

JULLOUVILLE

RE-SOURCER LE SITE DE L'ANCIENNE COLONIE DE JULLOUVILLE

Dossier de site

100m



AVANT-PROPOS

«Ce que nous avons à faire aujourd'hui, c'est faire preuve de créativité culturelle [...] Je crois à l'état poétique. C'est développer une manière de vivre qui soit tellement sensible, attentive, contemplative et compassionnelle qu'on arrive à amplifier son champ de perception et à ne rien ignorer de ce qu'il y a autour de nous» P. Chamoiseau

La dix-huitième édition du concours European en France s'ouvre sur ce très beau thème: «re-sourcer».

Après avoir exploré les notions de ville adaptable, de ville productive ou encore de ville vivante, ce thème marque un temps d'arrêt, une respiration. Il nous invite à observer ce qui s'est accumulé, ce qui se trouve là pour ménager les lieux, les vies, arrêter de détruire pour mieux réparer.

«Re-sourcer» un thème qui explore la richesse matérielle comme immatérielle existante pour la manipuler et la transformer avec respect, avec douceur.

Cette matière est de nature très diverse, elle est spécifique à chaque territoire.

Elle compose un écosystème puissant qui souvent a oublié qu'il faisait système: au fil du dernier siècle il s'est disloqué, défait. L'attention aux échanges et aux liens tissés entre les humains et les non-humains s'est dissipée pour laisser place à des territoires juxtaposés et fragmentés. On parle ici de paysages et de vie(s) qui dans leur isolement n'attendent rien d'autre que la remise en mouvement pour affronter le monde de demain. Il y a urgence à faire; à faire ensemble dans une écoute sincère.

Tous les sites de l'édition 18 portent en eux les complexités d'un monde essoufflé tout en présentant un grand potentiel de vie. Des dynamiques y sont déjà à l'oeuvre: la puissance de l'eau est manifeste. Ainsi, la nature - humaine et non-humaine - agit, n'attend pas et esquisse, de fait, une nouvelle manière de se positionner et d'intervenir.

Les sites quels qu'ils soient, des plus urbains et anthropisés (le Grand Nancy, Caen, Clermont-Ferrand, Riez, Miramas, Brignoles, Blagnac, Romainville, Nailloux) aux plus naturels et abandonnés (La vallée de la Nive, Mayotte, Fumel, Mantes-la-jolie, Jullouville) portent tous en eux un héritage à remettre en lumière et attendent que l'expression de leurs désirs, de leurs forces internes soit révélée et portée par des projets-laboratoires d'un futur possible.

Habitant.e.s des territoires d'aujourd'hui et de demain, les équipes d'European - composées d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, de sociologues, anthropologues, philosophes, écologues ou tout autres penseurs pertinent à l'étude - s'empareront de ces lieux pour proposer de nouvelles identités narratives, des nouveaux modes de sociabilités et de liens où le vivant, dans un objectif de ressourcement, explose comme une constante permanente.

EUROPAN FRANCE

Nota : Un cahier de contribution, téléchargeable ici, est associé au thème.

RE-SOURCER
REPARER
REIMAGINER
REAGIR
REVITALISER
RECYCLER
RESSOURCER

LE THÈME : RE-SOURCER

La fragilité de l'écosystème Terre et les crises sociales amènent à cultiver des pratiques alternatives aux extractions nocives des ressources, à la surconsommation et à la pollution des milieux vivants. Des projets régénérateurs naturo-culturels sont à imaginer. Il s'agit de tisser des liens synergiques revivifiants entre données biogéophysiques, justice sociospatiale et santé.

RE-SOURCER EN TERMES D'ÉLÉMENTS NATURELS / RISQUES

Afin de permettre une alliance avec les milieux habités, il est temps de repenser les puissances vitales combinées entre elles que sont l'eau, l'air, la terre et le feu. Les éléments qui sont des sources précieuses d'énergie et de fertilité, chargés de potentialités symboliques et poétiques s'avèrent aussi liés à des dérèglements, risques et catastrophes qui affectent les lieux et tout l'écosystème terrestre à partir du moment où se trouvent enclenchés des cataclysmes consécutifs à des aménagements délétères.

RE-SOURCER EN TERMES DE MODES DE VIE ET D'INCLUSIVITÉ

La reconsidération des conditions d'habitabilité passe également par une attention soutenue aux évolutions des modes de vie dans un monde numérique hyper connecté. Des agencements à même de préserver tout à la fois, l'intimité, le commun et les solidarités sont en jeu corrélés à des stratégies bioclimatiques et permaculturelles dans lesquelles humains et non-humains puissent coopérer.

RE-SOURCER EN TERMES DE MATÉRIALITÉ

Le déjà construit constituant désormais un gisement phénoménal de matières, il importe de concevoir des dispositifs de transformation des édifices existants animés par la stratégie des 3 R (Réduire, Réutiliser, Recycler) : réduire les constructions neuves ; réutiliser au sens du réemploi des espaces déjà construits et des matériaux ; recycler en faisant appel à des matériaux bio-géossourcés (terre, pierre, fibre), en anticipant la déconstruction et en redevenant local (mobilisation des savoir-faire et des matériaux présents sur les sites d'implantation).
Et ce, afin de favoriser la préservation des ressources naturelles.

Chaque site sera présenté à deux échelles :

- L'échelle territoriale du « site de réflexion » (périmètre rouge) qui fera apparaître les éléments géographiques et écologiques (topographie, géologie, les éléments naturels), les logiques de mobilité et de modes de vie de grande échelle - en utilisant au maximum la cartographie - et qui ont un impact sur le site de projet aujourd'hui et, potentiellement, dans le futur ;
- L'échelle de proximité, celle du « site de projet » (périmètre jaune), où seront présentés de manière claire et précise l'existant (espace physique, nature, modes de vie) et les intentions de la ville pour son évolution dans le futur.

QUESTIONS AUX CONCURRENTS

Le défi pour les concurrents, dans leurs projets-processus, sera de faire converger les trois types de ressourcements car c'est leur croisement qui générera un spectre prometteur de projets résilients face à la rareté des ressources et à la vulnérabilité des sites.

Les questions posées sont :

- Quelles sont les nouvelles manières de concevoir pour s'adapter au changement climatique : montée des eaux, pollution de l'air, sécheresse, etc. ?
- Comment introduire dans les projets la régénération et l'assainissement des sols les rendant plus poreux et vivants, augmentant la biodiversité des espaces bâtis, afin de les rendre plus vivables ?
- Comment imaginer de nouveaux scénarios d'usages dynamiques et productifs pour revitaliser des communautés d'humains et de non-humains ?
- Comment inventer une nouvelle matérialité qui puisse résulter de bio-matériaux provenant majoritairement de ressources locales et s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire ?

Comment hybrider dans les équipes les différentes compétences nécessaires à ces projets qui associent la prise en compte des éléments naturels, de nouveaux modes de vie et l'utilisation de bio-matériaux ?

Quelles échelles franchir pour rendre pertinentes les réponses proposées ? Un projet sur un site de proximité peut-il se combiner avec une réflexion à l'échelle plus large du territoire ? Un projet urbain doit-il aussi se décliner à une échelle de proximité pour illustrer son impact ?

EUROPAN EUROPE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

REPRÉSENTANTE DU SITE : Yveline Denat, Directrice Générale des Services,
Commune de Jullouville, Manche

ACTEUR IMPLIQUÉ : Commune de Jullouville

COMPOSITION DE L'ÉQUIPE : Architecte obligatoire, urbaniste,
paysagiste

**COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX ET
CARACTÉRISTIQUES DU SITE :** Architecture, urbanisme, paysage,
patrimoine, économie et montage opérationnel, programmation, écologie

COMMUNICATION : Valorisation des projets après le concours

JURY – 1ÈRE ÉVALUATION : Avec la participation des représentants de site

JURY – SÉLECTION DES PRIX :

Sélection de trois projets avec la participation des représentants de site.

