012 (voir l'arrêté consultable sur le site : <a href="http://www.manche.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prévention-des-risques/Bruit/Classement-sonore-actualise-le-26-octobre-2012">http://www.manche.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prévention-des-risques/Bruit/Classement-sonore-actualise-le-26-octobre-2012</a>). »</p>	<p>L'arrêté de classement des infrastructures de transport terrestre du 26 octobre 2012 a été intégrée aux annexes du PLU et à l'état initial de l'environnement.</p>
--	---



### Volume 3

par. 1.2.1.2 Etat initial de l'environnement,

« Le paragraphe concernant le risque de ruissellement n'est pas renseigné. »	Le rapport de présentation a été complété avec le risque ruissellement.
--	---

p. 187 et suivante

« Le diagnostic de la trame verte s'attache à l'inventaire et au diagnostic des haies et talus. L'étude systématique selon différents enjeux liés à la haie et la protection mise en œuvre en correspondance relèvent d'une démarche exemplaire (sous réserve de la remarque plus bas sur le règlement en A13). Néanmoins, l'articulation avec le SRCE d'une part et la carte de l'orientation 3 du PADD d'autre part n'est pas explicitement établie, notamment pour ce qui concerne les corridors. Le fondement faunistique de la trame verte aurait pu utilement être rappelé (cf la remarque sur la carte de l'orientation 3 du PADD). »	La justification relative à l'articulation avec le SRCE a été renforcée dans rapport de présentation.
--	---

#### C) Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

##### **P17**

« Sur la carte de l'orientation 3, « garantir la préservation des paysages et espaces naturels remarquables », deux corridors schématiques de la trame verte posent question : il s'agit des corridors qui traversent l'agglomération de la plage et se poursuivent en mer sur plusieurs kilomètres. Le projet de PLU ne fait pas allusion à la préservation et/ou à la mise en œuvre de la trame verte en milieu urbain. Si tel est l'objectif du PLU, le rapport de présentation devrait préciser les modalités particulières envisagées pour la mise en œuvre de la préservation.  Par ailleurs une trame verte inscrite dans le domaine maritime suppose la prise en compte d'espèces particulières concernées (avifaune?) par un réservoir de biodiversité présent dans ce domaine maritime (et circulant donc dans la zone agglomérée ?). »	La carte de l'orientation 3 du PADD comprend des flèches symbolisant la volonté de « préserver la trame verte et bleue, support principal des espaces naturels d'intérêt écologique du territoire, les corridors et perméabilités biologiques ». Les flèches «qui traversent l'agglomération de la plage et se poursuivent en mer sur plusieurs kilomètres » illustrent un <b>principe de lien écologique entre le littoral et le rétro-littoral</b> mais ne sont <b>pas des continuités spatialisées précisément</b> .  Ce principe se traduit réglementairement notamment par l'application de coefficients de surfaces perméables minimales en zone UA, UB, UC et AU.
---	--

#### D) Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

##### **Remarques générales**

##### Typologie des logements

« Un pourcentage de 15 % de logements sociaux par opération est prévu sous réserve des dotations annuelles de prêts (PLAI, PLUS), afin de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine. La rédaction de cette servitude de mixité doit être précisée. En effet, la définition du terme « opération » n'est pas précisée. Il pourrait être précisé si ce pourcentage doit s'appliquer à chaque	Les <u>OAP</u> ont été précisées en indiquant que le pourcentage de 15% de logements sociaux s'applique à la totalité de la zone concernée par l'OAP.  Le rapport de présentation volume 2 a été mis à jour en conséquence.
---	---

<p>permis de lotir (et/ou tranche d'urbanisation) ou à la totalité de la zone concernée par l'OAP comme cela semble être le cas. »</p>	
--	--

#### Densité de logements

<p>« Dans les OAP, la collectivité fixe une densité de logements ainsi qu'une superficie maximale de parcelle en conformité avec le PLH, applicable sur le territoire de la commune. Une seule OAP (« Bords du Thar ») mentionne une taille moyenne de parcelle. Pour une meilleure lisibilité, il aurait été souhaitable d'indiquer la même rédaction pour l'ensemble des OAP. »</p>	<p>L'<u>OAP</u> « bords du Thar » a été reformulée pour une meilleure lisibilité en mentionnant une taille maximum des parcelles de 600m<sup>2</sup> conformément au PLH2012-2017.</p>
---	--

#### Prise en compte de la loi littoral

<p>« L'article L121-8 du CU impose que l'extension de l'urbanisation est réalisée en continuité des bourg ou agglomération ou dans le cadre de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.</p> <p>Dans ce cadre, un phasage à partir du tissu urbain central pour les zones d'extension de l'urbanisation en périphérie du bourg ou de l'agglomération telles que les zones AU de Bouillon garantirait une urbanisation, dans son développement et pour chacun des permis correspondant, compatible avec la loi littoral. »</p>	<p>Les <u>OAP</u> des zones à urbaniser ont été adaptées pour intégrer un phasage à partir tissu urbain central.</p>
--	--

#### Prise en compte des enjeux de développement durable

<p>« La thématique est absente des OAP notamment sur le volet de la performance énergétique et environnementale. A titre d'exemple, l'orientation climatique des constructions pourrait être une prescription de l'OAP. »</p>	<p>Les <u>OAP</u> ont été complétées sur le volet de la performance énergétique et environnementale :</p> <p>« Les opérations seront conçues en prenant en compte la performance énergétique et environnementale des constructions, par exemple en recherchant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à optimiser les apports solaires des constructions, par une orientation des façades et baies vitrées vers le sud,</li> <li>• à protéger au mieux les façades des constructions des intempéries (vents dominants, pluie),</li> <li>• à protéger au mieux les habitations contre le froid</li> <li>• une régulation thermique par la végétation aux abords des constructions (protections contre les vents, contre le soleil en été tout en profitant des apports solaires en hiver)</li> <li>• ... »</li> </ul> <p>Le <u>rapport de présentation volume 2</u> a été complété en conséquence.</p>
---	---

**OAP « Bords du Thar » :**

« Le périmètre de l'OAP devrait intégrer la parcelle AL 398 dans sa totalité pour connecter l'espace de projet à l'avenue des Huguemants au sud. »	Le périmètre de l'OAP a été rectifié afin d'intégrer la parcelle AL 398 dans sa totalité pour connecter l'espace de projet à l'avenue des Huguemants au sud et de prendre en compte le poste de refoulement existant.
« L'OAP fait état de deux prescriptions en termes de logements avec d'une part l'implantation d'environ 25 logements et d'autre part, une densité de <b>25 logements par hectare. Seule cette dernière prescription devrait être mentionnée.</b> »	L'OAP a été reformulée prenant en compte la remarque les remarques du Syndicat Mixte du SCOT relatives aux densités demandant de retirer la notion de densité nette. Les 25 logements prévus au sein du projet de PLU arrêté correspondent à une densité d'environ 15 log/ha. La densité minimale prescrite par le SCOT et le PLH a donc été reprise. Cette modification permet également une meilleure lisibilité en reprenant la même rédaction qu'au sein des autres OAP.

**OAP « terrain des Grunes » :**

« Du fait de la remarque plus haut sur la prise en compte des risques, le phasage ainsi que la desserte interne devront être revus. »	Compte-tenu des projets en cours de réalisation sur deux secteurs stratégiques, terrain des Grunes et terrain des bords du Thar, les surfaces inscrites en zone verte de submersion marine (risque faible) ont exceptionnellement été intégrées au foncier mutable alors qu'elles ont été retirées du reste du foncier mutable. Ces deux projets se doivent de tenir compte des préconisations de l'Etat au sujet des risques d'inondations par submersions marines.  Le <u>rapport de présentation</u> et les <u>OAP</u> ont été mis en cohérence.
« L'accès au nord est à intégrer dans le périmètre de l'OAP (impasse des Près). »	L'accès nord a été intégré au périmètre de l'OAP.

**OAP "Bouillon Ouest"**

« Il serait opportun d'intégrer à l'OAP la voirie située à l'est. Toutefois, la sortie de véhicules au sud sera particulièrement dangereuse par manque de visibilité. »	Le périmètre de l'OAP a été adapté afin d'intégrer la voirie située à l'est.
« Par ailleurs, l'emplacement réservé n°15 du plan de zonage n'a de sens que s'il est prolongé aux extrémités de la voie. Des aménagements de sécurisation des piétons se rendant au centre bourg sont à prévoir sur le chemin des Mont et la RD 471. »	L'emplacement réservé a été modifié tel que proposé.

« D'autres accès, sur le chemin des Monts, pourraient être imaginés via les parcelles A 1686 au nord et A 680 au nord-ouest. Ces nouvelles connections permettraient un aménagement traversant et plus ouvert. »	Ces parcelles correspondent à des propriétés privées, la Commune ne souhaite pas créer d'emplacement réservé, la desserte de l'opération étant assurée par ailleurs.
--	--

**OAP "Bouillon Sud"**

« Le traitement de l'entrée du bourg mériterait d'être amélioré avec des prescriptions particulières. »	Une disposition en ce sens a été intégrée à l'OAP : « Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements et des façades en bordure de la route du Piari. »
---	--

**OAP "St-Michel des Loups"**

« p.29 il est évoqué 34 nouveaux logements avec une densité moyenne nette de 15 logements à l'hectare. La surface correspondante serait de 2,3 ha. C'est contradictoire avec le plan de l'OAP désignant 24 logements avec une densité de 15 logements à l'hectare (ce qui représente bien 1,6 ha d'urbanisation) et la description initiale de la zone évoquant 1,6 ha. »	L'OAP a été reprise en prenant en compte la remarque les remarques du Syndicat Mixte du SCOT relatives aux densités demandant de retirer la notion de densité nette. Pour assurer une meilleure lisibilité, la densité minimale prescrite par le SCOT et le PLH a été reprise selon la même rédaction qu'au sein des autres OAP.
« Un emplacement réservé devrait être prescrit pour la connexion à la RD 261 au Nord. »	L' <b>emplacement réservé n°21 a été créé</b> afin de garantir la desserte de l'opération par la connexion de la RD261 au nord (bénéficiaire : Commune)  (L'emplacement réservé numéroté 21 dans le projet arrêté a été renuméroté n°22)
« Il conviendrait de faire apparaître l'ensemble de la partie graphique de l'OAP (page 30). »	Cette erreur matérielle a été corrigée.

