



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré de la
mission régionale d'autorité environnementale
sur le plan local d'urbanisme
de la commune de Jullouville (Manche)**

N° : 2017-2237

Accusé réception de l'autorité environnementale : 21 juillet 2017

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 21 juillet 2017 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie a été saisie pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jullouville.

Conformément aux articles R. 104-23 à R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'avis est préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. L'agence régionale de santé (ARS) de Normandie a été consultée le 26 juillet 2017.

Le présent avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la mission régionale d'autorité environnementale, réunie le 12 octobre 2017 par téléconférence, formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale.

Cet avis est émis collégalement par l'ensemble des membres présents : Corinne ETAIX, Olivier MAQUAIRE, Michel VUILLOT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)¹, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document d'urbanisme qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier d'enquête publique.

1 Arrêté du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

RÉSUMÉ DE L'AVIS

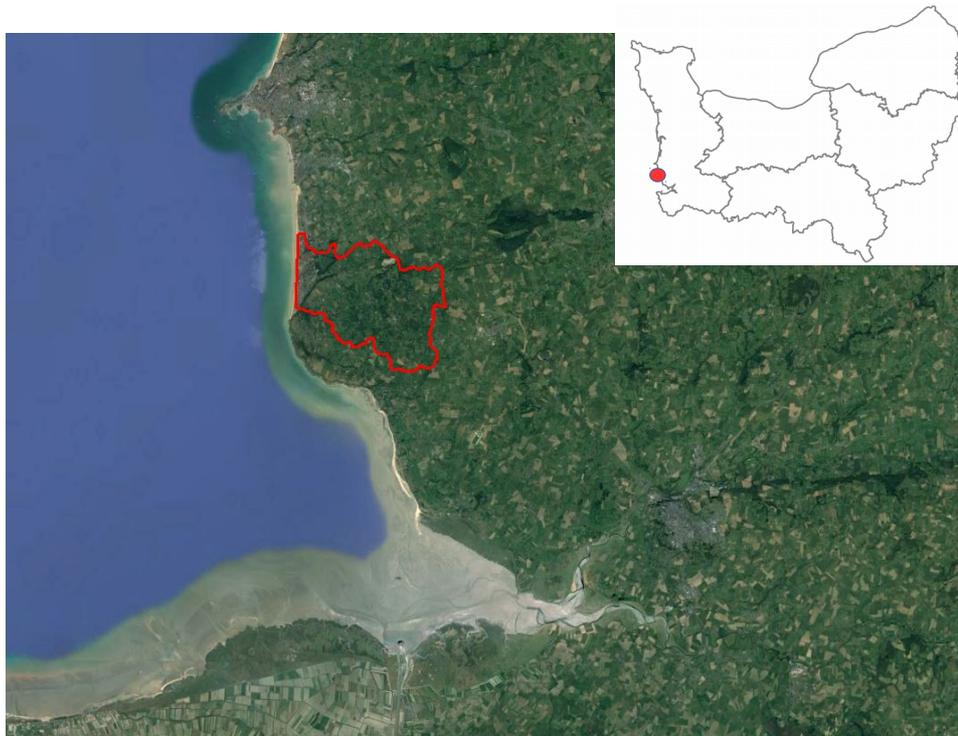
La commune de Jullouville a arrêté son projet de PLU le 30 juin 2017 et l'a transmis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 21 juillet 2017.

L'évaluation environnementale du PLU est obligatoire compte tenu à la fois du caractère littoral de la commune et de la présence de sites Natura 2000. La démarche qui a été suivie pour conduire cette évaluation est décrite de manière trop succincte et trop générale pour permettre d'en apprécier la qualité. Des éléments de méthode figurent néanmoins dans le dossier.

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent le littoral, les espaces naturels et les paysages, ainsi que les risques naturels (submersion marine, chute de blocs...).