Les primes sont attribuées par le jury indépendamment des sites :

Lauréat (12.000€) / Mentionné (6.000€) / Mentions spéciales (pas de prime)

PROCÉDURE INTERMÉDIAIRE POST CONCOURS :

- Rencontre des villes & des équipes organisée par le secrétariat European France à Paris en début d'année 2026
- Rencontre in-situ des villes & des équipes organisée par les collectivités et leurs partenaires à partir de janvier 2026
- Assistance et conseil d'European France auprès des collectivités et de leurs partenaires pour la mise en place des suites du concours

**SUITES POSSIBLES DONNÉES A LA (OU LES) ÉQUIPES
SÉLECTIONNÉE(S), SELON LE CHOIX DE LA COMMUNE :**

- Participation aux cahiers des charges pour les potentiels investisseurs et partenaires financiers et les futurs gérants
- Études de faisabilité architecturale
- Mise au point d'une mission de maîtrise d'œuvre
- Missions de conception et de maîtrise d'œuvre architecturale ou paysagère



PLAN DU SUD-OUEST DE LA MANCHE

VUE AÉRIENNE DU SITE
De bas en haut, la Mare de Bouillon, le site de l'ancienne colonie, la ville boisée pavillonnaire, la ville de front de mer, le littoral (crédits Commune de Jullouville)



RELATION AU THÈME

LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME

Le site de l'ancienne colonie de Jullouville s'inscrit dans la catégorie des sites Européen « Re-sourcer à partir des éléments naturels », et en particulier il partage avec les sites de Amersfoort-Vis Stek (NL) ; La Nive (FR) ; Mantes-La-Jolie (FR) ; Turku (FI), les enjeux liés à la conception avec l'eau, « dealing with water ».

Dans le contexte du réchauffement climatique, vivre et redynamiser les milieux habités grâce à l'eau est un moteur fort pour le re-sourcement ; relever le défi de l'adaptation aux risques (inondation, submersion marine, retrait du trait de côte, sécheresse...) et de la restauration des milieux écologiques pour améliorer la qualité de vie, la santé et la joie de vivre au quotidien.

Re-sourcer en termes d'éléments naturels / risques

Comment réhabiter un site en friche en harmonie avec la zone naturelle protégée attenante, et en prenant en compte les vulnérabilités sur la commune de Jullouville ?

Le site jouxte une réserve naturelle protégée qui abrite une biodiversité exceptionnelle avec laquelle les projets devront s'adapter. Cette proximité engage de nouvelles manières de concevoir et de projeter en attention aux fragilités naturelles du site, aux continuités écologiques. Comment réinvestir le site sans déranger la biodiversité présente ?

Le territoire de la côte ouest de la Manche est concerné par l'érosion et la submersion marines liées à la montée du niveau marin sur les prochaines décennies, dont les effets se ressentiront jusqu'à l'arrière-pays. Le site par son implantation est aujourd'hui aussi soumis à des aléas faibles d'inondation liés au cours du Thar, le fleuve qui le jouxte. D'autres conséquences du réchauffement climatique se font déjà ressentir sur la commune de Jullouville, comme les surchauffes estivales, l'allongement des périodes de sécheresse et les risques de pluies éclaires lessivant les sols.

Le site de la Colonie de Jullouville constitue un potentiel d'adaptation majeur pour la commune : il peut par exemple constituer un îlot de fraîcheur lors des canicules. En cas de risques dans les zones inondables de la commune, les bâtiments du site pourraient prévoir un usage temporaire lié à la gestion et au refuge. Il s'agira en outre de s'interroger sur les stratégies de programmation qui intègrent de

LA SUBMERSION, UN RISQUE A L'ECHELLE URBAINE

L'agglomération inondée en décembre 1999. (crédits Jean Pierre David)



UN RISQUE FAIBLE MAIS PRÉSENT

Avenue du Docteur Lemonnier, tempête Lothar, 12/1999 (crédits La Manche Libre)



LE FRONT DE MER DERRIÈRE LES DIGUES

Des vagues s'écrasent sur la digue Paul Ricour à Jullouville, tempête Larisa, 10/03/2023. (crédits Pierre-Yves Gilard - LML)



nouveaux rapports aux rythmes, aux aléas, mais aussi énergies, aux mobilités, humaines et non humaines. En somme, le site pose la question des transformations conceptuelles à opérer pour s'adapter au changement climatique : la réhabilitation de la Colonie contribuera à démontrer la pertinence d'une conception attentive aux enjeux contemporains.

Re-sourcer en termes de modes de vie et d'inclusivité

Comment initier un processus de transformation urbaine et imaginer des scénarios dynamiques et productifs pérennes dans une situation qui alterne intensité touristique et forte vacance saisonnière des logements ?

Jullouville souhaite s'appuyer sur les atouts et la grande superficie du site disponible pour renforcer l'attractivité économique et réinventer une économie à l'année, au-delà de la saison estivale pendant laquelle la commune voit sa population décupler, de 2500 à 25000 habitants. Il s'agit de conjuguer l'ouverture et la relation aux activités et aux temporalités de tourisme tout en pérennisant une activité annuelle et en accompagnant l'orientation de la commune vers de plus en plus de résidences principales.

De nouvelles équités sont à établir entre les habitants présents, les nouveaux habitants, les résidents secondaires et les visiteurs : ces différentes catégories de personnes, présentes sur la commune dans des temporalités souvent différentes, sont interdépendantes mais parfois séparées. Alors, comment faire coexister ces différentes cultures ? Comment construire une ville plus équitable et solidaire ?

Dans l'objectif d'accompagner le vieillissement de la population qui se ressent fortement sur la commune, il sera question de travailler sur des activités communes et complémentaires à consolider ou à inventer, pour activer de nouvelles boucles de solidarité.

Cette nouvelle donne pose aussi la question des solidarités territoriales entre l'arrière-pays et le littoral, puisque le site proposé se situe précisément à l'articulation avec un rôle de trait d'union.

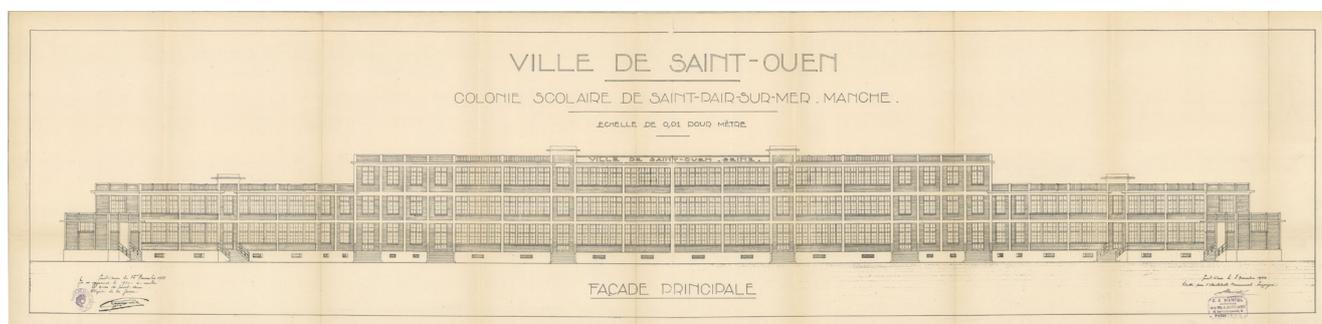
Re-sourcer en termes de matérialité

Comment conjuguer la réhabilitation d'un patrimoine bâti à fort potentiel de transformation tout en intégrant ses qualités et ses contraintes, pour en faire un ensemble à qualité urbaine ?