**E) Le Règlement**

**Remarques générales sur le règlement, pièces « plan 1a », « plan 1b » et 4 :**

« Le règlement ne comporte pas certaines précisions fondamentales qui faciliterait son application sans le recours à d'autres ressources ; ces précisions sont les suivantes : »	
--	--

**La définition des zones**

« Les paragraphes chapeau du règlement de chaque zone et les indications en annexes (dont les définitions) ne constituent pas des éléments opposables du règlement écrit. A ce titre, logiquement, le règlement du PLU de Jullouville ne comporte pas une définition préalable au règlement de chaque zone concernée. Il peut être envisageable pour la compréhension et la facilité d'usage future du document de prévoir <b>un préambule au règlement rappelant les différentes zones</b> du règlement telles que définies par ailleurs dans le rapport de présentation. »	Dans le <u>règlement écrit</u> , un extrait du rapport de présentation décrivant la zone a été intégré en préambule de chaque zone.
--	---

#### La représentation précise des emplacements réservés

<p>« Il est noté des difficultés de lisibilité peut être dû à un problème d'échelle pour certains. Des zooms sur le règlement graphique et des références cadastrales permettraient de prévenir toute complication éventuelle liée à un problème de lecture des plans (même si le détail, hors références cadastrales, est contenu dans le rapport de présentation). Il serait également souhaitable de porter une largeur d'emprise au tableau recensant les emplacements réservés pour compléter faciliter la lecture des projets de création de chemins. »</p>	<p>En annexe du règlement, les zooms sur les emplacements réservés ont été intégrés.</p>
---	--

#### La prise en compte des enjeux du développement durable

<p>« Compte-tenu du contexte climatique, il semble nécessaire, dans l'intérêt général, que tous les acteurs de la société y compris les collectivités agissent à leur niveau pour contribuer au mieux à l'effort national de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Or le règlement des zones AU ne prévoit pas de dispositions pour améliorer les performances énergétiques et environnementales (article AUav14) à l'instar des OAP. Au titre de l'article R151-42 du CU, il pourrait comporter des règles visant la qualité environnementale des constructions. Cela pourrait se traduire par des dispositions, nécessitant de la part des aménageurs des études dédiées (par exemple une étude de potentiel de production énergétique et d'ensoleillement -réseau de chaleur, production d'énergie renouvelable...-) »</p>	<p>Le règlement ne peut imposer la réalisation d'études complémentaires. Par ailleurs, ces mesures pourraient rendre plus complexes la sortie des opérations. En effet en raison du marché tendu, il n'est pas souhaitable de contraindre d'avantage les aménageurs afin de ne pas augmenter les prix de constructions dans l'objectif d'attirer les familles et populations diversifiées.</p>
--	--

#### Le règlement ne zone pas, côté maritime, au-delà de l'estran

<p>« Or, en application de l'article L153-1 du C.U., le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire de la commune. Un zonage en mer, ouvert au-delà de l'estran, prenant en compte les exigences de protection des milieux et les éventuelles activités existantes est donc nécessaire. Il permettrait en l'occurrence d'établir un zonage cohérent avec le classement en espace remarquable en mer au droit du nord de Jullouville (cf p13 du rapport de présentation). Pour faciliter la représentation de cette vaste zone, il peut être envisagé une représentation ouverte de la zone à l'ouest et une annotation sur cette zone rappelant ses limites en termes de distance au large. »</p>	<p>Le <u>règlement graphique</u> a été modifié de manière à établir un zonage en mer, prenant en compte les exigences de protection des milieux et les éventuelles activités existantes, par une annotation rappelant ses limites en termes de distance au large.</p>
--	---

#### La bande « des 100 m. »

<p>« Au titre de l'article L121-16 du CU doit être reportée sur le règlement graphique. »</p>	<p>La commune de Jullouville souhaite conserver le classement en zone U. La bande de 100 m a été repérée au <u>plan de zonage</u>. Des dispositions conformes au code de l'urbanisme ont été intégrées au <u>règlement écrit</u> de la zone UB concernée.  Le rapport de présentation a été adapté en conséquence.</p>
---	--

Il n'existe pas de plan synthétisant les risques.

<p>« Le règlement graphique ne comporte pas les 3 différents zonages correspondant aux risques de submersion marine issus de l'atlas régional des zones sous le niveau marin. Même si cette information est prise en compte dans le rapport de présentation et jointe dans le livret des annexes, un report sur un plan à l'échelle du règlement graphique avec fond cadastral ou sur le règlement graphique lui-même serait opportun en termes d'applicabilité du PLU. »</p>	<p>La pièce n°5d « plan des risques majeurs » a été intégré au dossier de PLU. Il comporte les risques d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes et par submersion marine) et les risques liés aux mouvements de terrains (cavités, chutes de blocs).</p> <p>Les données reportées correspondent aux données de la DREAL téléchargées en février 2019.</p>
---	--

Le plan de zonage précise le patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du CU dont les mares et les zones humides.

<p>« Page 218 du rapport de présentation (vol.2), il est précisé le choix de ne protéger dans le cadre du L151-23 qu'une partie des zones humides inventoriées par le Syndicat Mixte des Bassins versant des Côtiers Granvillais (zones humides stratégiques et prioritaires).</p> <p>Sur la base de ces éléments, le plan de zonage ne comporte donc pas toutes les zones humides inventoriées. Or les zones humides sur le plan de zonage sont déjà nombreuses et il peut il y avoir rapidement illusion d'une généralisation de la protection des zones humides au titre du L151-23. Si le code de l'urbanisme ne comporte pas de règles particulières s'attachant à la protection des zones humides hormis dans le cadre des espaces remarquables, les documents d'urbanismes doivent présenter une cohérence vis-à-vis des autres réglementations et notamment la loi sur l'eau : toutes les zones humides bénéficient d'une protection à ce titre dans la mesure où toute intervention doit y être précédée d'une autorisation ou d'une déclaration.</p> <p>Ainsi l'application des prescriptions sur les zones humides du règlement littéral aux seuls zones repérées au plan de zonage (donc au titre du L151-23) est incohérent avec les principes de la loi sur l'eau et induit un risque élevé de dégradation de zones humides à terme (celles qui ne sont pas protégées au titre du L151-23 et reportées sur le plan comme telles). »</p>	<p>Lors de l'arrêt, seules les zones humides prioritaires avaient fait l'objet d'une protection. Les zones humides qualifiées de secondaires correspondent aux zones dégradées ou isolées, elles n'avaient pas été intégrées à la protection. Elles sont désormais intégrées aux zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La méthodologie de cette étude figure dans l'étude des zones humides du SMBCG jointe en annexe du rapport de présentation (pièce 1c).</p> <p>Ainsi, la prise en compte des zones humides a été renforcée dans le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement.</p>
---	---

**Remarques diverses sur le règlement littéral, pièce 4**

P 28 UB4 desserte par les réseaux

<p>« Pour ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement précise que « sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles ». Cette rédaction pose problème car elle ne permet pas, en toute rigueur la possibilité de récupérer provisoirement l'eau de pluie dans des citernes, possibilité suggérée à l'article UB11 alinéa 2 d) p34 « Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les</p>	<p>Le <u>règlement</u> a été précisé (article 4 de chaque zone) pour permettre la récupération provisoire de l'eau de pluie.</p> <p>Le rapport de présentation volume 2 a été modifié en conséquence.</p>
---	---

<p>citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres ne doivent pas être apparents. ».</p>	
<p>« Par ailleurs, le rejet au milieu naturel par « écoulement dans des eaux superficielles » est contradictoire avec l'injonction sur l'infiltration à la parcelle obligatoire et pose question au regard de la problématique, sensible pour une commune littorale, de la pollution des eaux collectées par lessivage de certaines surfaces notamment exposées à la pollution tels que les stationnements.</p> <p>A ce titre, les stationnements réglementés à l'article 12 (pour toutes les zones) pourraient être autorisés sous réserve de limitation de la pollution en complémentarité et correspondance avec les articles 4 concernant les eaux pluviales. »</p>	<p>Dans le <u>règlement</u>, cette disposition a été supprimée de l'article 4 de chaque zone concernée (U et AU).</p> <p>Le rapport de présentation volume 2 a été modifié en conséquence.</p>

p 30 UB hauteur maximum des constructions:

<p>« Dans les zones UBa et UBb, la hauteur maximale en tout point des constructions est de 12 m. Par ailleurs, à l'article UB 11 au 2b, les toitures terrasses ou de faible pente sont autorisées dans le cas de constructions d'immeubles collectifs et constructions à usage commercial. Enfin l'emprise au sol des futures constructions n'est pas limitée en valeur absolue mais relativement à l'emprise de la parcelle (UB9).</p> <p>La partie agglomérée de Jullouville est entièrement comprise dans les espaces proches du rivage. A ce titre, les constructions nouvelles doivent être considérées au regard de la nécessité de limiter l'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage au titre du L121-13 du CU. La jurisprudence a inclus dans la notion d'extension de l'urbanisation l'impact urbain de constructions contribuant, par leur taille et leur volumétrie, à une modification importante des caractéristiques d'un quartier (cf arrêt du conseil d'État du 7 février 2005 n°264315 « Société Soleil d'Or»). Il peut être intéressant d'envisager ce que le règlement, en cumulant les trois règles évoquées plus haut, appliquées à leur limite, permet potentiellement de construire au maximum en matière de taille et de volumétrie. <b>Au regard d'un éventuel risque contentieux, cet exercice devrait être fait notamment pour des zones homogènes de la partie urbanisée littorale de Jullouville comprenant des constructions relativement modestes.</b> A ce propos, le rapport de présentation (p135 à 139 du second volume) traite des espaces proches du rivage et de la compatibilité avec le SCoT sur ce point. Le SCoT n'entre pas dans le détail de la problématique de l'extension urbaine au regard du tissu urbain existant. Le PLU ne le fait pas non plus, ce qui constitue <b>une lacune au regard de l'obligation</b></p>	<p>Afin de limiter les risques de contentieux, le <u>règlement écrit</u> des zones urbaines entièrement comprises dans les espaces proches du rivage (EPR) a été adapté pour répondre aux exigences de la loi littoral :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone UA (pas UAv)</li> <li>• Zone UB (UBa, UBb, UBc comprises)</li> <li>• Zone UC (pas UCh)</li> </ul> <p>Ainsi, un paragraphe a été ajouté au sein des articles 2 <u>des règlements écrits</u> des zones concernées :</p> <p>« Déclinaison de la loi littoral – les espaces proches du rivages (EPR) :</p> <p>La zone ... est entièrement comprise dans les espaces proches du rivage représenté sur le plan de zonage au titre de la loi littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Ainsi, les opérations de constructions envisagées dans la zone ... doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants. »</p> <p>La justification du règlement associé au Espaces Proches du Rivage a été renforcée dans le rapport de présentation.</p>
---	--

<p><b>de justifier et de motiver l'extension limitée dans les espaces proches du rivage au titre du L 121-13. »</b></p>	
---	--

Article UC 9 emprise au sol

<p>« L'article introduit une distinction entre les zones UC et UCh quant aux possibilités de construire au regard de l'emprise au sol (plus de possibilité en zone Uch - 60 % de l'unité foncière- qu'en UC - 45 %-). Ces chiffres correspondent à la densité du bâti dans les secteurs respectifs, comme expliqué dans le rapport de présentation (p104 du rapport de présentation). Deux raisons essentielles ont pu conduire à ces mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le fait que les zones UC soient comprises dans les espaces proches du rivage, ce qui implique de veiller à ce que l'extension de l'urbanisation y soit limitée (article 1121-13 du CU)</li> <li>• le fait que les zones Uch correspondent à des zones d'urbanisation denses en dehors de l'agglomération et des villages de la commune. <b>Compte-tenu de la jurisprudence, il est admis que dans ces zones de nouvelles constructions contribuent à la densification du tissu urbain. Néanmoins, la jurisprudence implique que l'extension de l'urbanisation n'y est pas permise.</b></li> </ul> <p>L'extension de l'urbanisation limitée d'une part (espaces proches du rivage) et interdite d'autre part (hors agglomération et villages) peuvent donc avoir comme traduction une maîtrise de la taille des constructions via l'emprise au sol. Cependant, le règlement ne contraint pas les constructions via d'autres paramètres (emprise au sol absolue des constructions, emprise au sol des constructions relative par rapport aux bâtiments existants, tailles). Des prescriptions portant plus précisément sur la volumétrie des futures constructions garantiront le respect du principe de l'extension limitée. »</p>	<p>Afin de limiter les risques de contentieux, l'article 2 du <u>règlement écrit</u> de la zone UCh a été adapté pour répondre aux exigences de la loi littoral.</p> <p>Le paragraphe relatif aux espaces proches du rivage intégrés (voir modification précédente) pour la zone UC a été adapté pour la zone UCh afin d'appliquer le principe d'extension de l'urbanisation limitée. Il a été précisé que les zones UCh se situent en dehors de l'agglomération et des villages existants et que conformément aux prescriptions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, les unités foncières comprises dans ces espaces sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Ainsi, les opérations de constructions envisagées dans la zone UCh doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.</p> <p>La justification du règlement associé aux Espaces Proches du Rivage a été renforcée dans le rapport de présentation.</p>
--	---

p 31 UB11 aspect extérieur:

<p>« L'emploi du subjonctif pour l'assertion relative à la <b>prise en compte du cahier de recommandations architecturales</b> ainsi que la mention « dans la mesure du possible » augure de possibles difficultés avec les demandeurs lorsqu'il s'agira d'imposer des prescriptions aussi justifiées soient-elles dans la volonté d'une mise en œuvre d'une architecture de qualité. A l'inverse, pourrait se mettre en place, à terme, une utilisation systématique par le service instructeur du cahier de recommandations comme un sous-zonage pour faire des prescriptions au titre du R111-27 du CU.</p> <p>Il convient de s'assurer que le cahier des recommandations qui, comme son nom l'indique, n'a pas vocation à prescrire, ne</p>	<p>Au sein du <u>règlement écrit</u> des zones UA et UB, la disposition suivante a été retirée : « Il s'agirait, pour l'ensemble de la zone ..., dans la mesure du possible, de prendre en compte les recommandations inscrites dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères joint en annexe. »</p> <p>Pour la zone UA, la disposition suivante a également été retirée : « Les teintes utilisées devront se rapprocher de celles inscrites dans le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères joint en annexe. »</p>
---	---



comporte pas des points intangibles qui ne seraient pas mentionnés dans le corps du règlement. <b>Cet exercice permettrait de reporter le cahier des recommandations non pas en annexe du règlement mais en pièce informative du PLU, ce afin de clarifier le caractère non prescriptif de cette pièce.</b> »	Le cahier de recommandations a été retiré des annexes du règlement écrit et réintégré au sein du rapport de présentation volume 3 (annexes).  Le rapport de présentation volume 2 a été modifié en conséquence.
---	---

P 50 UC 11 façades

La phrase suivante « s'inscrire dans les teintes allant du blanc au ... » n'est pas cohérente avec qui suit « les couleurs vives ...sont interdites» : le blanc étant une couleur vive.	Dans le domaine scientifique, le blanc n'étant pas considéré comme une couleur, le règlement ne comporterait pas d'incohérence sur ce point. Cependant, pour une meilleure compréhension, ces dispositions ont été précisées dans le <u>règlement écrit</u> .
---	---

P 66 UAav 11 b) toitures

Le règlement ne permet pas la réalisation de toitures terrasses en zone AU (ainsi qu'en zone UA) pour le bâtiment principal d'une habitation. Le problème de l'insertion paysagère des bâtiments munis ce type de toiture dans un environnement urbain est à relativiser sur le secteur de Bouillon au regard de la diversité des constructions et du caractère contemporain des constructions en périphérie du bourg. <b>Des toitures terrasses végétalisées pourraient utilement participer à l'avenir, dans un contexte de réchauffement climatique, à la régulation des eaux pluviales, voire limiter des effets « îlots de chaleurs ».</b>	Dans le <u>règlement écrit</u> , au sein des articles 11 des zones urbaines, la disposition suivante a été ajoutée : « Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et d'une insertion paysagère exemplaires. »
---	---

Article A1 -occupations et utilisations du sol interdites

« Le remblaiement des mares est interdit, ce qui constitue une action importante et nécessaire au regard de la situation critique des espèces animales qui y sont attachées et notamment des amphibiens. Néanmoins, une exception devrait être introduite pour être cohérent avec le SDAGE qui préconise le remblaiement de certaines mares (par exemple des mares connectées au réseau hydrographique dont la présence nuit à la qualité de l'eau). Cette remarque concerne également les articles A13 et N1.1. »	La disposition D6.108 du SDAGE Seine Normandie prévoit que « Dans le cas où un plan d'eau n'aurait plus d'usage, la simple ouverture du plan d'eau, son ré-aménagement en zone humide selon les modalités définies à la disposition D 6.100, voire son comblement, peut être recommandé dans un objectif d'amélioration environnementale. »  Une mare n'est pas par définition pas considérée comme un plan d'eau. Le règlement interdit le remblaiement des mares, ainsi le remblaiement des plans d'eau reste possible. Pour plus de clarté, le règlement des zones A et N a été précisé afin que les remblaiements des mares soient autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'ils soient nécessaires au regard des prescriptions du SDAGE ou SAGE en vigueur,</li> <li>• et que la superficie de l'étendue d'eau ne soit pas inférieure à 100m<sup>2</sup>.</li> </ul> Le rapport de présentation a été complété avec la modification du règlement écrit.
--	---

P.74 A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

<p>« Il résulte du 2) que les constructions nouvelles ne sont pas possibles en zone Ap y compris pour les bâtiments à destination agricole. Selon le diagnostic page 75, deux exploitations agricoles, pointées en « JUL1 » et « JUL5 » sur la carte, sont situées dans cette zone. « JUL1 » est située dans les espaces proches du rivage ce qui n'est pas le cas de la seconde. Selon le diagnostic agricole ces deux exploitations sont toutes deux à pérennité assurée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• JUL1: EARL à 2 ETP (moyenne 50 ans) : ferme pédagogique, vente directe, bovins, lait, viande, ovins</li> <li>• JUL5: GAEC à 2 ETP (moyenne 50 ans): volailles, vente directe, foie gras</li> </ul> <p>Il convient de rappeler que la loi littoral réduit les possibilités de constructions pour les exploitations agricoles dans les espaces proches du rivage aux seules mises aux normes (l'article L121-11 du CU introduit cette exception à l'interdiction de construction dans les espaces proches du rivage issue des articles L121-8 et L121-10) . Aussi le règlement de la zone Ap, zone couverte en partie seulement par les espaces proches du rivage, est plus restrictif que la loi littoral pour ce qui concerne la construction liée à l'activité agricole. Il serait souhaitable, sous réserve d'informations particulières concernant l'avenir des deux exploitations agricoles mentionnées plus haut, d'introduire une ou des exceptions au <b>droit à construire permettant une évolution normale des exploitations</b>. Cette ou ces exceptions peuvent être assorties le cas échéant de prescriptions particulières pour préserver le caractère de la zone.</p> <p><b>La partie du rapport de présentation p 219 consacrée aux « incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'espace agricole et mesures liées » ne traitent pas de cette problématique. »</b></p>	<p>Au sein de l'article A2 <u>du règlement écrit</u>, les dispositions suivantes ont été ajoutées à la liste des occupations du sols autorisées en zone Ap : « Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus » conformément à l'article L121-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le rapport de présentation volume 2 a été complété en conséquence.</p>
---	---

p 80 A13 espaces libres et plantations

<p>« Le règlement pourrait prévoir que les bâtiments techniques agricoles, les aires de stockages ou de dépôts visibles des voies et cheminement soient masquées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent d'essences locales ou d'éléments masquant de qualité pour assurer l'intégration paysagère de l'ouvrage présentée dans le volet paysager de la demande de permis de construire. »</p>	<p>Dans le <u>règlement écrit</u>, au sein de l'article 13 des zones A et N, la disposition suivante a été ajoutée : « Les bâtiments techniques agricoles, les aires de stockages, les dépôts et installations pouvant émettre des nuisances qui sont visibles des voies et cheminement devront être masqués d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent d'essences locales ou d'éléments masquant de qualité pour assurer l'intégration paysagère de l'ouvrage.»</p>
--	--

p 81 A13 espaces libres et plantations, éléments repérés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme (remarques concernant aussi le règlement de la zone N)

<p><u>Pour ce qui concerne les haies, talus, arbres isolés et alignement d'arbres</u></p> <p>« Le paragraphe portant sur la décision possible du maire n'est pas clair. Au regard de la nécessité d'égalité de traitement, il convient d'établir une <b>règle claire</b>. S'il s'agit de conditionner la suppression d'une haie à des travaux de compensation (reconstitution de talus et replantation de haie), comme le permet le L151-23 (« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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 » ), il conviendrait de <b>préciser la règle qui sera appliquée systématiquement</b>.</p> <p>Si des travaux de compensation sont envisagés dans des cas précis, notamment en fonction de différents enjeux au-delà du seul critère écologique mentionné au L151-23, alors il faudrait que le règlement l'expose et que les conditions et les critères de traitement de la demande soient précisés.</p> <p>Une rédaction plus précise du règlement, par exemple sur la base d'un refus selon la nature des haies avec la possibilité d'un accord avec prescription si une compensation est proposée, est d'autant plus souhaitable que le maire, au regard des éléments de connaissance dont il dispose et présentés dans le rapport de présentation, a le devoir de mettre en place un cadre de police au titre du L151-23 pertinent. »</p>	<p>Dans le <u>règlement écrit</u>, les articles 13 où figurait le paragraphe ci-dessous ont été modifiés.</p> <p>Version arrêtée : « Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimer. »</p> <p>Version modifiée pour approbation : « La modification substantielle ou la suppression définitive à courte ou moyenne échéance de l'élément doit être compensée par sa reconstitution. Les nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimer. »</p>
<p><u>Pour ce qui concerne les zones humides, zones inondables et de submersions marines identifiées et localisées sur le plan de zonage</u></p> <p>Le règlement devrait utilement rappeler que les travaux d'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais de zones humides ou de marais pour toutes les zones humides présentes sur la commune font l'objet d'une procédure préalable au titre de la loi sur l'eau, indépendamment du règlement d'urbanisme (confère la nomenclature de l'article R214-1 du code de l'environnement et cf. la remarque plus haut). A ce titre, le PLU ne présage pas des éventuelles prescriptions issues de la procédure au titre de la loi sur l'eau y compris pour ce qui concerne les éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, la phrase « Cela vaut notamment pour les travaux* de : drainage, remblaiement, imperméabilisation, affouillement, exhaussement, dépôt de matières quels que soient leur nature, mise en eau... » pourrait être reprise afin de lever la confusion du « cela vaut » qui pourrait faire référence à l'exception</p>	<p>Dans le <u>règlement écrit</u>, au sein des articles 2 des zone N et A, le paragraphe ci-dessous a été ajouté :</p> <p>« Pour ce qui concerne les zones humides, zones inondables et de submersions marines identifiées et localisées sur le plan de zonage</p> <p>Les travaux d'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et les remblais de zones humides ou de marais pour toutes les zones humides présentes sur la commune font l'objet d'une procédure préalable au titre de la loi sur l'eau, indépendamment du règlement d'urbanisme. A ce titre, le PLU ne présage pas des éventuelles prescriptions issues de la procédure au titre de la loi sur l'eau y compris pour ce qui concerne les éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. »</p> <p>Dans le <u>règlement écrit</u>, les dispositions des articles N13 et A13 ont été modifié tel que demandé : « L'interdiction mentionnée plus haut concerne notamment les travaux* de : drainage, remblaiement, imperméabilisation,</p>

<p>évoquée au-dessus. <b>Une rédaction pourrait être « L'interdiction mentionnée plus haut concerne notamment les travaux de : ».</b> Enfin, l'utilisation des points de suspension en fin de phrase est à éviter car si elle suggère une liste à titre indicatif, elle a la portée d'une liste exhaustive. <b>La ponctuation pourrait être remplacée par « et tous autres travaux ayant pour effet l'assèchement ou la mise en eau ».</b></p>	<p>affouillement, exhaussement, dépôt de matières quels que soient leur nature et tous autres travaux ayant pour effet l'assèchement ou la mise en eau. »</p>
--	---

P86/87 règlement particuliers des zones Ne, Ne et NI :