Les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et agrémentés de nombreuses illustrations. L'état initial de l'environnement est riche, pédagogique et permet de prendre connaissance des nombreuses richesses du territoire communal (sites Natura 2000, site inscrit, site UNESCO, zones humides d'importance internationale...). Par ailleurs, le rapport contient l'inventaire précis des zones humides et celui relatif à la trame verte (haies, etc.). L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement est en revanche succincte et mériterait d'être complétée.

Sur le fond, le projet de PLU prévoit la réalisation de 367 logements d'ici à 2028, pour accueillir une augmentation de la population résidente et maintenir une offre pour des résidences secondaires. Une partie est prévue d'être réalisée en densification du tissu urbain de l'agglomération de Jullouville, mais 106 logements seront construits en extension des villages de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups, sur 6,8 hectares. Les zones à urbaniser se situent sur le plateau, en dehors des espaces proches du rivage. Les espaces naturels et les éléments de la trame verte et bleue sont bien préservés. Les risques naturels, notamment la submersion marine, sont pris en compte dans le projet communal.



Commune de Jullouville (source : Google Earth)

AVIS DÉTAILLÉ

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

Le 19 juin 2015, le conseil municipal de Jullouville a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) pour remplacer le plan d'occupation des sols (POS) en vigueur. Le projet de PLU a été arrêté le 30 juin 2017 par le conseil municipal, puis transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 21 juillet 2017.

La commune de Jullouville est une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement (CE) et est concernée par deux sites Natura 2000², à savoir la Zone de Protection Spéciale « Baie du Mont-Saint-Michel » (N° FR2510048) désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux » et la Zone Spéciale de Conservation « Baie du Mont Saint Michel » (N°FR25077) désignée au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ». A double titre donc, en application des articles R. 104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme (CU), le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation constitue une démarche itérative visant à intégrer la prise en compte de l'environnement tout au long de la révision du PLU. La démarche trouve sa traduction écrite dans le rapport de présentation du document. En application de l'article R. 104-23 du CU, l'autorité environnementale est consultée sur l'évaluation environnementale décrite dans le rapport de présentation, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. Son avis a également pour objet d'aider à son amélioration et à sa compréhension par le public.

2. ANALYSE DE LA QUALITÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le dossier de PLU remis à l'Autorité environnementale comprend les pièces suivantes :

- le *rapport de présentation* ;
 - volume 1 : diagnostic, synthèse de l'état initial de l'environnement et projet de ville (130 pages) (RP1)
 - volume 2 : justifications et impacts du projet, analyse de la consommation des espaces, indicateurs de suivi (263 pages) (RP2)
 - volume 3 : annexes (RP3)
- le *projet d'aménagement et de développement durables* (PADD) (17 pages) ;
- les *orientations d'aménagement et de programmation* (OAP) (30 pages) ;
- le *règlement écrit* (176 pages) ;
- le *règlement graphique* (1 plan de zonage en 3 parties au 1/3000ème et 1/5000ème – fournis en format A3) ;
- les *annexes* (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, ...) ;

Le résumé non technique (RNT) est intégré au rapport de présentation (RP2) conformément à l'article R. 151-3 du CU. C'est une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du document par le public. Il doit être autonome et porter sur les éléments relatifs à l'évaluation environnementale du rapport de présentation (article R. 151-3 7° du CU).

2 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

2.1. COMPLÉTUDE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La démarche d'évaluation environnementale menée par la collectivité compétente dans le cadre de l'élaboration du PLU examiné ici doit trouver sa traduction dans le rapport de présentation dont le contenu est défini à l'article R. 123-2-1 du CU, dans sa version antérieure au 1^{er} janvier 2016, cadre réglementaire suivi par la collectivité dans la mesure où le PLU a été prescrit avant cette date³.