Le site de la Colonie à Jullouville illustre les enjeux actuels liés à l'intervention sur l'existant, en proposant la réoccupation de bâtiments dotés de grandes qualités architecturales. Il s'agira d'œuvrer en fine compréhension et en respect du caractère du site et de son fort potentiel de reconversion. L'échelle des bâtiments, leur typologie, leur histoire et leur implantation dans un site fragile amènent à repenser la matérialité des solutions architecturales à mobiliser, tant en terme de



VUE AÉRIENNE DU SITE
(crédits Commune de Jullouville)



FAÇADE PRINCIPALE DE LA COLONIE
Le bâtiment tel qu'il devait être construit. Permis de construire déposé par l'architecte Césaire Auguste Mancel, 11/1933.
(crédits Archives Municipales de Saint-Ouen-sur-Seine)

**VUE AÉRIENNE ET PÉRIMÈTRE
DU SITE**
(crédits Commune de Jullouville)



**FAÇADE PRINCIPALE DE LA
COLONIE, DÉTAIL**
(crédits Commune de Jullouville)



conception que de construction. Fort d'un principe architectural simple et lisible, les bâtiments de la Colonie en brique et en béton invitent à des interventions qui respectent les façades ouvertes, et leur trame claire. Le château de la Mare, en granit, nécessite une importante réhabilitation intérieure qui demandera des stratégies d'intervention précises.

Dans l'objectif d'accompagner les orientations de la commune vers l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, le projet se voudra laboratoire et exemple de ce qu'il est possible de faire d'un tel site au patrimoine architectural et paysager remarquable.

Les solutions architecturales et constructives à proposer devront prendre en compte la matérialité existante et avancer des principes mobilisant les ressources locales et les matériaux bio-sourcés. Il s'agira de mettre en œuvre des matériaux sobres et durables, dans le respect des savoir-faire locaux, et des conditions climatiques du littoral. À cet égard, la mise au concours du site de Jullouville invite les équipes à mobiliser, réactiver, voire accueillir les filières locales. La question sera alors d'intégrer une nouvelle matérialité des espaces qui peut résulter de l'utilisation de biomatériaux issus majoritairement de ressources locales en s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire.

LES ATTENTES SPÉCIFIQUES DE LA VILLE

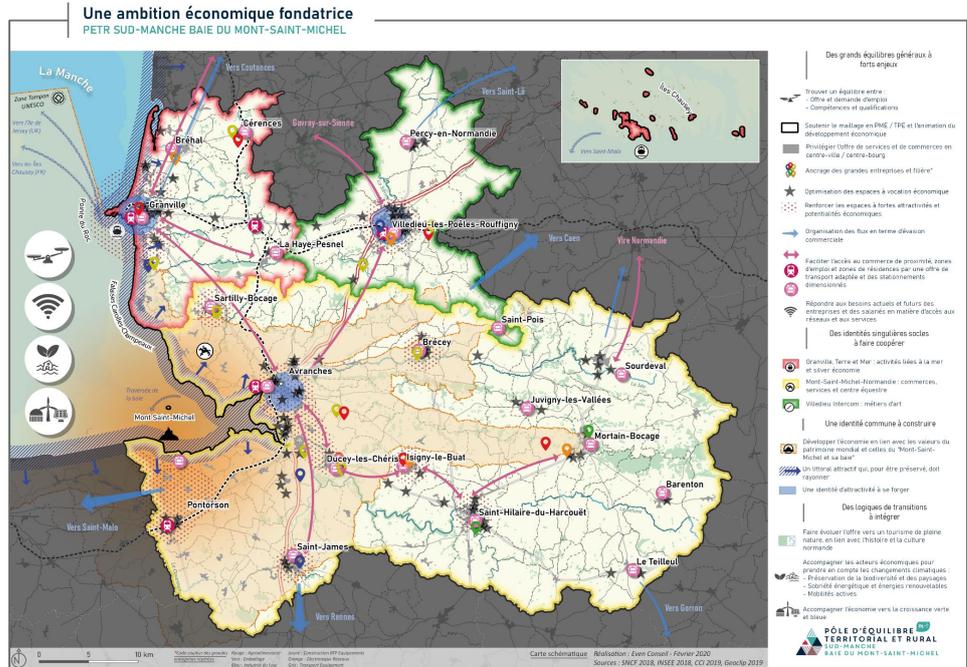
Une nécessaire réflexion à plusieurs échelles

Jullouville propose un site au service du développement de la commune et du territoire pour les décennies à venir. Cette participation au concours Européen témoigne de l'ambition pour la commune de réactiver le site de la Colonie à une échelle aussi bien locale que territoriale, et de pérenniser dans le temps des activités porteuses de dynamisme tout au long de l'année. Cette vision se place à l'intersection de nombreux enjeux contemporains, comprenant des attentions profondément écologiques, économiques et sociales, le sujet de l'intervention dans l'existant en contexte patrimonial, mais aussi la prise en compte des risques littoraux.

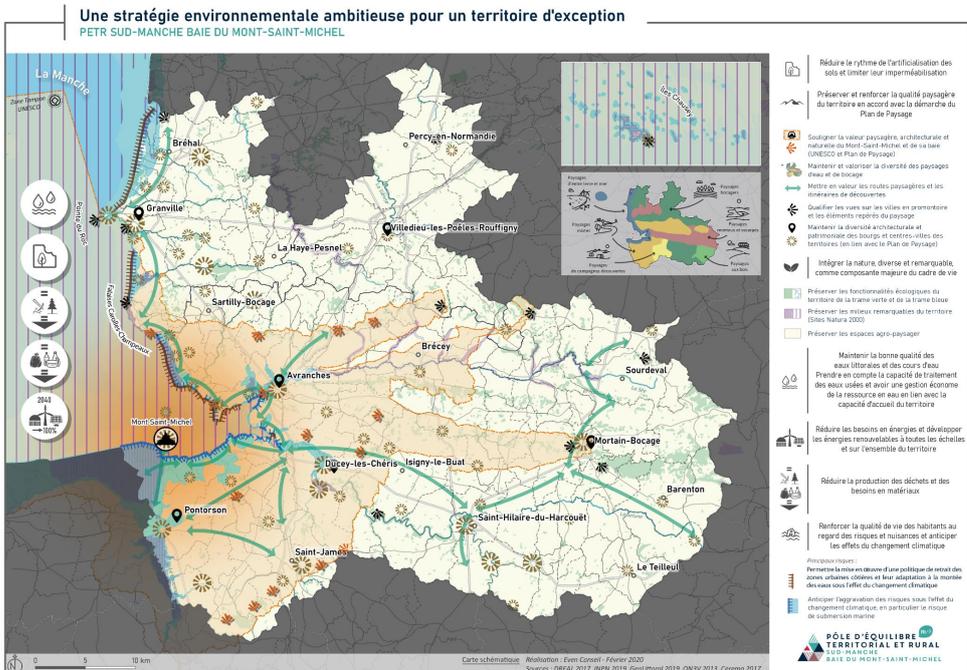
À l'échelle du site de réflexion, l'approche devra notamment prendre en compte les risques liés à l'eau qui caractérisent la partie littorale de la commune. Des aléas faibles ont été repérés dans le Plan de Prévention des Risques Littoraux du 15 juillet 2024 : par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes phréatiques, ou par submersion marine. Sur le site étendu il s'agit aussi de ménager les continuités écologiques permises par le cours du Thar, qui relie la terre et la mer.

Le site élargi est un échantillon à l'échelle locale de la question des interrelations entre la mer, son littoral habité et du rétro littoral bocager. Le devenir de cette épaisseur urbanisée doit relever les défis du 21^e siècle à l'aube de grandes transitions (climatiques, écologiques, énergétiques, démographiques, etc.).

ORIENTATIONS ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE TERRITORIALE
(crédits PETR Sud-Manche - Baie du Mont-Saint-Michel)



STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE À L'ÉCHELLE TERRITORIALE
(crédits PETR Sud-Manche - Baie du Mont-Saint-Michel)



Différentes échelles et rythmes temporels animent ce territoire représentatif de la côte ouest (tourisme, saisons, marées, agricultures, activités culturelles, parcours résidentiel, changements climatiques ...), ce qui nécessite une démarche prospective inclusive pour réduire les vulnérabilités, qu'elles soient sociologiques, écologiques, environnementales, économiques.

La commune exprime ainsi son intention de faire vivre le potentiel du site au-delà de son emprise : il tire parti de sa qualité architecturale et d'une situation urbaine et touristique privilégiées mais doit participer à la vie sociale économique en initiant des activités durables. Le projet attendu devra agir comme interface entre les différents milieux qui composent la frange littorale : la Manche et son estran, le front urbain résidentiel, le milieu naturel protégé mais fragile de la mare, le paysage agricole bocager dans les terres.