<p>« Le zonage en N d'équipements existants est cohérent avec le fait que ces équipements (carrière, camping...) ne sont pas constitutifs d'urbanisation.</p> <p>Les constructions nouvelles, constitutives d'extension de l'urbanisation, ne sont envisageables qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants et l'implantation de nouvelles constructions, y compris à proximité de bâtiments pré-existants, en zone N est susceptible de contrevenir à cette règle. Dans le cas présent, les possibilités de constructions nouvelles (hors extension de bâtiment existant) dans ces sous zones sont très réduites (pas de possibilités en zones Ne et Ne ; possibilités dans les franges d'une partie des zones NI attenantes à des zones U). <b>La mention « sous conditions » des sous titres pourraient être complétées avec une mention explicite de l'article L121-8 du CU. »</b></p>	<p>Dans le <u>règlement écrit</u>, au sein de l'article 2 de la zone N, a été précisé afin que les constructions autorisées, le soient sous réserve que l'extension de l'urbanisation ne se réalise qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants, conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.</p>
--	---

P 87 article N2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, 5) autorisations sous conditions en zone Np

<p>La zone Np « zone naturelle de protection des milieux naturels sensibles et du paysage » a pour objet la protection des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation identifiés au titre de la loi littoral. Les espaces remarquables correspondent à une grande part du zonage Np.</p> <p>L'article R121-5 du CU précise les aménagements légers qui peuvent être implantés dans ces espaces à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. L'article N2 5 reprend des éléments du R121-5 de sorte que les conditions sont assez proches de cet article du CU sans toutefois en avoir la précision On peut par exemple relever des différences de fond entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche » (règlement) et la rédaction du code de l'urbanisme : « Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et</li> </ul>	<p>Concernant l'article R121-5 du code de l'urbanisme, voir la réponse formulée pour la remarque concernant les espaces remarquables dans les remarques générales de la DDTM 50.</p> <p>Dans le <u>règlement écrit</u>, il a été précisé au sein d'article N2 que :</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 normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,</li> <li>• que les unités foncières comprises dans les EPR sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation.</li> </ul>
--	--

<p>aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques »_(R121-5 CU) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• « L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que la réhabilitation (s'ils n'entraînent pas un changement de destination, dans le volume existant ou non) de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords. » (règlement) et dans le code de l'urbanisme : « Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. » (R121-5 CU).</li> </ul> <p><b>Le règlement ne comprend donc pas des conditions suffisantes au regard de la réglementation des espaces remarquables.</b> Afin d'éviter toute erreur d'appréciation pendant l'instruction des dossiers de demande en matière de droit des sols, il conviendrait soit de citer explicitement le cas des espaces remarquables et le cadre correspondant de l'article R121-5, soit de <b>reprenre plus précisément les termes de cet article.</b></p> <p>Les aménagements légers nécessaires à l'activité agricole sous la forme de locaux d'une superficie maximale de 40 m2 doivent par ailleurs, en zone Np, respecter les règles issues de la <u>loi littoral</u> et du <u>principe d'extension de l'urbanisation en continuité correspondant aux espaces proches du rivage</u> : <b>le règlement devrait rappeler les conditions cumulatives liées aux zonages « loi littoral » et préciser que les aménagements constitutifs d'extension de l'urbanisation sont admis que dans le cadre de mises aux normes agricoles.</b></p>	
---	--

P88 : article N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » 8 « en zones inondable sont autorisés sous conditions »

<p>« Cet article fait référence à une hauteur de plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements au minimum 0,20 m au dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Pour les risques de submersions marines, le livret des annexes comporte un plan du risque avec une cote Niveau Marin de Référence de 8,40 m IGN69. Il n'y a pas d'équivalent pour les zones inondables par débordement de cours d'eau. Cette disposition n'est donc pas applicable selon le type d'inondation envisagée, la cote évoquée n'étant pas accessible dans un document joint.</p>	<p>Le <u>règlement</u> des zones concernées a été complété : si la cote des plus hautes eaux connues ou estimées est inconnue, le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements devra être situer à 1 m minimum du terrain naturel.</p> <p>Le rapport de présentation a été complété avec l'évolution du règlement.</p>
--	--

<p>La rédaction des règlements utilisés en zone de Plan de Prévention des risques Inondation (PPRI) s'appuyant sur des schémas peut constituer un exemple. Le PPRI de la Sée notamment prescrit que la cote du 1er niveau à usage d'habitation doit être située au dessus de la cote de référence (schéma ci- dessous) augmentée de 20 cm. »</p>	
--	--

P.127 liste des destinations dans les définitions :

<p>« Le conseil municipal de Jullouville n'a pas délibéré pour choisir d'intégrer les dispositions de modernisation des PLU. Il est donc fait référence aux destinations définies par l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 31 décembre 2015. Pour mémoire, il semble utile de rappeler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Règlement National l'Urbanisme s'applique sur le territoire de la commune depuis la caducité du POS au 27/03/2017 en application de l'article L174-3 du CU; aussi, la nouvelle nomenclature des destinations et sous destination définie des articles R151-27à 29 est de fait potentiellement appliquée sur la commune depuis cette date.</li> <li>• Le service instructeur des demandes en matière d'application du droit des sols est contraint de travailler avec différentes versions du code dans son secteur, ce qui peut être source d'erreurs d'appréciation.</li> <li>• La modernisation du contenu du PLU ne pourra être réalisée que lors de la prochaine révision du PLU. »</li> </ul>	
--	--

**Remarques diverses sur le règlement graphique, pièces 1a et 1b :**

<p>« Le rapport de présentation comportant la numérotation 1a à 1c et le règlement littéral la numérotation 4, il serait plus logique de numéroter les plans du règlement graphique en 4a et 4b. »</p>	<p>Le règlement graphique correspond aux pièces 5.1a 5.1b et 5.1c dans le dossier de PLU arrêté. Ces pièces sont renommées 5.a, 5.b et 5.c dans le dossier du PLU pour approbation.</p>
<p>« La trame du fond cadastrale n'est pas visible dans les zones U de l' agglomération. Cette trame est indispensable afin que tout à chacun puisse situer précisément les îlots de propriété et les règlements qui s'y appliquent. »</p>	<p>Le cadastre de la commune de Jullouville comprend des superpositions de parcelles de la partie ouest de la commune avec des parcelles de la partie ouest. Afin de limiter les erreurs d'interprétation due à cette superposition de parcelle, les deux parties de cadastre apparaissent sur des plans séparés. Nous précisons que l'ensemble du territoire de la commune fait l'objet d'un zonage.</p>
<p>« La zone couverte par l'OAP des Bords du Thar zonée en UC devrait en toute rigueur être zonée en AU. »</p>	<p>Cette zone dispose de capacités en réseaux suffisantes pour être classée en zone urbaine.</p>

<p>« La représentation de la zone Ap est incohérente (notamment pour ce qui concerne le sud ouest de la commune avec le code couleur de la zone A; il s'agit peut-être d'une erreur matérielle). Par ailleurs, des lettres « N » couvrent des secteurs en code couleur de zone agricole au Sud Est du territoire. »</p>	<p>Les textes des indiquant les zones sur les plans ont été corrigés.</p>
<p>« Deux verts différents sont utilisés pour la même zone Np ; cela peut prêter à confusion, notamment au niveau du secteur de la mare de Bouillon. »</p>	<p>Les différences de couleurs étaient dues à l'orthophoto apparente en transparence au niveau des parties du plan où le cadastre n'était pas affiché. Ces éléments ont été corrigés.</p>
<p>« L'emplacement réservé N°6 « Équipement à vocation touristique et de loisirs » aurait pu faire l'objet d'une description plus détaillée. »</p>	<p>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.</p> <p>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...</p> <p>Le rapport de présentation a été complété.</p>
<p>« Comme évoqué dans le cadre des remarques sur le règlement littéral, un choix a été fait de ne retenir que les zones humides « stratégiques et importantes » du diagnostic SMBCG dans le cadre de la protection au titre du L151-23. Or il s'avère qu'environ 1/3 des surfaces des zones « stratégiques et importantes» n'ont pas fait l'objet d'une protection comme indiqué au rapport de présentation. Cette incohérence devrait être expliquée ou corrigée. »</p>	<p>Lors de l'arrêt, seules les zones humides prioritaires avaient fait l'objet d'une protection. Les zones humides qualifiées de secondaires correspondent aux zones dégradées ou isolées, elles n'avaient pas été intégrées à la protection. Elles sont désormais intégrées aux zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La méthodologie de cette étude figure dans l'étude des zones humides du SMBCG jointe en annexe du rapport de présentation (pièce 1c).</p> <p>Ainsi, la prise en compte des zones humides a été renforcée dans le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement.</p>
<p>« Le plan de zonage inscrit en zone Uc la parcelle 230 avenue des Grunes; cette parcelle englobe les 1,6 ha de potentiel foncier mutable identifié dans le secteur et répertorié page 54 du rapport de présentation (vol.1). La carte de présomption de présence de zones humides dressée par la DREAL indique une zone humide sur cette parcelle (cf l'extrait de carte ci- dessous). Le nécessaire travail d'inventaire des zones humides dans le cadre de l'élaboration du PLU a été réalisé et est exposé dans le rapport de présentation (volume 3). Le rapport fait état d'une</p>	<p><i>Voir réponse précédente.</i></p>

<p>nette différence entre l'inventaire réalisé sur le terrain et les surfaces cumulées de zones humides présumées dont celles issues du recensement de la DREAL. La carte 5.1 (p 21) indique que l'inventaire ne comporte pas de zone humide au niveau de la parcelle 230. Pour une bonne information du public, il aurait été souhaitable que le rapport précise les conclusions de l'inventaire, vis-à-vis des recensements antérieurs et pour les zones à enjeux, notamment celles pour lesquelles un développement urbain est prévu. »</p>	
<p>« Par ailleurs, la cartographie de la DREAL constituant la base de travail des services de police de l'eau instruisant les dossiers au titre de la loi sur l'eau, nous vous invitons à transmettre les données de votre étude à la DREAL afin qu'elle puisse mettre à jour sa cartographie. »</p>	<p><i>Voir réponse précédente.</i></p>
<p>« Le camping de la Chaussée est intégralement zoné en NI. Celui-ci a fait l'objet d'une autorisation d'aménager en 1995. Or une partie du camping est comprise dans une zone basse à plus d'un mètre sous le niveau marin de référence (zone bleue marine). Il existe une cohérence entre l'existence même du camping et l'article N2 4 (autorisation pour « les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les constructions nécessaires à l'exploitation de camping et au logement du personnel de direction, de surveillance ou de gardiennage»). Il n'en est pas de même vis-à-vis de l'article NI 3 b qui ne vise pas que la construction mais l'activité elle-même (interdiction stricte en zone « submersion marine » bleu foncé -située à plus d' 1 m en-dessous du niveau de référence- des ERP dont font partie les campings). »</p> <p>« Si plusieurs règles contradictoires dans leurs effets peuvent co-exister dans le règlement, car le service instructeur appliquera les règles de façon cumulée, il est nécessaire que le PLU expose une vision claire de la prise en compte du risque, d'autant plus que le camping fait l'objet d'un zonage unique. En d'autres termes le PLU garantit-il que l'exposition au risque de submersion marine dans le secteur ne sera pas accru à terme ? »</p>	<p>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.</p> <p>Les Etablissements Recevant du Public « sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. »*</p> <p>L'activité camping n'est pas considérée comme un ERP.</p> <p>*<a href="https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32351">https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32351</a> le 09/01/2019</p>
<p>« Certaines activités existantes de St Michel des Loups, dont une Installation Classée pour la Protection de l' Environnement (Caron), situées en zone N, ne pourront bénéficier d'un développement, certes mesuré en commune littorale, mais possible en extensions non constitutives d'extension de l'urbanisation. L'ICPE Caron (Casse Auto) existante bénéficie d'un Permis de Construire (PC N° 05006615J0017) accordé le 27 mai 2015 sur les parcelles A N°1262 et 1263. »</p>	<p>Des contrôles de conformité demandés par l'État sont en cours. Des mises en demeure ont été notifiées. La commune se doit de respecter les règles de l'urbanisme et les lois en vigueur.</p>



(Casse auto sur les parcelles A 1262 et 1263/ extrait du projet de règlement)	
« La légende du plan de zonage comprend une protection de pins qui n'est pas utilisée sur ce plan. »	La légende des pins a été supprimée du plan de zonage.