Au titre de cet article, le rapport :

- 1°. expose le diagnostic et décrit l'articulation du plan avec les autres plans ou programmes ;
- 2°. analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3°. analyse les incidences notables prévisibles du PLU sur l'environnement, notamment sur les sites Natura 2000 ;
- 4°. explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 5°. présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6°. définit les indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats et de l'application du PLU ;
- 7°. comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Tous les éléments attendus du rapport de présentation sont formellement présents.

2.2. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

D'une manière générale, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle et agrémentés par de nombreuses illustrations.

- **Le diagnostic** expose entre autres les évolutions constatées en matière de population et de logements. Jullouville est une station balnéaire de la baie du Mont-Saint-Michel qui compte 2 355 habitants (en 2011) et connaît une forte croissance. La population augmente depuis 1968 avec une accélération plus marquée depuis 1990, date à laquelle Jullouville comptait 1492 habitants. Le nombre de logements est de 3011 en 2011, alors qu'il était de 3087 en 2006. Cette baisse s'explique en partie par la non-comptabilisation de mobile-homes, auparavant intégrés en tant que logements. La population a notamment progressé du fait de résidences secondaires devenues résidences principales. La part des résidences secondaires représente, en 2011, 60 % du parc, qui comporte par ailleurs 36% de résidences principales et 4 % de logements vacants). Il aurait été utile de fournir des chiffres antérieurs à 2006 pour le logement afin de les comparer avec l'évolution du nombre d'habitants sur une période plus longue, d'autant plus que le rapport indique que le niveau de construction est particulièrement élevé depuis 1999.
- **L'état initial de l'environnement**, présent sous forme de synthèse dans le volume 1 du rapport (RP1) et sous forme détaillée dans le volume 3 (RP3), aborde l'essentiel des thèmes attendus : le milieu physique (climat, sols, eau), le milieu humain (risques, nuisances...), le paysage, la loi littoral, les milieux naturels (Natura 2000, ZNIEFF...). En complément du diagnostic évoqué ci-dessus, il permet ainsi d'avoir un regard sur les différents domaines visés à l'article L. 101-2 du CU qu'il convient de préserver ou d'améliorer dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. De

3 mesures transitoires prévues par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, dans lequel il est prévu à l'article 12, paragraphe VI, que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016 ».

par sa localisation dans la Baie du Mont-Saint-Michel, Jullouville présente de nombreux zonages de protection et d'inventaire qui sont décrits dans l'état initial (un site Unesco, un site inscrit, deux sites Natura 2000, des ZNIEFF⁴ de type I et de type II, un site Ramsar⁵).

L'autorité environnementale souligne la bonne qualité du diagnostic environnemental, à la fois riche et pédagogique avec ses cartes et photos. L'utilisation soit de la synthèse, soit de l'analyse détaillée, permet une prise de connaissance de l'environnement différenciée selon l'intérêt du lecteur. La lecture de la partie détaillée serait néanmoins plus facile avec l'ajout une pagination. 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. Sur le fond, les thématiques sont bien traitées, et il convient de souligner que le rapport expose l'inventaire complet des zones humides réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais. De même, le diagnostic de la trame verte (haies et talus) témoigne d'un travail très approfondi. Les fiches sur le patrimoine bâti sont de grande qualité et pédagogiques, de même que celles relatives au classement des espaces boisés classés. Seule la partie relative à la gestion de l'eau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) pourrait être plus étoffée et il serait utile d'ajouter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence de PLU.

- **L'analyse des incidences sur l'environnement (RP2)** examine les impacts sur le milieu physique, les risques, les nuisances, l'énergie, le paysage, le milieu naturel et l'espace agricole. L'analyse est globalement succincte voire insuffisante sur l'ensemble des thématiques abordées. Ainsi, les impacts sur les déplacements 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. 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. 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). 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 ; quelques photos et rappels des mesures prises dans les orientations d'aménagement permettraient de démontrer l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le milieu agricole du plateau. 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. En revanche, les impacts sur l'activité agricole sont précisés de manière adéquate.