La question posée sur le site de l'ancienne colonie devra prendre en compte une dimension prospective à plusieurs échelles spatiales entremêlées :

- d'abord rapprochée, avec la question de l'activité humaine (la réhabilitation et l'occupation des bâtiments) et non-humaine (abris de biodiversité, entretien du parc);
- puis urbaine, à l'échelle du tissu urbain : sa recomposition, son accroche avec les trames existantes, ses interrelations avec son environnement proche notamment le centre-ville et la plage ;
- enfin territoriale, à l'échelle de la commune et de sa région avec une participation solidaire et interdépendante à partir de ses subsistances.

L'approche spatiale à ces différentes échelles est indissociable de la dimension temporelle qui doit être aussi étudiée dans ses rythmes et ses échelles : à l'échelle quotidienne dans la vie du site, à l'échelle saisonnière avec les flux touristiques, à long terme en adaptation au changement climatique, ses aléas, et à l'évolution générale des milieux et des activités.

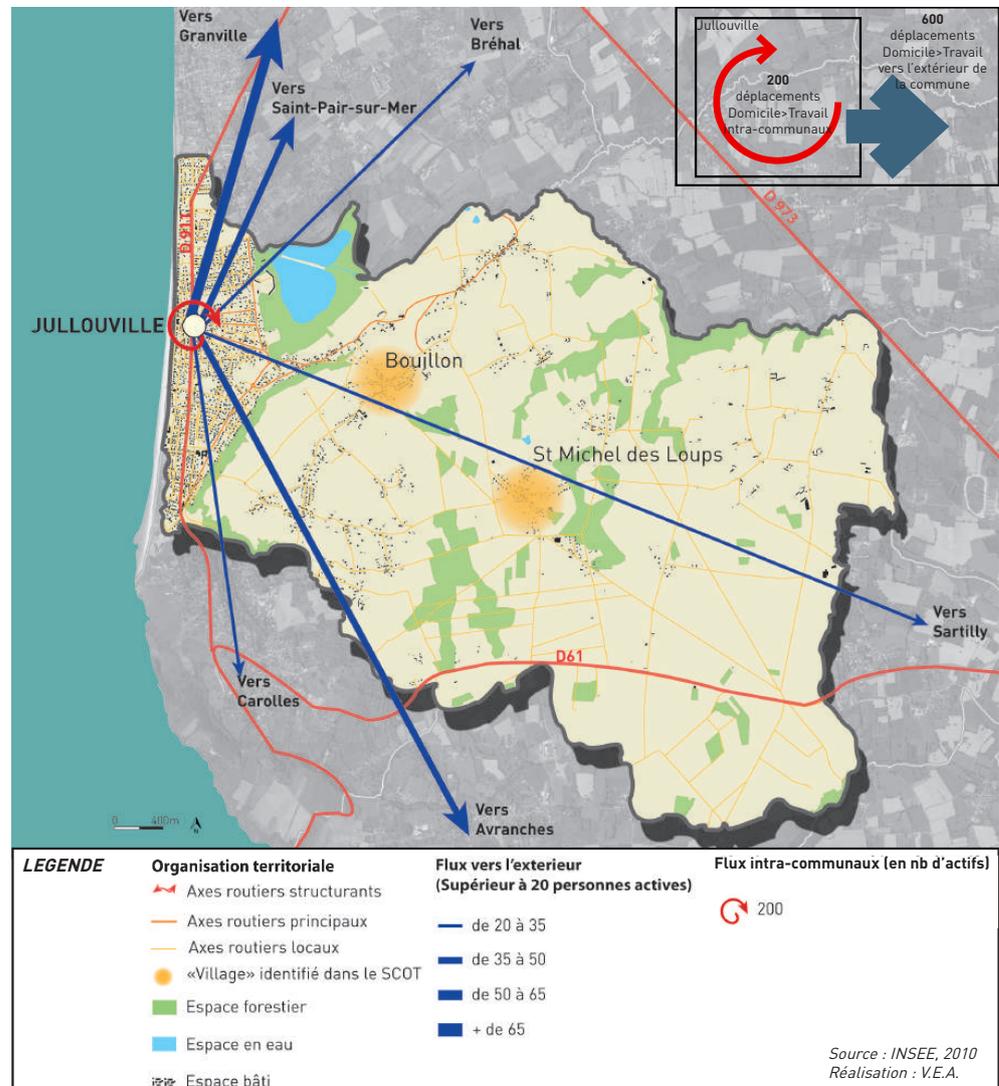
Compléter la mono-activité du tourisme de haute saison.

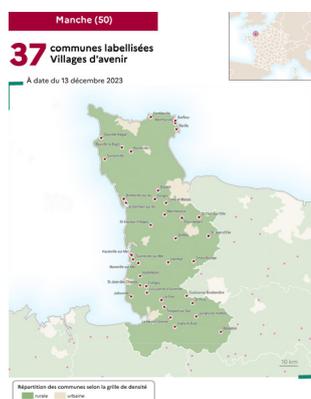
Les usages proposés entre site de projet et site de réflexion devront prendre en compte les dynamiques de saisonnalité en place dans la commune, renforcées par les différentes typologies de résidences de saison : camping, mobile-homes, « chalets », maisons pavillonnaires, villas. Le site de projet appelle à une occupation tout au long de l'année, il s'agira aussi à l'échelle de la commune de proposer des stratégies qui visent à pérenniser l'occupation des logements vacants, dans une logique d'accompagnement et d'incitation plutôt que d'opposition et d'injonction.

Les modèles de la location saisonnière, du lotissement pavillonnaire ou de bungalows, ou encore des mobilités individuelles, sont à interroger pour développer de nouveaux modes d'habiter ensemble en phase avec les considérations d'usages et d'environnement. Un processus de transformation collectif est donc à envisager à l'échelle de réflexion pour que le site d'intervention devienne démonstrateur, voire moteur de cette dynamique.

DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL À JULLOUVILLE

Actuellement la dynamique est orientée vers les commune voisine (crédits PLU Jullouville)