F) Livret des annexes , pièce 6:

**Général**

« Des cartes de risques de la DREAL, notamment des cartes concernant les inondations et le retrait-gonflement des argiles sur la commune sont jointes dans le livret des annexes. Si ces documents ont le mérite de constituer des documents sources, il n'en demeure pas moins que le PLU doit être un document prenant en compte l'ensemble des contraintes à l'échelle d'application de celui-ci. Afin de prévenir tout risque de contentieux sur l'interprétation de ces cartes en correspondance avec le règlement graphique, il aurait été préférable d'une part de transposer les risques sur une même carte et d'autre part que cette carte comprenne un fond cadastral à l'instar du règlement. »	La pièce n°5d « plan des risques majeurs » a été intégré au dossier de PLU. Il comporte les risques d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes et par submersion marine) et les risques liés aux mouvements de terrains (cavités, chutes de blocs).  Les données reportées correspondent aux données de la DREAL téléchargées en février 2019.
« Le livret comporte un chapitre « périmètre de préemption urbain » mais aucun plan ne l'accompagne pour application. »	Au sein du livret des annexes, le chapitre relatif au périmètre de préemption urbain a été retiré car celui-ci sera réalisé après l'approbation du PLU.

**Autres annexes qu'il serait utile de trouver jointes :**

ZPPA :

« Zones de présomption de prescriptions archéologiques dans lesquelles les opérations d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (Code du patrimoine, livre V, Titre II, Art. L. 522.5). A l'intérieur des "zones de présomption de prescriptions archéologiques" tous les dossiers concernant des projets d'aménagement dont le terrain d'assiette présente une superficie égale ou supérieure au seuil mentionné sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.  Le domaine maritime (zone Nm du PLU) est concerné par une ZPPA. Cette servitude n'a pas été cartographiée »	Les documents relatifs à la ZPPA ont été demandés aux services de l'Etat et de la DRAC. Aucun éléments nous a été transmis concernant une servitude d'utilité publique relative à l'archéologie.  En revanche, les données transmises par la DRAC ont permis d'intégrer une carte des entités archéologiques au livret des annexes.
---	---

Zone Natura2000

« (Baie du Mont Saint Michel : Zones de protection spéciale - Directive Oiseaux - partie maritime et mare de Bouillon) : La directive 11 Habitats 11 du 22 mai 1992 détermine la constitution d'un réseau écologique européen de sites Natura2000 comprenant à la fois des zones spéciales de conservation classées au titre de la directive 11 Habitats 11 et	Une carte du site NATURA 2000 a été ajouté au livret des annexes
--	--

<p>des zones de protection spéciale classées au titre de la directive 11 Oiseaux 11 en date du 23 avril 1979.</p> <p>Tout dossier d'urbanisme susceptible d'impacter la zone Natura2000 doit être précédé d'une évaluation des incidences (R431-16 c du code de l'urbanisme - R414-23 du code de l'environnement). Une cartographie pourrait être annexée pour faciliter l'applicabilité de cette procédure. »</p>	
--	--

**G) Servitudes d'utilité publique :**

Servitude PT2 Orange

<p>« La servitude PT2 Orange décret 19/04/1996 JULLOUVILLE/41 AV MARÉCHAL LECLERC N° ANFR 500220051 n'a pas été cartographiée. »</p>	<p>Les services de l'ANFR (agence nationale des fréquences) ont précisé dans leur courrier électronique du 25/01/2018 qu'« il y a bien une servitude de type PT2 PT2 LH qui grevait la commune de Jullouville, mais cette station a fait l'objet d'un abandon. »</p> <p>Ne disposant d'aucun plan, cette servitude n'a pu être cartographiée au PLU.</p>
--	--

**Autorité Environnementale, avis rendu le 12 octobre 2017**

**Résumé de l'avis :**

- « La démarche qui a été suivie pour conduire cette évaluation est décrite de manière trop succincte et trop générale pour permettre d'en apprécier la qualité. »
- « L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement est en revanche succincte et mériterait d'être complétée. »

**Avis détaillé**

**Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale**

Rapport de présentation

***L'état initial de l'environnement***

<p>« La lecture de la partie détaillée serait néanmoins plus facile avec l'ajout d'une pagination. »</p>	<p>Une pagination a été ajoutée à l'état initial de l'environnement</p>
<p>« Quant à la partie relative à la loi littoral (p. 44 de l'état initial), elle aurait pu être fusionnée avec celle relative à la compatibilité avec la loi littoral du RP2 pour éviter les doublons. »</p>	<p>Les parties relatives à la loi Littoral ont été fusionnées dans une seule partie du rapport de présentation.</p>
<p>« Seule la partie relative à la gestion de l'eau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) pourrait être plus étoffée »</p>	<p>La partie relative à la gestion des eaux a été complétée dans le rapport de présentation.</p>

« et il serait utile d'ajouter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de PLU. »	Une partie sur les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de PLU a été ajoutée au rapport de présentation.
---	--

**L'analyse des incidences sur l'environnement**

<p>Remarque générale</p> <p>« L'analyse est globalement succincte voire insuffisante sur l'ensemble des thématiques abordées. »</p> <p><b>« L'autorité environnementale recommande d'étoffer le descriptif des incidences du projet de PLU sur l'environnement et de mettre en avant les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences. »</b></p>	<p>Rapport CE : La commune s'est engagée à compléter le rapport de présentation (page 17 du rapport CE)</p> <p>Le descriptif des incidences a été complété dans le rapport de présentation.</p>
<p>« Ainsi, <b>les impacts sur les déplacements</b> ne sont pas du tout évoqués alors que 379 habitants supplémentaires sont attendus et qu'une partie d'entre eux s'installera en dehors de l'agglomération de Jullouville. »</p>	<p>Le <u>rapport de présentation volume 2</u> a été complété afin d'évaluer les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur les déplacements.</p>
<p>« Les impacts sur l'assainissement rappellent les dispositions réglementaires mais ne donnent pas suffisamment de détails sur l'adéquation entre les capacités de la station d'épuration et les quantités d'eaux usées des futures habitations. »</p>	<p>L'analyse des incidences sur l'assainissement a été complétée dans le rapport de présentation.</p>
<p>« Il en est de même pour l'eau potable, pour laquelle le rapport n'a pas pu intégrer à temps les données des syndicats gestionnaires (p. 196 du RP2). »</p>	<p>L'analyse des incidences sur l'eau potable a été complétée dans le rapport de présentation.</p>
<p>« Sur le paysage, si l'analyse des impacts dans l'agglomération de Jullouville est traitée (brièvement), celle relative aux projets plus importants sur les villages de Bouillon et Saint-Michel-des-Loups est absente »</p> <p>« De même, les fiches très qualitatives sur le patrimoine à préserver pourraient être rappelées pour argumenter sur les impacts positifs du PLU sur le paysage. »</p>	<p>La partie relative au paysage sur les secteurs d'OAP de Bouillon et Saint-Michel des Loups a été complétée dans le rapport de présentation</p>
<p>« L'analyse des incidences ainsi réalisée amène le maître d'ouvrage à considérer qu'il n'y a pas d'impact et par conséquent à ne proposer aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC). Certaines mesures ERC existent pourtant dans le PLU. Elles auraient mérité d'être rappelées dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale : mesures d'évitement concernant les projets d'urbanisation (p. 34 du RP2), traitement des lisières paysagères dans les OAP pour réduire les impacts paysagers, etc. »</p>	<p>Les mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées au rapport de présentation</p>

## **L'évaluation des incidences Natura 2000**

« une carte à l'échelle de la commune aurait été utile pour situer précisément les secteurs concernés. »	Une carte du site Natura 2000 à l'échelle de la commune a été ajoutée au rapport de présentation
--	--

## **Ancien article R123-2-1 du CU**

<p>« Comme prévu au 6° de l'ancien article R. 123-2-1, doivent être présentés les indicateurs mais aussi les modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. En l'espèce, le PLU répond à ces obligations, bien que certains indicateurs apparaissent assez flous (par exemple les points de vue paysager).</p> <p>Par ailleurs, il serait pertinent de préciser les moyens du dispositif et les corrections envisagées en cas de dépassement de seuils de ces indicateurs..»</p> <p><b>« L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens mis à disposition pour suivre les indicateurs du document d'urbanisme (personnel, comité de pilotage, éventuels organismes associés, etc.) ainsi que les corrections envisagées en cas de dépassement de certains seuils. »</b></p>	Les indicateurs ont été renforcés dans le rapport de présentation.
--	--

## **Le résumé non technique**

<p>« Le résumé non technique (p. 243 à 256 du RP2) reprend quelques points essentiels du rapport de présentation mais n'est pas exhaustif au regard de ce que prévoit l'ancien article R. 123-2-1 du CU.</p> <p>Il est trop synthétique et gagnerait à être complété par des éléments du projet de PLU (zones AU, choix retenus) et par des éléments cartographiques pour le rendre plus pédagogique. »</p>	Le résumé non technique figurant dans le rapport de présentation a été complété.
---	--

## **Prise en compte des autres plans et programmes**

<p>« L'analyse est globalement peu détaillée, voire sans contenu (pour le SDAGE), et la présence de carte aurait été nécessaire notamment pour le SCoT ou le SRCE (ou pour ce dernier, faire un renvoi vers la partie relative à la trame verte et bleue). Par ailleurs, le SRCAE de l'ex-région Basse-Normandie et le plan climat énergie territorial (PCET) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, cités dans le RP1, ne font pas ici l'objet d'analyse de la compatibilité. »</p>	La prise en compte des plans et programmes a été étoffée dans le rapport de présentation.
--	---

<p>« L'autorité environnementale recommande de présenter plus clairement l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux. »</p>	
--	--

### Qualité de la démarche itérative

<p>« La méthodologie de l'évaluation environnementale est expliquée (p. 257 à 263 du RP2) mais d'une manière beaucoup trop théorique, qui ne permet pas de comprendre comment le PLU de Jullouville a été élaboré.</p> <p>Des éléments ayant guidé les choix effectués sont néanmoins présents dans la partie « analyse des scénarios et justification des choix retenus pour établir le projet », notamment la page 34 du RP2 qui donne quelques indications sur le choix de la localisation des zones à urbaniser.</p> <p>De même, la prise en compte du courrier de la DDTM relatif au risque de submersion marine (cf. partie 3.4 ci-dessous) fait partie de la démarche puisqu'il modifie des scénarios initiaux.</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande de présenter de manière précise la démarche suivie pour l'élaboration du PLU : rappel des réunions de concertation avec les divers acteurs, les habitants, etc. en précisant les périodes et les durées, la nature des observations du public, l'origine et la motivation des choix qui ont été opérés.»</b></p>	<p>Le <u>rapport de présentation volume 2</u> a été complété afin de présenter la démarche suivie pour l'élaboration du PLU.</p>
--	--

### **Analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement**

#### Sur les enjeux propres au littoral

<p>« De même, les espaces remarquables du littoral, qui correspondent aux espaces les plus sensibles en matière d'environnement (article L. 121-23 du CU) sont identifiés et ces secteurs sont protégés par le zonage Np (zone naturelle de protection des milieux naturels sensibles et du paysage). Une petite partie du site inscrit de la Vallée des Peintres est néanmoins classée en zone Ap : elle devra être intégrée à la zone Np conformément à ce qu'indique le rapport (p. 217 du RP2), puisque les parties naturelles des sites inscrits sont des espaces remarquables du littoral à préserver (article R. 121-4 du CU). »</p>	<p>Le site inscrit de la vallée des peintres a été classé en zone Np.</p>
---	---