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.

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.

- **L'évaluation des incidences Natura 2000**, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est présentée page 207 et suivantes du RP3. Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R. 414-23 du CE. Il comprend a minima une cartographie et une présentation illustrée des sites, accompagnées d'une analyse des effets - permanents et temporaires, directs et indirects - du PLU sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

4 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

5 zone humide d'importance internationale

Sur la forme, l'évaluation des incidences Natura 2000 contient les éléments requis. Si la carte générale sur les sites Natura 2000 à l'échelle de la baie du Mont-Saint-Michel est intéressante, une carte à l'échelle de la commune aurait été utile pour situer précisément les secteurs concernés. Sur le fond, l'analyse semble proportionnée aux enjeux. Il serait toutefois opportun d'analyser la fréquentation touristique actuelle et future des sites naturels et du bord de mer. Cela concerne par exemple les zones Nt (zones à destination d'équipements touristiques et de loisirs) situées à côté de la mare de Bouillon, qui permettent un développement de l'offre touristique (p. 80 du RP2).

L'analyse des incidences Natura 2000 conclut à l'absence d'incidences dommageables sur les deux sites.

- **Les choix** opérés pour établir le PADD, les OAP et les règles applicables sont exposés dans le volume 2 du rapport de présentation. Les scénarios, le nombre de logements et les surfaces nécessaires à la mise en œuvre du projet communal sont justifiés de manière détaillée. Néanmoins, il conviendrait de préciser davantage les besoins en résidences secondaires, au-delà de la simple projection tendancielle. L'identification des dents creuses à mobiliser pour éviter les extensions d'urbanisation est également précise (p. 30 à 32 du RP2). En revanche, la justification des choix retenus pour établir les OAP manque de consistance et les motifs des règles applicables ne concernent que les zones urbaines (p. 97 à 105 du RP2) alors qu'il serait utile de les justifier également pour les zones agricoles et naturelles (A, Ap, N, Np).
- 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). Par ailleurs, il serait pertinent de préciser les moyens du dispositif et les corrections envisagées en cas de dépassement de seuils de ces indicateurs.

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.

- **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. 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.

2.3. PRISE EN COMPTE DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans/programmes qui concernent le territoire est présentée p. 131 et suivantes du rapport de présentation, volume 2 (RP2). Une présentation de ces documents figure également dans la partie « approche contextuelle, réglementaire et administrative » du volume 1 du rapport de présentation. Le maître d'ouvrage examine la compatibilité avec la loi littoral, le SCoT du Pays de la baie du Mont-Saint-Michel, le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes Granville Terre et Mer, le SDAGE⁶ du bassin Seine Normandie et le SRCE⁷ de l'ex-région Basse-Normandie. 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 SRCAE⁸ 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.

L'autorité environnementale recommande de présenter plus clairement l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux.

6 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

7 Schéma régional de cohérence écologique

8 Schéma régional climat air énergie

2.4. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public.

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. 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. 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.

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.

3. ANALYSE DU PROJET DE PLU ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent le littoral, les espaces naturels et les paysages, ainsi que les risques naturels (submersion marine, chute de blocs, etc.).

3.1. SUR LES ENJEUX PROPRES AU LITTORAL

La loi du 3 janvier 1986 relative à la protection, l'aménagement et la mise en valeur du littoral (dite « loi littoral ») a inséré dans le code de l'urbanisme des dispositions particulières au littoral, de l'article L. 121-1 à l'article L. 121-30.

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR) doit être définie par le maître d'ouvrage sur la base de critères motivés (article L. 121-13 du CU). En l'espèce, la délimitation de ces espaces reprend celle du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel. Ils sont bien délimités sur le plan de zonage.

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).

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.

Deux coupures d'urbanisation, prévues par le SCoT, sont identifiées sur la commune et sont de fait protégées par les différents zonages concernés (Np et Ap). Le règlement de ces zones interdit en effet les nouvelles constructions.