**RÉPARTITION
DÉPARTEMENTALE DES
VILLAGES D'AVENIR**
(crédits ANCT)

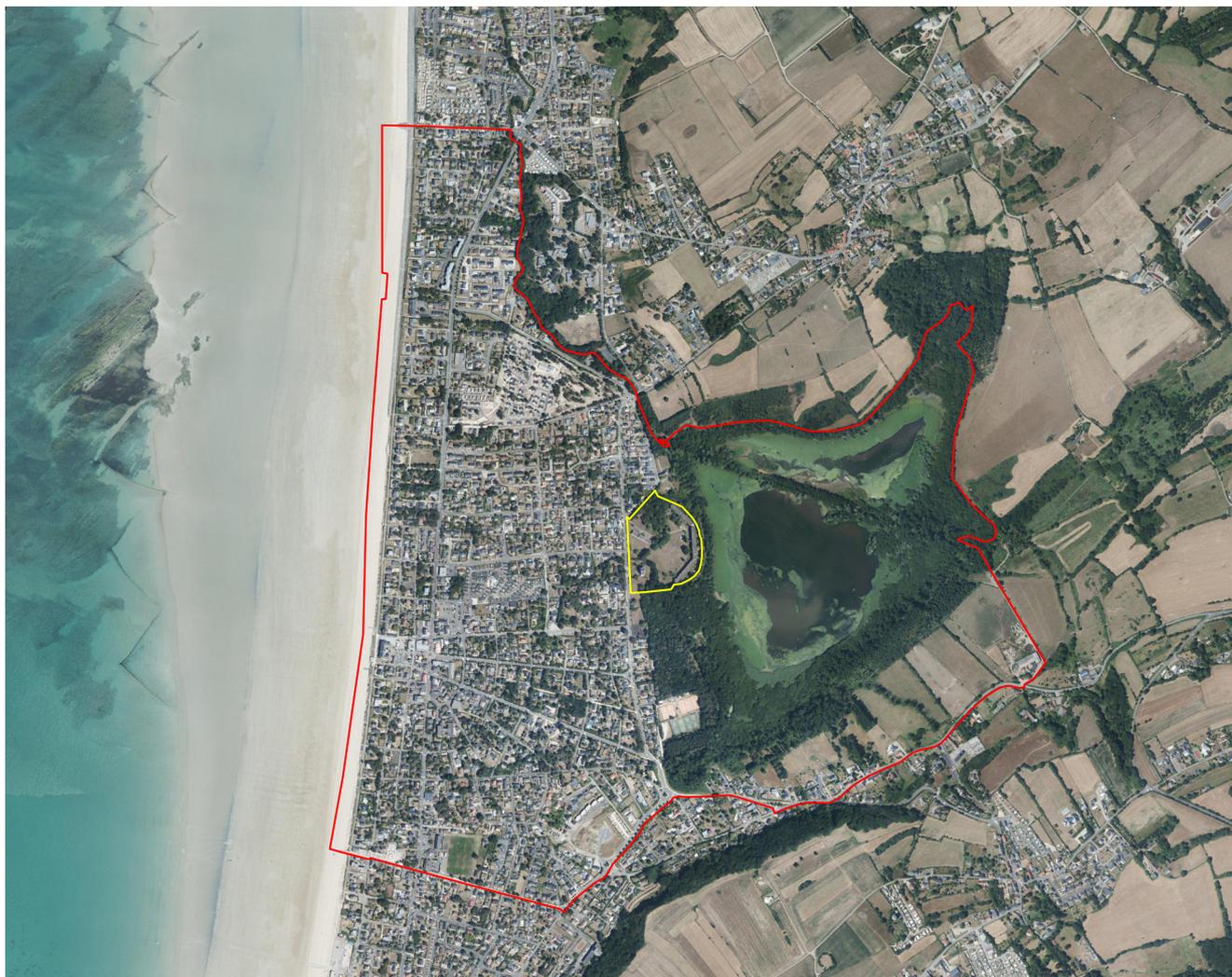
De nouvelles dynamiques

La collectivité a besoin de l'imagination et de l'engagement de la nouvelle génération d'architectes, urbanistes, paysagistes, et des compétences étendues qu'invite Europan 18 pour inventer sur ce site de nouveaux programmes dynamiques et productifs qui habiteront ce lieu et participeront plus largement à la transformation de cette commune labellisée Village d'Avenir.

Il s'agira de renforcer le développement économique de Jullouville en améliorant l'offre de services tout au long de l'année. L'enjeu majeur est de maintenir et développer l'emploi sur la commune, de diversifier l'économie des activités, d'accueillir de nouvelles filières. Une diversification est recherchée : services, commerces, recherche, formation etc. dans des logiques de développement respectueuses du site et de sa biodiversité.

Actuellement, 90% de la population estivale déserte Jullouville hors période de vacances et de nombreux ménages ont du mal à trouver un logement à l'année au milieu des résidences secondaires, en particulier pour les jeunes générations. La commune souhaite implanter une activité économique qui permettra d'accueillir des résidents à l'année pour conserver des activités hors saison. Il s'agira d'hybrider au sein des équipes les différentes compétences nécessaires à des projets qui allient : prise en compte des éléments naturels et des risques, nouveaux modes de vie et inclusivité, matérialité sobre, locale, et intégrée au caractère du site.

À l'interface du réservoir de biodiversité, dans le lit d'une embouchure anthropisée, à l'arrière d'une ville-lotissement balnéaire tournée vers la mer... le territoire nécessite l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire pertinente qui pourra aussi bien traiter des questions urbaines, paysagères et architecturales que celles du vivant, des sols, de la prospective économique, de la programmation (touristique, commerciale, culturelle, de services) pour concevoir de nouvelles façon d'habiter un territoire situé, en évitant les solutions toutes faites et génériques. Cela donne donc une grande place à la reformulation de la commande, à un diagnostic précis, dynamique et sensible, la définition d'enjeux transdisciplinaires articulant les échelles spatiales et temporelles pour proposer des processus de transformations qui pourront se réorienter en avançant dans leur réalisation.



**PÉRIMÈTRES DU CONCOURS
EUROPAN 18 JULLOVILLE**

En rouge le site de réflexion, en
jaune le site de projet

LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES GÉNÉRALES

Le site de projet comprend la colonie à proprement parler, l'infirmierie et le château de la Mare, mais aussi le parc dans lequel ils sont implantés. Le site est dans la préparation de sa réhabilitation, en réinvestissant ses bâtiments emblématiques du début du 20^e siècle, mais aussi en occupant le parc de manière précautionneuse. Il s'agira de composer dans une attitude d'artificialisation strictement minimale, et de respecter l'écriture des bâtiments, la part végétalisée du site, et l'esprit du lieu à toutes ses échelles. Comment imaginer de nouveaux scénarios d'usages productifs et inclusifs pérennes pour conjuguer les dynamiques de communautés humaines et non humaines ?

Ce site doit être mis au service d'un dynamisme futur pour la commune de Jullouville au service de l'emploi. Il est ouvert à des projets opérationnels avec des implantations de services et d'entreprises, qui peuvent à la marge s'accompagner de possibilités d'habitat principal toute l'année.

La commune attend une réflexion sur la réhabilitation de la friche avec comme premiers objectifs :

- Requalifier cette friche inoccupée depuis plus de 10 ans en parc urbain, en tant que continuité paysagère et poumon vert de la zone urbanisée, au cœur de la commune;
- Structurer le site en aménageant un espace public ouvert à tous, propice à la découverte du milieu naturel, à la pratique du sport, aux activités d'agrément et de loisirs ;
- Accueillir le centre de loisirs communal pour les enfants de 3 à 10 ans
- Développer une transformation économique de moyen/long terme d'une ville balnéaire à une ville productive à l'échelle du Sud-Manche;
- Augmenter la dynamique démographique et lutter contre la spéculation immobilière en proposant éventuellement des projets d'habitat lorsqu'ils répondent à des problématiques de territoire : offrir des hébergements pour des jeunes habitants (étudiants, apprentis, saisonniers, jeunes salariés ou entrepreneurs, etc.) ;

La programmation du site reste ouverte, dans une approche sensible à l'imagination, à la mixité, à la solidarité. Le concours d'idées doit permettre de tester de nouveaux usages et la capacité du site et du patrimoine bâti à accueillir de nouvelles activités. Les projets devront garantir les interactions et complémentarités entre les usages proposés, l'harmonie avec le site naturel voisin de la mare de Bouillon, considérant notamment l'importance de ne pas déranger les migrations et nidifications d'oiseaux.

Par ailleurs, les équipes devront garder en tête la nécessité de la viabilité économique durable des activités tout au long de l'année. La commune de Jullouville est donc dans l'attente de propositions en termes d'idées architecturales et paysagères,