<p>« Le rapport indique que la bande des 100 m, dans laquelle aucune construction ni installation n'est autorisée sauf exception autorisée par la loi, ne trouve pas de point d'application à Jullouville puisque le front de mer est intégralement bâti. Au regard de ces dispositions, la situation de la parcelle non construite située à l'extrême sud de la zone UBb nécessiterait d'être justifiée puisqu'elle jouxte une parcelle vierge en front de mer de la commune de Carolles, classée en zone naturelle remarquable (NL) dans son PLU. »</p>	<p>La commune de Jullouville souhaite conserver le classement en zone U. La bande de 100 m a été repérée au <u>plan de zonage</u>. Des dispositions conformes au code de l'urbanisme ont été intégrées au <u>règlement écrit</u> de la zone UB concernée.</p>
<p>« Les communes littorales doivent également déterminer leur capacité d'accueil (article L. 121-21 du CU) en fonction des ressources du territoire, de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, de la fréquentation par le public des espaces naturels sensibles et du rivage, etc. En l'espèce, le rapport de présentation ne fournit pas les éléments d'analyse attendus. Quelques données sont présentes dans l'état initial de l'environnement (RP3) mais elles ne constituent pas des éléments d'analyse (ex. fréquentation actuelle et future des espaces naturels, capacité chiffrée des réseaux, qualité des eaux de baignade, pêche de loisir...).</p> <p>Le projet d'aire de stationnement pour gérer la fréquentation de la Lande des « Cent Vergées », dont l'autorité environnementale a eu connaissance dans le cadre d'une demande de cas par cas, aurait dû être mentionné puisqu'il concerne la fréquentation d'un espace remarquable du littoral. »</p>	<p>L'analyse de l'application de la loi Littoral a été renforcée dans le rapport de présentation.</p> <p>L'aire de stationnement au niveau de la lande des « Cent Vergées » ,est un projet du Département. A ce titre la Commune ne détient pas d'informations sur ce projet.</p>

Sur les espaces naturels, la biodiversité et le paysage

<p>« Or des zones humides actuellement peu stratégiques peuvent le devenir, notamment par des actions de restauration de la biodiversité. Si cet inventaire peut se substituer à celui de la DREAL, il serait utile pour autant, sur les zones de projet, de démontrer l'absence de zone humide par les relevés de terrain lorsqu'ils sont concernés par des secteurs de prédisposition forte dans l'inventaire DREAL. C'est notamment le cas avec la zone de densification de 1,6 hectare prévue dans l'agglomération de Jullouville (« terrain des Grunes »). »</p>	<p>Lors de l'arrêt, seules les zones humides prioritaires avaient fait l'objet d'une protection. Les zones humides qualifiées de secondaires correspondent aux zones dégradées ou isolées, elles n'avaient pas été intégrées à la protection. Elles sont désormais intégrées aux zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La méthodologie de cette étude figure dans l'étude des zones humides du SMBCG jointe en annexe du rapport de présentation (pièce 1c).</p> <p>Ainsi, la prise en compte des zones humides a été renforcée dans le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement.</p>
---	---

Sur les risques

<p>« Globalement, il aurait été préférable, à la place des plans au format A3 difficilement lisibles à la parcelle, que le PLU reporte de manière réglementaire les risques, soit sur le plan de zonage, soit sur un plan secondaire à la même échelle.»</p>	<p>La pièce n°5d « plan des risques majeurs » a été intégré au dossier de PLU. Il comporte les risques d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes et par submersion marine) et les risques liés aux mouvements de terrains (cavités, chutes de blocs).</p> <p>Les données reportées correspondent aux données de la DREAL téléchargées en février 2019.</p>
<p>« Enfin, le rapport indique que la commune est peu concernée par l'érosion côtière en se basant sur un suivi réalisé entre 1989 et 1994 (p. 103 du RP1). Cette appréciation mérite d'être actualisée et, le cas échéant, réévaluée.»</p>	<p>La partie relative à l'érosion côtière a été complétée dans le rapport de présentation.</p>
<p>« Les chutes de blocs, identifiés dans l'état initial de l'environnement, ne sont pas repris dans le livret des annexes. »</p>	<p>Le livret des annexes a été complété.</p>
<p>« Le risque d'effondrement lié aux cavités souterraines est pris en compte par l'instauration d'un périmètre de 60 mètres autour des cavités. Ce périmètre figure sur le plan dédié dans le livret des annexes mais l'échelle inappropriée de la carte les rend illisibles. »</p>	<p>La pièce n°5d « plan des risques majeurs » a été intégré au dossier de PLU. Il comporte les risques d'inondation (par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes et par submersion marine) et les risques liés aux mouvements de terrains (cavités, chutes de blocs).</p> <p>Les données reportées correspondent aux données de la DREAL téléchargées en février 2019.</p>

#### Sur les déplacements

<p>« Le PLU n'identifie donc pas de liaisons douces à créer en dehors de ces espaces, mais il existe néanmoins des sentiers de randonnée qui permettent d'accéder à l'ensemble du territoire communal. Sur le stationnement, le dossier de PLU ne met pas en évidence les actions concrètes à mener pour l'aménagement d'espaces en amont du centre-ville.</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande d'indiquer dans le dossier comment sont pris en compte les conditions de la circulation routière et du stationnement dans les choix opérés pour le PLU.»</b></p>	<p>Le rapport de présentation volume 2 a été complété en évaluant les incidences notable probable de la mise en œuvre du PLU sur les déplacements. Cette analyse démontre notamment comment le PLU favorise la diminution des obligations de déplacements motorisés.</p> <p>Par ailleurs, la Commune envisage de refaire un plan de circulation générale à l'avenir mais n'est pas en mesure de fournir un calendrier aujourd'hui.</p>
--	--

### Conseil départemental de la Manche, courrier du 21 août 2017

#### **Les bords du Thar**

« le maintien de l'accès via la voie communale qui relie la RD 911 à l'avenue des Huguenants permettrait de diffuser le flux de desserte sur deux accès et non pas uniquement sur la RD 911. Ainsi il pourrait être évité des conflits de mouvements sur un même accès déjà situé à proximité immédiate d'une autre intersection. »	Le périmètre de l'OAP a été rectifié afin d'intégrer la parcelle AL 398 dans sa totalité pour connecter l'espace de projet à l'avenue des Huguenants au sud. Elle permettra la création d'une liaison douce.
---	--

### OAP Saint-Michel des Loups

« l'OAP a évolué depuis la présentation en avril 2017 et ne précise pas l'accès au Sud du secteur sur la route des Bougonniers, qu'il conviendrait de confirmer »	L'erreur matérielle masquant la partie sud de la partie graphique a été corrigé. Un accès sud est prévu.
---	--

### Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, courrier du 10 août 2017

#### Classement en EBC

Avis favorable sous réserve :

« de déclasser des EBC, pour le groupe 10 et l'ensemble des espaces boisés situés au sein du site RAMSAR, et de limiter 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.
« d'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.
« de 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.
« d'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.

Recommandations :



« 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 ont été déclassés dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage.
« expliquer dans le rapport de présentation du PLU le choix de ne pas définir de mesure de protection de boisements existant au sein de l'agglomération, en particulier au regard de la disposition de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme relative aux parcs boisés »	Ces protections se feront dans le cadre du SPR.

**Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CPENAF), courrier du 22 septembre 2017**

**Délimitation des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL)**

Avis favorable sous réserve :

« de préciser et motiver les <b>conditions de hauteur, d'implantation</b> et de <b>densité</b> des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de ces zones dans le règlement des zones Nc, NI, Ne et Nt»	<p>Dans le <u>règlement écrit</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'article N6 a été modifié de façon à préciser les <b>conditions d'implantation</b> des constructions : « <b>Zones Nc, Ne, NI et Nt</b>, les constructions se feront <b>en limite</b> des voies et emprises publiques ou en retrait de <b>5 mètres minimum</b>. » ;</li> <li>• l'article N7 a été modifié de façon à préciser les <b>conditions d'implantation</b> des constructions : « Dans les zones Nc, Ne, NI, et Nt, les constructions, <b>lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives</b>, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur (<math>L \geq H/2</math>), <b>sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres</b> » ;</li> <li>• l'article N9 a été modifié de façon à limiter <b>l'emprise au sol</b> des constructions : « Dans l'ensemble de la zone N, y compris zones Nc, NI, Ne et excepté les zones Nm et Np, pour les constructions autorisées, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à <b>50 % de l'unité foncière</b>. »</li> <li>• l'article N10 a été modifié de façon à limiter <b>la hauteur</b> des constructions en zone Nc, NI, Ne et Nt : « En zone <b>Nc, Ne, NI et Nt</b>, la hauteur maximale en tout point des constructions autorisées est de <b>9 mètres</b>. A l'intérieur des espaces proches du rivage, la hauteur maximale en tout point des constructions autorisées ne peut excéder la hauteur des constructions situées à proximité immédiate. » ;</li> </ul>
---	--

--	--

## Règlement des zones A et N

Avis favorable sous réserve :

<p>« de clarifier le règlement des zones A et N : le terme annexe (qui désigne un bâtiment non contigu) est utilisé dans le règlement des zones A et N et désigne des construction accolées au bâtiment principal et en continuité de celui-ci»</p>	<p>Dans le règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au sein des articles A2 et N2, la disposition suivante a été supprimée : « Les annexes (garages, abris de jardin, ...) sans création de logement nouveau, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité et accolées au bâtiment principal ; »</li> <li>• Au sein des articles A8 et N8, la disposition suivante a été supprimée : « Les annexes doivent être jointives à la construction principale. »</li> </ul>
<p>« de motiver la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions des bâtiments d'habitations dans le règlement des zones A et N. »</p>	<p>La justification de la traduction de la loi Littoral a été complétée dans le rapport de présentation.</p>

## Chambre d'agriculture de la Manche, courrier du 06 octobre 2017

<p>« Les règles d'interdiction de travaux en zones humides en zone A, page 73 ( « <i>Sont interdits en zones humides tous les travaux publics ou privés...</i> ») pourraient compromettre les extensions de sites de production agricoles existants. Ces règles apparaissent également plus restrictives qu'en zone N (hors zone Np) page 85 et plus restrictives que la réglementation existante relative à la procédure Installations Ouvrages Travaux et Aménagements (IOTA) soumis à la loi sur l'eau et relevant du Code de l'Environnement.»</p>	<p>Concernant les zones humides, les remarques de la DDTM 50 ont été prises en compte.</p>
<p>« Par ailleurs, la Chambre d'agriculture conseille de ne pas reporter les inventaires de zones humides sur un plan de zonage PLU. Il s'agit, en effet, de ne pas favoriser des contentieux juridiques pour les élus locaux et de ne pas constituer une source de confusion pour les agriculteurs qui pourraient s'appuyer sur ces documents en cas de projets de travaux autorisés ou non</p>	<p>Concernant les zones humides, les remarques de la DDTM 50 ont été prises en compte et ne sont pas compatibles avec ce conseil.</p>

<p>autorisés par la procédure Installations Ouvrages Travaux et Aménagements (I OTA). »</p>	
---	--