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...). 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.

3.2. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES ET L'AGRICULTURE

L'objectif de la commune de Jullouville est d'atteindre 2730 habitants d'ici 2028, soit 379 de plus entre 2013 et 2028. Ce projet se traduit par la construction attendue de 447 logements sur cette même période, soit 367 restant à construire en déduisant les 80 logements réalisés entre 2013 et 2016. Sur ces logements, une part importante alimentera les résidences secondaires, dont le pourcentage est estimé à 57 % en 2028 (p. 29 du RP2). L'autorité environnementale relève que le nombre de résidences secondaires attendu (+164 entre 2013 et 2028) est basé sur une projection de la tendance actuelle et non sur un choix affirmé. La commune indique pourtant que la réduction de la part des résidences secondaires est un objectif (p. 29 du RP2). Il serait par conséquent nécessaire que le PLU justifie précisément de la nécessité d'accueillir 164 résidences secondaires, au regard de la consommation d'espace (cf. paragraphe ci-dessous) et de la capacité d'accueil de la commune au sens de la loi littoral.

Pour mettre en œuvre ce projet, les besoins en foncier sont estimés à environ 23,5 hectares. 16,5 hectares ont été recensés en tant que potentialités foncières au sein du tissu urbain existant de la commune, grâce à un recensement minutieux des dents creuses, grandes parcelles divisibles et terrains non bâtis (p. 52 à 58 du RP1). Ainsi, 261 logements peuvent théoriquement prendre place en densification de la commune. Afin d'atteindre le nombre de constructions prévues, 106 logements doivent être réalisés en extension urbaine, sur environ 7 hectares. Le projet de PLU arrêté prévoit précisément 6,8 hectares à ouvrir à l'urbanisation en extension.

L'agglomération de Jullouville étant très urbanisée et contrainte (site géographique limité par la falaise), ces zones d'extensions sont prévues en continuité des villages de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups sur le plateau. Les zones à urbaniser sont ainsi prévues en dehors des espaces proches du rivage dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée. Enfin, les densités fixées vont de 15 à 18 logements à l'hectare sur la localisation dans la commune.

Concernant l'agriculture, l'analyse des incidences des zones à urbaniser (AUav) démontre que les impacts devraient être limités et ne remettent pas en cause l'activité agricole des exploitations concernées.

3.3. SUR LES ESPACES NATURELS, LA BIODIVERSITÉ ET LE PAYSAGE

Le PADD dans son orientation 3 fixe l'objectif de « *garantir la préservation des paysages et espaces naturels remarquables* ». Cette orientation se retrouve bien déclinée dans la partie réglementaire du PLU.

Les grands espaces naturels, qu'il s'agisse des sites Natura 2000, des ZNIEFF et des espaces remarquables du littoral, sont en effet classés en Np (zone naturelle de protection des milieux naturels sensibles et du paysage). Comme indiqué dans la partie 3.1 ci-dessus, seule une petite partie du site inscrit, qui relève des caractéristiques des espaces remarquables du littoral, est classée en zone agricole protégée (Ap).

Jullouville étant une commune littorale, une attention particulière doit être apportée aux espaces boisés. Les principaux boisements sont classés au titre des espaces boisés classés, après un recensement exhaustif réalisé dans le cadre de la saisine de la commission départementale de la nature, du paysage et des sites (dossier fourni dans le RP3).

Les éléments de la trame verte, qui font l'objet d'un inventaire très rigoureux, sont bien identifiés sur le plan de zonage. Qu'il s'agisse des haies, alignements d'arbres, pins ou autres arbres, ils sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Une distinction aurait été intéressante entre les éléments existants et ceux à créer, puisque l'inventaire des haies (p. 14 de l'inventaire ; RP3) indique que « *un peu plus de 10 km d'éléments seraient, soit à restaurer, soit à recréer* ». Par ailleurs, le RP1 (p. 39) mentionne le parc boisé de l'agglomération de Jullouville pour lequel l'objectif est de préserver les éléments végétaux résineux. Or sur le plan de zonage, seuls les alignements d'arbres le long des trois rues est-ouest sont identifiés ; aussi une trame paysagère aurait pu être identifiée pour protéger l'ensemble du secteur.