**SITE DE PROJET EN VUE
AÉRIENNE**
(crédits Commune de Jullouville)

**ESPACES INTÉRIEURS DE LA
COLONIE**

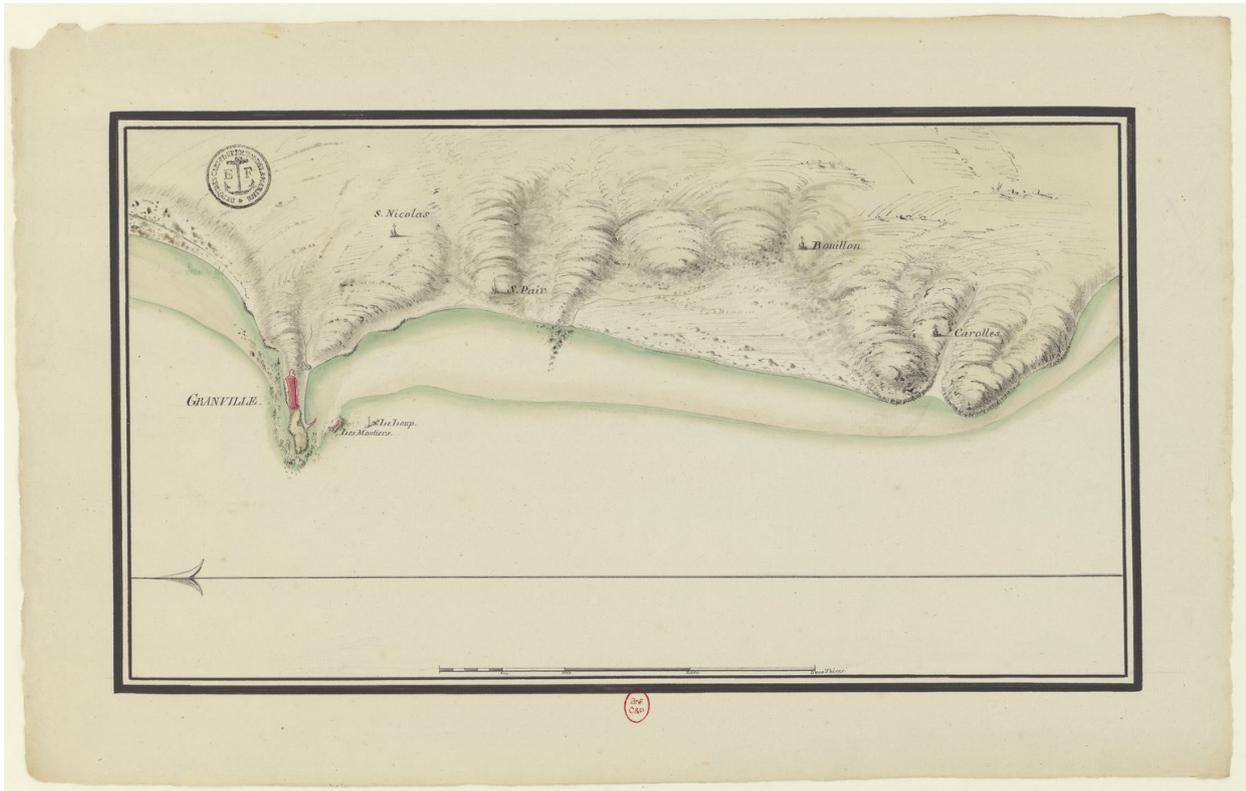
À gauche, façade principale à l'ouest, circulation et sortie de secours sur escalier extérieur. À droite, Bouillon depuis la fenêtre d'une chambre au deuxième étage
(crédits Yannick Gourvil)

mais aussi de partenariats portant financièrement le projet de transformation, et de stratégies durables de gestion et d'entretien. Des propositions multiples pour l'implantation de porteurs de projets sont possibles : entreprises, centres de formation, entreprises d'insertion, commerces, artisanat, pôle d'excellence, loisirs, etc.

Enfin, au-delà du montage programmatique, Jullouville attend des propositions architecturales et paysagères pour faire revivre les bâtiments de la Colonie, ce qui demande de la part des équipes une compréhension fine des grandes qualités architecturales présentes, capable d'accueillir des activités diverses.

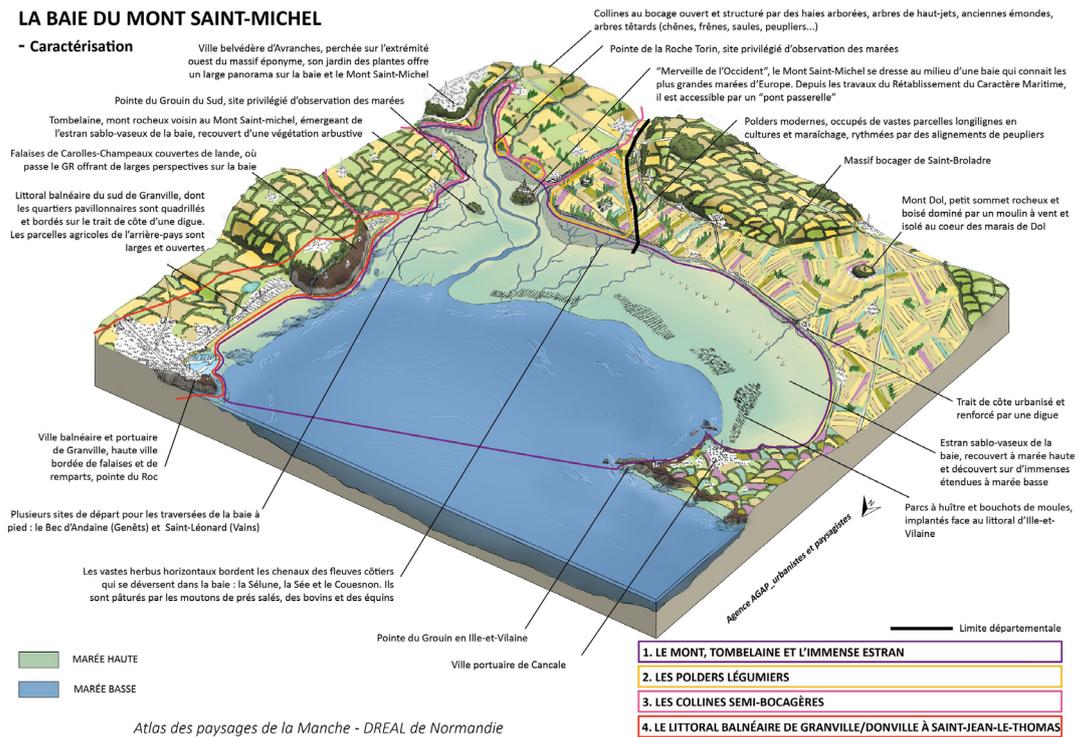
Les projets devront intégrer l'idée de mixité des usages entre les bâtiments et au sein d'un même bâtiment, leur complémentarité, voire la polyvalence des usages au cours de l'année. Ils pourront aborder des objectifs d'évolutivité, d'occupation transitoire et préparer leur réversibilité, tout en prenant en compte la qualité architecturale à préserver, pour autant que ces orientations restent réalistes, cohérentes et programmées. Les projets devront préparer l'entrée de porteurs de projets publics extérieurs à la commune, ou des porteurs associatifs ou privés, dans l'opération d'ensemble. Des stratégies méthodologiques sont également attendues sur les questions de recyclage, de réhabilitation en contexte patrimonial, voire de réemploi.





LA BAIE DU MONT SAINT-MICHEL

- Caractérisation



Atlas des paysages de la Manche - DREAL de Normandie

LA CÔTE OUEST DE GRANVILLE
À CAROLLES AVANT
L'IMPLANTATION DE JULLOUVILLE

Tiré du Document "Côtes de
Normandie et Bretagne, du
Tréport au cap Fréhel"
(crédits Gallica)

CONTEXTE

TERRITOIRE, GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE

Jullouville est une commune de 2401 habitants, située à 8 kilomètres au sud de Granville, et à 18 kilomètres au nord ouest de Avranches, dans le département de la Manche en région Normandie.

Jullouville est située dans la Baie du Mont-Saint-Michel, et dans l'emprise de ce patrimoine mondial classé UNESCO. La commune partage avec le territoire étendu, et jusqu'aux îles Chausey, une histoire intimement liée à celle du Mont-Saint-Michel, qui remonte jusqu'à de premiers développements au Moyen-Âge.