### **Syndicat Mixte du SCOT, courrier du 11 octobre 2017**

<p>« De retirer la notion de densité nette au sein des OAP Bord du Thar, Bouillon Ouest, Bouillon Sud et de corriger la densité de l'OAP Saint-Michel des Loups »</p>	<p>Dans les <u>OAP</u>, la notion de densité nette a été retirée.</p>
<p>« Les terrains non bâtis, présentant des superficies importantes, feront l'objet d'opération d'ensemble. Dans le projet, il a alors été retranché du potentiel mutable une part dévolue aux VRD, espaces publics et espaces verts de 20%.</p> <p>Or, le SCoT précise que : *Le calcul de la densité doit bien intégrer les voiries, les espaces publics, les équipements collectifs et les espaces verts {Cf page 14 du Document d'orientations Générales - Synthèse des recommandations). Seuls peuvent être exclus de la superficie prise en compte les principaux espaces libres « non constructibles » pouvant être localisés à l'intérieur du périmètre de l'opération tels que les espaces protégés au titre de la trame verte et bleue, les marges de recul imposées le long des routes, autoroutes et voies express, lignes haute tension, espaces grevés par des servitudes. »</p>	<p>Afin de répondre aux orientations du SCOT et du PLH, le <u>rapport de présentation et les OAP</u> ont été repris en appliquant la densité minimale de 15 logements par hectare.</p>
<p>« L'OAP « terrain des Grunes » précise une opération en 2 phases. La première phase (Nord-Ouest du secteur) et portant sur 0,7 ha concerné par le risque d'inondation par submersion marine (aléa faible - PAC 2013*) envisage la construction de 14 logements minimum.</p> <p>Ce potentiel n'a pas été pris en compte ni dans la définition du besoin en logements, ni comptabilisé dans les surfaces dédiées à l'habitat. »</p> <p>« Il doit être pris en compte le potentiel de 14 constructions neuves au sein des secteurs des Grunes, dans la partie Nord - Ouest impactée par un risque de submersion marine pour pouvoir éventuellement le répercuter sur les surfaces à ouvrir à l'urbanisation, en extension, dans les villages »</p> <p>« Par ailleurs, la densité indiquée dans l'OAP Saint- Michel des Loups : 15 logements/ ha est erronée. La construction d'environ 34 logements sur 1,6 ha, induit une densité d'environ 21 logements/ ha. »</p>	<p>Le <u>rapport de présentation et les OAP</u> ont été mis en cohérence en comptabilisant les surfaces des OAP et le nombre de logements induit par les densités appliquées.</p>
<p>« La notion de densité nette, inscrite dans certaines OAP est à enlever. »</p>	<p>Dans les <u>OAP</u>, la notion de densité nette a été retirée.</p>

<p>«préciser le scénario démographique projeté et sa déclinaison en besoins fonciers, notamment au regard des années de références. »</p> <p>« Il doit être clarifié les perspectives de développement démographique et les besoins de logements, notamment au regard des années de référence »</p>	<p>Au sein du <u>rapport de présentation volume 2</u>, l'étude de consommation du foncier a été complétée afin de renforcer les justification démontrant la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCOT.</p> <p>La prise en compte de logements créés et de surfaces urbanisées depuis 2016 a conduit à réduction minime des surfaces à urbaniser en extension urbaine (au regard de l'ensemble du PLU) en compatibilité avec les objectifs du PADD et en particulier, les objectifs de réduction de la consommation foncière.</p> <p>L'ensemble des pièces du PLU ont été mises en cohérences.</p>
---	--

### **Conseil municipal de la commune de Carolles, séance du 29 septembre 2017**

<p>« Considérant le terrain sis rue du Mont Dol, sur la rive droite du Crapeux, mitoyen à la commune de Carolles,</p> <p>Considérant que ce terrain, classé en zone UBb, sur le PLU de Jullouville, (zone résidentielle du bord de mer) est le prolongement d'une zone NL inscrite au PLU de Carolles et que cette zone s'inscrit au moins partiellement dans la bande des 100 m qui n'est pas matérialisée sur le document graphique.</p> <p>Considérant par ailleurs que ce terrain est situé en zone inondable (voir livret des annexes) par débordement de cours d'eau, et donc non constructible au regard de l'article UB1 : occupations et utilisations du sol interdites et le 2. a) 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 fa 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 fa présence d'une zone inondable représentée par une trame »</p> <p>Le conseil municipal « demande instamment que la non constructibilité de ce terrain soit prise en compte plus clairement au regard de tous les arguments qui y concourent et que le document graphique le fasse apparaitre plus précisément »</p>	<p>La commune de Jullouville souhaite conserver le classement en zone U.</p> <p>La bande de 100 m a été repérée au <u>plan de zonage</u>. Des dispositions conformes au code de l'urbanisme ont été intégrées au <u>règlement écrit</u> de la zone UB concernée.</p>
--	--

## 2. Rapport du commissaire enquêteur

### Remarques diverses

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	COMMENTAIRES ET/OU MODIFICATIONS APPORTEES OU NON AUX PIECES DU P.L.U.
<p>Page 18 « La définition de « - 25 logements à l'hectare » ouvre de très nombreuses possibilités de densité. Au vu des plans, la parcelle a une <b>superficie totale d'environ 1,8 hectare</b>. Le projet prévoit l'urbanisation de 0,9 hectare et l'aménagement de la zone porte sur plus de 80% de la superficie, la partie jaune correspondant à la zone d'implantation préférentielle de l'habitat. Par conséquent, il apparaît nécessaire de recalculer le nombre de logements pouvant être construits sur ce secteur et d'intégrer la surface réelle affectée à l'urbanisation dans le calcul des surfaces nécessaires pour l'urbanisation. Enfin, <b>le plan de zonage de l'agglomération prévoit la protection d'un alignement d'arbres</b>, au sud de la zone, qu'il y a lieu de reporter sur le plan d'aménagement.</p> <p>Enfin, il semble que le secteur ait déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, qu'il aurait été judicieux de reprendre plutôt que de laisser l'aménagement se faire, aménagement qui ne sera pas conforme à l'O.A.P., ce qui peut poser problème dans l'avenir. »</p>	<p>Les erreurs matérielles ont été rectifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur le plan de zonage, la protection de l'alignement d'arbre a été retirée,</li> <li>• Dans l'OAP, la surface a été corrigée,</li> <li>• Au sein du rapport de présentation, l'ensemble du terrain a été intégré comme foncier mutable.</li> </ul>
<p>Page 26 « Concernant la zone urbaine UC, il serait intéressant de compléter le rapport de présentation (page 92 du document 5/8 – 1b) en précisant que la zone UC comprend un secteur UCh, comme c'est le cas pour les autres zones urbaines. ».</p>	<p>Le <u>rapport de présentation volume 2</u> a été complété en précisant que la zone UC comprend un secteur UCh.</p>
<p>Pages 27-28 : « <b>Remarque du commissaire-enquêteur</b> : La partie située à l'Ouest de la zone NI de Saint-Michel-des-Loups, entre le camping et la route des 5 chemins, est classée en zone A. Compte tenu de la nature du terrain, de la présence de la mare et de zones humides, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, il a été demandé si un classement en zone N ne serait pas plus adapté. »</p>	<p>Le terrain est actuellement occupé principalement par des plans d'eau liés à l'activité du camping). Compte tenu de la situation du terrain en continuité d'une zone naturelle et surtout de son potentiel écologique (nature du terrain, la présence de la mare et de zones humides), <b>le site a été classé en zone naturelle.</b></p>
<p>Page 30 « <b>Remarque du commissaire-enquêteur</b> : L'église et le cimetière de Bouillon ont fait l'objet d'un classement spécifique « Ne », zone définie dans le projet de P.L.U., zone spécifique aux cimetières. Il s'avère que le cimetière de Saint-Michel-des-Loups ne fait pas l'objet de ce même classement. La commune a été interrogée sur ce point, dans le procès-verbal de synthèse. »</p>	<p>Les cimetières classés en zone Ne ne se situent pas dans les secteurs de villages et zones urbaines. Le classement en zone Ne, permet les constructions, installations et aménagements liés au fonctionnement et à l'exploitation des cimetières situés dans des secteurs naturels. »</p> <p>Le cimetière du village de Saint-Michel-des-Loups est intégré à la zone urbaine, qui autorise les constructions, installations et aménagements de ces équipements.</p> <p>Un classement Ne n'est donc pas nécessaire.</p>

<p>Page 32 « <b>Remarque du commissaire-enquêteur</b> : Plusieurs emplacements réservés font l'objet de remarques du public. Il sera répondu par la commune sur ces points. Les emplacements réservés n°16 et n°17 sont prévus pour l'élargissement de route départementale et sont au profit de la commune. Ne devraient-ils pas être au profit du département ?</p> <p><b>Sur ce point, la commune répond que</b>, conformément au règlement graphique (plans de zonage), la commune restera la principale bénéficiaire des emplacements réservés n° 16 et 17.</p> <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b> : le règlement peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'opération à laquelle est destiné l'emplacement réservé doit être clairement définie, son bénéficiaire et sa superficie. Dans le cas présent, la commune s'attribue le bénéfice des emplacements réservés n° 16 et n°17, pour l'élargissement de voies départementales, opérations pour lesquelles elle est incompétente. Interrogée dans le procès-verbal de synthèse, elle n'a nullement proposé, dans son mémoire en réponse, soit la modification du bénéficiaire, soit la modification de la destination de ces emplacements réservés. Il y a donc lieu de supprimer les emplacements réservés n° 16 et n° 17. »</p>	<p>Après échange avec le Département, l'emplacement réservé n° 17 est maintenu au profit de la commune qui pourra réaliser l'élargissement de la route à ses frais.</p> <p>Quant à l'emplacement réservé n°16 (RD 471), il sera bientôt classé en agglomération et la commune pourra continuer à élargir à ses frais, l'emprise de cette route départementale.</p>
<p>page 30 du rapport pour la mise en cohérence des règlements. « Pour une meilleure lisibilité du règlement, il conviendrait d'avoir la même rédaction pour les interdictions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine et remontée de nappes pour les zones UA, UB et UC.</p> <p>La notion d'inondation par débordement de nappes mériterait d'être affinée : quels sont les secteurs concernés ? N'y aurait-il pas lieu de reprendre les définitions de la cartographie des risques (débordements, entre 0 et 1 m de profondeur, entre 1 m et 2,5 m,...) ? »</p>	<p>Le règlement relatif au risque d'inondation était rédigé de manière différente pour la zone UA car la zone UA ne semblait pas concernée par la zone de risque par le risque d'inondation par submersion marine représenté en bleu foncé, zones situées à plus d'1m en-dessous du niveau de référence.</p> <p>Après vérification, la zone UA est concerné par cet aléa. Par conséquent, dans le <u>règlement écrit</u>, les dispositions relatives aux risques d'inondation au sein des articles UA1 et UA2 ont été complétées pour prendre en compte le risque lié à la submersion marine représenté en bleu foncé. Ainsi, les dispositions relatives aux risques d'inondations des articles 1 et 2 des zones UA, UB et UC, reprennent la même rédaction.</p> <p>Dans le règlement écrit, il est précisé que les dispositions s'appliquent à tous les types d'aléa de remontée de nappe, c'est-à-dire aux débordements, entre 0 et 1m, entre 1m et 2.5m, entre 2.5 et 5m de profondeur.</p> <p>Par ailleurs, l'article AUav1 a été précisé pour autorisés les système d'assainissement autonome adaptés à l'aléa en zone inondable par remontées de nappes.</p>