La zone humide d'importance internationale (RAMSAR) est intégralement classée en zone Np, ce qui lui confère une protection forte. Les autres zones humides sont identifiées sur le plan de zonage au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (art. L. 151-23 du CU) et bénéficient de dispositions réglementaires permettant de les protéger. Cette protection concerne néanmoins uniquement les zones humides reconnues comme stratégiques et importantes par l'inventaire précis réalisé par le Syndicat Mixte des Bassins versants des Côtiers Granvillais. 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 »).

Concernant le volet paysager, les perspectives sur la mer sont préservées, conformément au SCoT qui identifie des coupures d'urbanisation au titre de loi littoral, par le classement Ap qui interdit toute nouvelle construction y compris de bâtiments agricoles. Par ailleurs, les OAP imposent des aménagements visant à favoriser l'intégration paysagère des zones à urbaniser : espace vert et paysager, transition paysagère à soigner... Enfin, pour les bâtiments, le recensement du patrimoine bâti typique d'une station balnéaire (ex. : les cabines de plages) et la protection qui y est associée (article L. 151-19 du CU) ont pour vocation de maintenir la qualité paysagère et patrimoniale de la commune de Jullouville.

3.4. SUR LES RISQUES

La commune de Jullouville est concernée par plusieurs types de risques, qui sont intégrés dans le projet communal. 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.

Les risques d'inondation par submersion marine et débordement de cours d'eau sont pris en compte via le règlement écrit qui prévoit des dispositions spécifiques. L'agglomération de Jullouville est concernée, mais le risque existe surtout pour les constructions existantes puisqu'aucune zone AU n'est prévue. La commune explique par ailleurs que sur recommandation de la DDTM, des parcelles qui auraient pu être urbanisées dans le cadre de la densification du centre bourg sont finalement maintenues « non urbanisables » pour tenir compte des effets attendus de l'élévation du niveau de la mer. Ailleurs sur le territoire communal, le risque inondation concerne surtout des risques naturels, notamment la mare de Bouillon. Le risque de remontées de nappe fait aussi l'objet de mesures réglementaires. 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.

Les chutes de blocs, identifiés dans l'état initial de l'environnement, ne sont pas repris dans le livret des annexes. Le risque est localisé en zone naturelle, notamment sur la partie pentue de transition

entre l'agglomération de Jullouville et le plateau et impacte la zone Uc située en contrebas. Des mesures réglementaires sont prévues pour limiter les extensions de l'urbanisation dans les secteurs concernés. 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.

3.5. SUR LES DÉPLACEMENTS

Le rapport de présentation (p. 85-86 du RP1) mentionne des difficultés pour les flux de circulation et le stationnement en période estivale et indique qu' « *une réflexion doit être menée sur l'aménagement d'espaces de stationnement en amont du centre-ville afin de tendre vers un espace apaisé et plus qualitatif.* ». Il est notamment précisé que les liaisons entre Jullouville et Bouillon sont difficiles du fait du gabarit de la route et de la topographie. Or comme indiqué dans la partie 2.2 du présent avis, les impacts des déplacements supplémentaires qui seront générés par les nouveaux habitants de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups, parmi lesquels des résidents secondaires présents en période estivale, ne sont pas étudiés.

Le PADD prévoit de connecter la centralité de Jullouville au reste de la ville par la mise en place d'un réseau de voiries repensé et requalifié pour favoriser les modes doux. Quelques emplacements réservés sont prévus à cet effet, de même que des cheminements doux à créer dans les secteurs de projet couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). 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.

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.