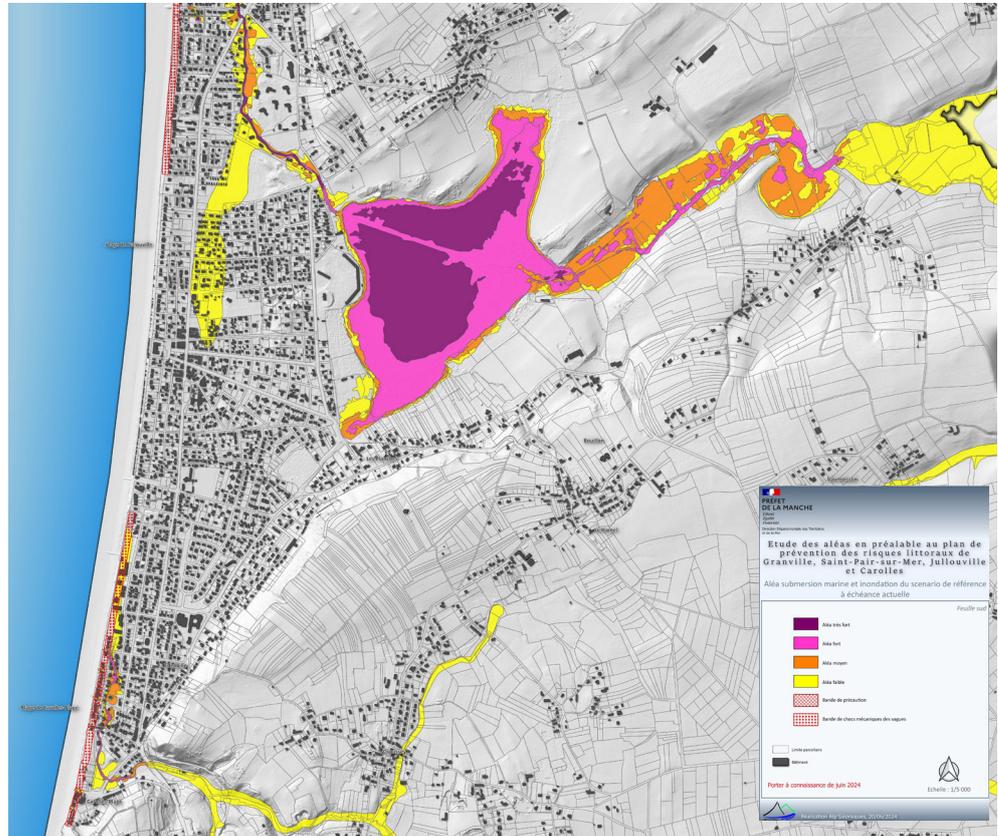
L'implantation de la commune sur la zone littorale est bien plus récente. En 1876, Armand Jullou acquiert quarante hectares de terrain pour bâtir une station balnéaire en planifiant une première charte urbaine. Elle comprend la construction de l'hôtel « Casino » qui dirige le plan urbain, de villas et d'hôtels. Les parcelles créées sont ensuite vendues : en 1894, une association des propriétaires de Jullouville est créée, elle subsiste durant cent ans. De 1908 à 1935, le train de la côte s'arrêtait en gare de Jullouville (aujourd'hui le bâtiment de l'office de tourisme) sur son trajet de Granville à Avranches et franchissait la Vallée des Peintres sur un viaduc. En 1882, avec plusieurs hôtels et environ 30 maisons ou villas, Jullouville forme une petite agglomération. Au début du 20^e siècle, la station se développe, avec l'implantation en 1934 de la Colonie construite par la commune de Saint-Ouen-sur Seine pour accueillir ses enfants l'été. Durant la Seconde Guerre mondiale, après que le site ait été occupé par l'armée allemande, le Château de la Mare (construit en 1907) fut le siège du quartier général des forces alliées.

La commune s'étend sur une superficie de 21,9 km², du littoral, à l'ouest, aux paysages bocagers et forêts, à l'est. Le relief de Jullouville est notamment marqué au sud par les falaises granitiques de Carolles et Champeaux, créant une forte rupture dans le relief communal. Le point plus haut de la commune atteint ainsi 112 mètres. Au nord de celle-ci, le relief est relativement plat avec des altitudes ne dépassant pas les 20 mètres : c'est sur cette plaine littorale que s'est implantée la station balnéaire, aussi limitée à l'est par la mare de Bouillon et les plateaux bocagers en surplomb.

CARACTÉRISATION DES
PAYSAGES DE LA BAIE DU
MONT-SAINT-MICHEL
(crédits DREAL Normandie)

CARTOGRAPHIE DES ALÉAS LIÉS À L'EAU

Version en 06/2024
(crédits Préfecture de la Manche)



ZONES SOUS LE NIVEAU MARIN

Version en 06/2013
(crédits DREAL Normandie)

Jullouville

Code INSEE: 50066

Niveau Marin de Référence: 8.4 m IGN69

Cette carte représente une mise à jour sur cette commune. Elle ne doit pas être utilisée pour les communes voisines.

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice avant l'interprétation de cette carte.

- Zones situées moins d'un mètre au-dessus du niveau marin de référence.
- Zones situées entre zéro et un mètre au-dessous du niveau marin de référence.
- Zones situées plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence.

Bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions

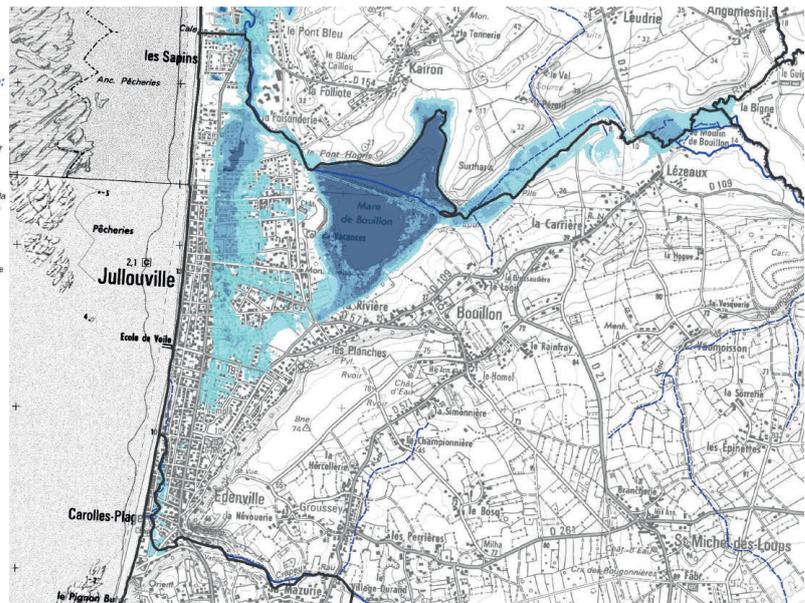
Cours d'eau (BD TOPO)

Permanent

Intermittent

Limites communales

Sources :
© IGN BD TOPO 2016,
© IGN Scan 25,
DOTM 14 ET 50,
DREAL-NORMANDIE
Production:
Le 16/01/2017 - DREAL-NORMANDIE



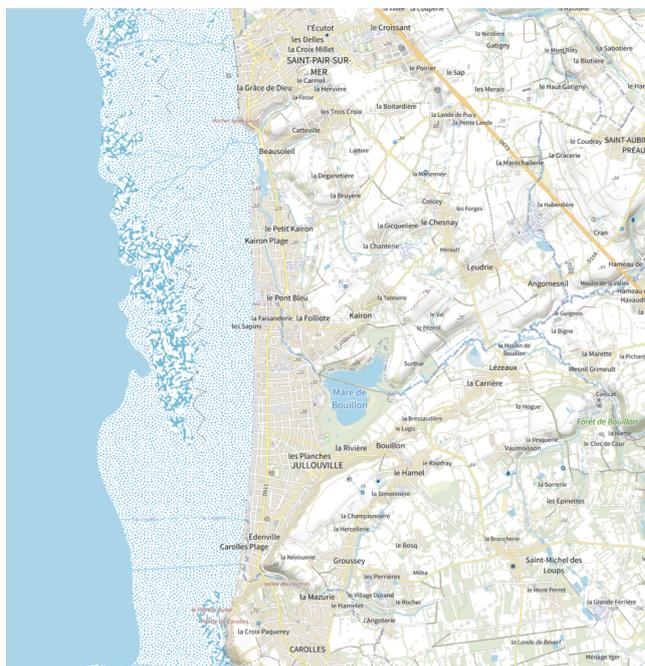
Le fleuve côtier du Thar marque fortement le paysage de Jullouville en creusant avec ses affluents des vallées au relief plus ou moins accentué. Ce fleuve de 25 kilomètres traverse la mare de Bouillon par un chenal aménagé à la fin des années 1950, qui a dévié son cours. Le Thar délimite la commune à l'est et longe la côte pour se jeter dans la mer dans la commune de Saint-Pair-sur-Mer au nord. Jullouville est une station balnéaire familiale qui se caractérise par sa longue plage de sable fin et un climat doux qui propose un cadre de vie et de vacances entre mer et campagne : un fort potentiel attractif dans une perspective de changement climatique. Plus de 80 kilomètres de sentiers de randonnée parcourent la commune dont le GR 223 ou « sentier du littoral ».