<p>Remarques et observations relatives à la zone à urbaniser « Bouillon sud » et son OAP. (remarques de commissaire enquêteur, observations de particuliers : n°10, 11, 12, 16, 19, 29, 33, 34, 35, 36, 38, 39, courriers : n°14, 23, 29, 30 et 31)</p>	<p>La zone à urbaniser du secteur Bouillon sud a été réduite de manière à répondre le plus favorablement possible aux nombreuses remarques émises. Le développement de l'urbanisation est donc privilégié le long de la voie communale de la route du Piari.</p> <p>Cette réduction permet par ailleurs de répondre aux remarques des PPA relatives à la consommation du foncier et de compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT.</p> <p>La réduction minimale au regard des surfaces à urbaniser de l'ensemble du PLU résulte de la prise en compte la construction des logements depuis 2016. Données mises en évidence dans le cadre des études complétant l'analyse de consommation du foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cohérence avec la reprise des justifications démontrant la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCOT,</li> <li>• en compatibilité avec les objectifs du PADD et en particulier, les objectifs de réduction de la consommation foncière.</li> </ul> <p>La Commune précise que compte tenu du P.A.D.D. et des restrictions de la loi « littoral », le secteur de Bouillon Sud reste un des deux seuls endroits pour accueillir des habitations autour du village de BOUILLON.</p> <p>Le caractère humide de ces parcelles n'a pas été avéré. La Commune rappelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le manque d'entretien du terrain depuis plus de 30 ans ;</li> <li>• que deux lotissements récents ont été réalisés sur les terrains à proximité de même nature ;</li> <li>• que le ruisseau ou ruet abandonné génère un surplus de nuisances et conflits entre riverains.</li> </ul> <p>La desserte, la viabilisation de ce secteur et les réseaux d'assainissement pluvial permettront de résoudre ces problèmes. Si des mesures compensatoires s'avèrent nécessaires, la commune s'engage à collaborer au développement du village de BOUILLON</p>
<p>Remarques et observations relatives à la L'OAP « Saint-Michel des Loups » (remarques de commissaire enquêteur, courriers : n°28)</p>	<p>L'erreur matérielle matériel a été corrigée de sorte à faire apparaître l'ensemble de la partie graphique. Le périmètre de l'OAP intègre l'accès nord.</p>

Par ailleurs, une l'erreur matérielle de pastillage de deux réservoirs semi-enterrés situés dans le prolongement de la rue de Falaise à l'est à été corrigée. Sur le plan de zonage, l'étoile, localisant le bâtiment dont le changement de destination est autorisé, a été placée sur le bâtiment (alors que sur la version arrêtée celle-ci se situait sur une zone boisée sans construction).

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées du SMAAG révisé en novembre 2018 a été intégré aux annexes.



## Evolutions liées aux observations du public

REMARQUES HABITANT	COMMENTAIRES ET/OU MODIFICATIONS APORTEES OU NON AUX PIECES DU P.L.U.
<p>« <b>L'observation n°2 est de madame Catherine LEGRAS</b> et porte sur l'emplacement réservé n° 5. Elle rappelle que cet emplacement réservé a été établi pour l'agrandissement de l'école de voile et son accès. Elle précise que des rencontres ont eu lieu avec le maire et l'avocat de la commune afin de procéder à une cession amiable d'une partie de la parcelle AO 17, la commune rétrocédant, en échange, la part indivise du chemin d'accès. Elle propose donc la suppression de l'emplacement réservé n°5 en échange d'une partie de la parcelle AO17.</p>	<p>Le projet d'échange de parties des parcelles n'a pas abouti, et l'emplacement réservé pourrait permettre l'amélioration d'un équipement collectif nécessaire à la communauté de commune. L'emplacement réservé n°5 est conservé.</p>
<p>« <b>L'observation n° 9 est de monsieur et madame Claude LEGRAND</b>, qui souhaitent que la parcelle qui borde le camping du Hamel soit classée en « zone d'aménagement de loisirs » pour l'agrandissement du camping (4000 m<sup>2</sup>). Ils précisent que le terrain a fait l'objet d'un compromis de vente et a été borné et mentionnent une promesse des élus par le passé.</p> <p>Par ailleurs, ils demandent la constructibilité des parcelles situées entre le camping et leur maison (833 route de Carolles) ainsi que celles situées en face. Ils ajoutent que leur activité agricole cessera au 31 décembre 2017 et rappellent qu'ils ont donné leur accord pour l'élargissement de la route et qu'il conviendrait de faire un rond-point au carrefour de la Croix des Champs à Bouillon et de rendre cette zone constructible pour éventuellement en faire un stade.</p> <p>Enfin, ils souhaitent un aménagement des parcelles des Champs de Bouillon afin qu'elles soient entretenues et viables pour les propriétaires et fermiers exploitants.</p>	<p>Les zones NI, naturelles à destination d'hébergement et d'équipements touristiques et de loisirs correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).</p> <p>Conformément au code de l'urbanisme, elles sont soumises l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. (Commission qui a déjà eu lieu et dont l'avis a été rendu sur le PLU arrêté).</p> <p>Cette remarque pourra être étudiée lors des prochaines évolutions du document.</p>
<p>« <b>L'observation n° 13 est de monsieur et madame Claude PIGAULT</b>, qui mentionnent être surpris par l'emplacement réservé pour accès à la mer sur la propriété « les Oyats », ceci pour faire plaisir à des propriétaires. « Vous prévoyez d'utiliser le droit de passage d'une largeur de 2 mètres...qui est inaccessible pour le public et pour les handicapés. Vous avez eu déjà la provocation d'installer un panneau indiquant accès à la plage tous publics à 20 mètres à la sortie de l'immeuble. Nous vous faisons remarquer que ce panneau est planté en dehors de votre propriété et qu'il gêne la visibilité, alors qu'aucune décision n'a été prise. En janvier, nous avons rencontré le maire, sur les lieux. Celui-ci a reconnu qu'il fallait mieux utiliser l'impasse des Oyats. Cette solution serait beaucoup moins onéreuse pour les finances de la commune, donc pour les habitants de Jullouville. Comme tous les élus des communes de France, dont je fais partie, la solution la moins onéreuse avec le même service est toujours retenue ».</p>	<p>La commune affirme sa volonté de reprendre possession de la totalité des parcelles AM 240 et 241.</p> <p>La commune n'a pas le choix que de reprendre toute la largeur de cette parcelle car en réaménageant cet accès à la mer tout public, elle se retrouvera dans l'obligation de réaliser des ouvrages conformes à l'accessibilité, de reprendre les ouvrages de soutien des terres, et d'en réaliser d'autres.</p> <p>Rappel : la station balnéaire de Jullouville manque d'accès public à la plage et la situation actuelle résulte d'un accord qui n'a pas était respecter dans les « actes ».</p>
<p>« <b>L'observation n° 18 est de monsieur Yannick LE CAM</b>, qui précise, concernant le terrain des Grunes, que ce dernier constitue le dernier terrain communal restant disponible et qu'au lieu de le transformer en lotissement, il pourrait être intéressant de le conserver en vue d'un équipement pour la station balnéaire tel qu'une aire d'accueil pour camping-cars, salles d'exposition, médiathèque, salle de spectacle,</p>	<p>Un projet en en cours de réalisation (PA déposé en janvier 2019) pour la construction de 15 logements au niveau de la phase 1 de l'OAP.</p>

<p>tout ce qui pourrait augmenter l'attractivité de Jullouville, ces équipements favorisant en premier lieu les habitants à l'année. »</p> <p>« <b>L'observation n° 32</b> est de monsieur et madame DESFRERES, qui demandent où se fera l'implantation des cirques après la vente des terrains du rond-point des Grunes, ils craignent que cette activité ne disparaisse. »</p>	
<p>« <b>L'observation n° 21</b> est de monsieur Patrick HALLEGUEN, qui indique que la ferme de Cheux constitue un ensemble remarquable de 1600 m<sup>2</sup> couverts sur 6,5 hectares, dont il faudra conserver et développer les atouts dans le futur P.L.U., zone agricole. Elle dispose d'un intérêt architectural et historique et des atouts touristiques (hébergement en chambres d'hôtes et gîte d'étape, accueil équestres avec prairies bio, situation à proximité des chemins de randonnée, proximité de la mer).</p> <p>Le projet de monsieur HALLEGUEN est de développer l'offre touristique et économique en aménageant les volumes couverts sur 1680 m<sup>2</sup>, renforcer l'accueil par l'aménagement de trois gîtes familiaux et d'une piscine, aménager une salle de réception de 250 places assises avec une cuisine et réfrigérateurs et développer l'activité équestre.</p> <p>Il souhaite que dans le cadre du P.L.U. ces dispositions restent possibles, d'autant qu'elles seront porteuses de développement économique, d'emplois et de recettes fiscales pour la commune.</p> <p>Enfin, il propose une alternative au projet avec le développement d'au moins 3 à 6 logements sociaux.</p> <p>La commune de Jullouville répond : La commune souhaite répondre favorablement à la demande Monsieur Halleguen sous réserve de l'identification précise des bâtiments concernés, cette demande étant cohérente avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la volonté communale de mettre en place une offre touristique structurante en repensant l'offre en hébergement touristique afin de tendre vers une meilleure qualité d'accueil ;</li> <li>• l'avis de la D.D.T.M. 50 sur le projet arrêté concernant les besoins de développement et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques.</li> </ul> <p>58</p> <p><b>Commentaire du commissaire-enquêteur</b> : Le classement de la ferme de Cheux, en zone agricole apparaît inadéquat (pas de vocation agricole) et le projet aurait dû prendre en compte la spécificité de l'activité déjà existante. Le bâtiment remarquable mériterait d'être identifié avec une étoile, permettant son changement de destination. »</p>	<p>La ferme du Cheux a fait été <u>identifié au règlement graphique</u> comme bâtiment « en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination. »</p>
<p>« <b>Le courrier n°2 est de monsieur et madame AUDOIN-ROUZEAU</b>, qui demandent la suppression de l'emplacement réservé n°10.</p> <p>Dans un courrier très étayé, dont il convient de prendre connaissance en totalité, ils rappellent que la vallée est préservée de longue date, que la proposition d'emplacement réservé répond à une attente peu légitime, qu'il y a eu une absence de concertation malgré leur bonne volonté, qu'il y a également une absence d'utilité publique, qu'il existe des risques de détériorations majeures de la vallée des peintres, que sur le site, il existe des dangers et que la responsabilité des propriétaires peut être engagée. En conclusion, ils rappellent que cet emplacement réservé, ajouté de façon imprécise et peu lisible, ne semble pas défendable juridiquement, faute d'une utilité publique avérée et qu'un passage permanent de promeneurs nombreux nuirait à la protection de la faune et de la flore de la vallée, que pour des</p>	<p>Cet emplacement réservé n° 10 contribuait à traduire la volonté communale d'« affirmer et valoriser un réseau de déplacements continu pour les modes doux » et de « mettre en lien l'ensemble des espaces de promenade et chemins de randonnée sillonnant le territoire communal afin de faire découvrir les richesses de Jullouville : bords de mer, mare de Bouillon, panoramas sur l'agglomération et la plaine bocagère,...».</p> <p>Après avoir pris connaissance de la demande de Monsieur et Madame AUDOIN-ROUZEAU portant sur la suppression de l'emplacement réservé n° 10 sur leur propriété, la commune a décidé de</p>

questions de sécurité, l'espace de la vallée devrait être barricadé de toute part, au risque de dénaturer le site et que, compte tenu de l'absence d'intérêt de l'opération prévue, le projet d'emplacement réservé constitue une atteinte excessive au droit de propriété, tout en dévalorisant un bien dont la valeur est liée notamment à la présence de la vallée. »

« L'ouverture du site aurait un impact certain sur la biodiversité, qu'il entraînerait également une dépense importante pour la commune en cas d'acquisition puisqu'il conviendrait, dès lors, de sécuriser les lieux et d'empêcher les promeneurs d'entrer sur le domaine privé, tout en maintenant un passage pour la faune. »

**supprimer en une partie de l'emplacement réservé n° 10**, à savoir depuis le viaduc de la Vallée des Peintres jusqu'à la route départementale n° 261. Le reste de cet emplacement réservé est maintenu, à savoir le cheminement piéton sur le plateau de Bouillon.

Cette décision a été motivée par l'impossibilité de baliser, clore et sécuriser ce sentier par des clôtures dans un site inscrit.