Dans sa forme administrative et ses limites actuelles, la commune est constituée avec le regroupement des communes de Bouillon et de Saint-Michel-des-Loups en 1973, avec le statut de communes associées. Jullouville fait partie de la Communauté de communes de Granville, Terre et Mer, qui regroupe 32 communes de la Manche. Jullouville est classée Commune Touristique depuis 2016 et Station de Tourisme depuis 2022. Plébiscitée par les visiteurs, la commune voit sa population de 2 400 habitants décupler chaque été, et dorénavant hors saison en fin de semaine. La commune est aussi lauréate de l'accompagnement national Village d'Avenir qui vise à aider des communes rurales porteuses d'une dynamique globale à réaliser leurs projets de développement à travers un accompagnement de la Préfecture.

COMPARAISON DES CARTES DE L'ÉTAT MAJOR (1820-1850) ET CARTE ACTUELLE

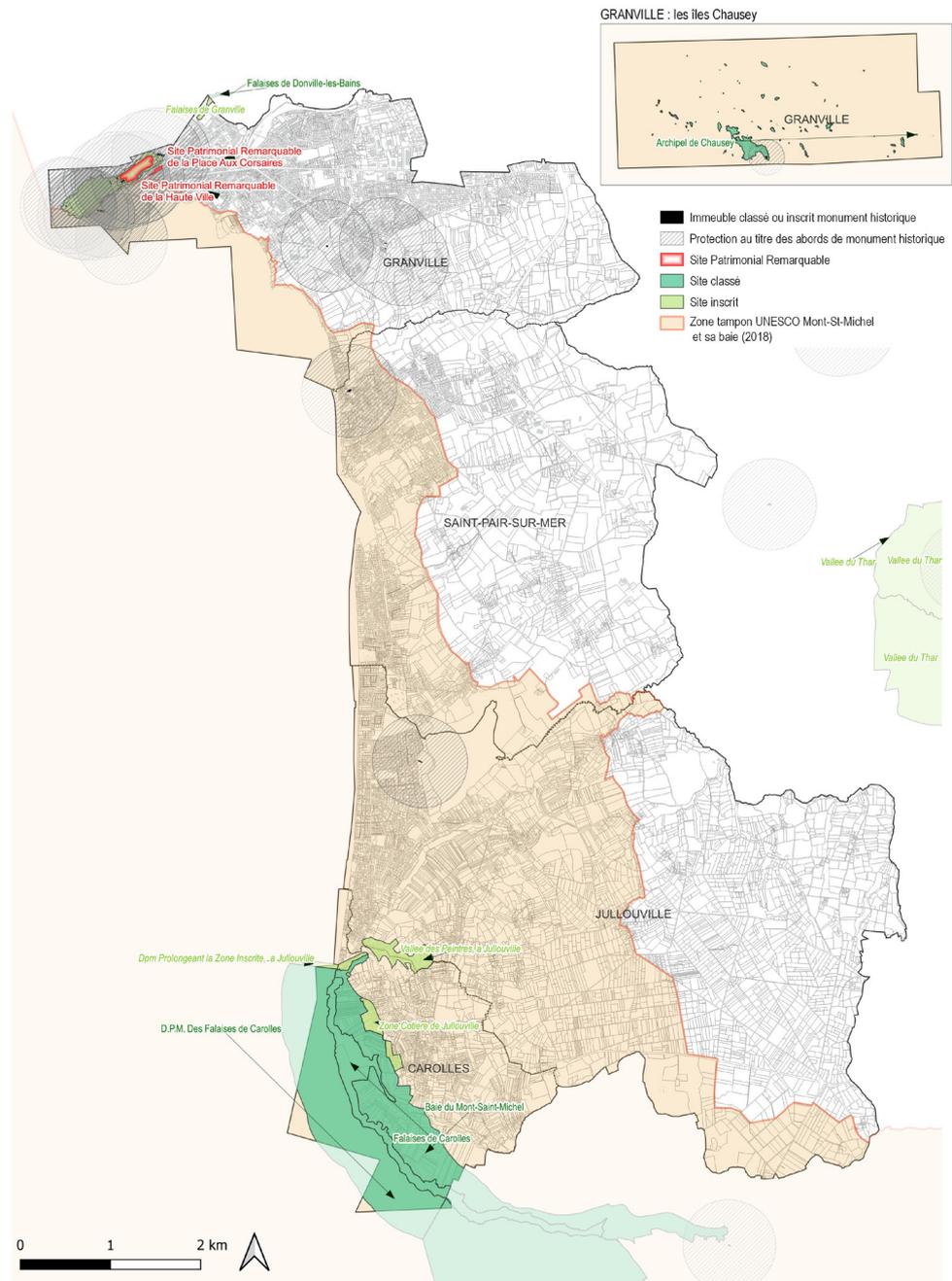
La carte historique révèle la très forte relation du territoire à l'eau et la limite naturelle de l'implantation urbaine avant même son installation

Arrivée à une aire quasi-maximale de l'étalement urbain de ces quarante dernières années, la commune se pose des questions de recomposition sur elle-même. La loi Climat et Résilience, déclinée avec le Zéro Artificialisation Nette, engage de nouvelles perspectives qui interrogent le déjà-là : l'héritage du tissu pavillonnaire et du patrimoine en friche de la Colonie scolaire de Saint-Ouen-sur-Seine.



**CARTE DES PROTECTIONS
EXISTANTES POUR LE
PATRIMOINE À L'ÉCHELLE DU
TERRITOIRE**

Consitution d'une Aire de mise
en Valeur de l'Architecture et du
Patrimoine (Avap)
(crédits Granville Terre & Mer /
Maï Melacca)



PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'urbanisme de la cité balnéaire de Jullouville est marqué par la centralité de l'hôtel « le Casino », où trois grandes avenues radiales convergent, entrecoupées de voies transversales, toutes plantées de pins.

À partir de la mer, 5 typologies urbaines se succèdent :

1. La ville de bord de mer. Malgré sa trame viaire orientée vers le littoral, il existe peu de visibilités directes ouvertes sur la mer du fait de la topographie. Ce sentiment de ville balnéaire se concentre donc essentiellement sur une épaisseur de 150m.
2. Le centre-ville regroupe l'essentiel des offres commerciales et de services (médecins, agences immobilières, banques...).
3. L'extension du centre-ville à partir de la seconde moitié du 19e siècle compose le tissu urbain majoritaire, celui du lotissement individuel. Autrefois densément peuplée de pins.
4. La ville boisée correspond à la partie ancienne du centre-ville. Elle est organisée autour de trois avenues qui convergent vers l'hôtel et relient la Colonie à la mer.
5. Le plateau agricole, la vallée du Thar et les hameaux correspondent aux villages et poches d'habitat disséminés dans la plaine agricole, ainsi que leurs extensions pavillonnaires.

Au sein de ce quadrillage urbain à l'emprise limitée par le relief, de nombreuses typologies cohabitent : grandes villas balnéaires normandes, maisons de ville, pavillons balnéaires, bungalows, lotissements.

Implanté à l'interface entre la mare de Bouillon et la ville balnéaire à proprement parler, le site de la Colonie, construit en 1934 et jouxtant l'éclectique château de la Mare de 1907, se démarque dans le territoire par son échelle, son implantation, et son architecture moderne. Cet ensemble constitue ainsi un patrimoine architectural remarquable, en partie protégé en tant que Monument Historique.

DONNÉES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES

La communauté de communes Granville Terre & Mer, dont fait partie Jullouville, a identifié dans son projet de territoire des opportunités pour constituer sa stratégie d'attractivité et de développement.

- Sur le plan géographique, ce territoire bénéficie d'une situation exceptionnelle dans un site reconnu à l'échelle mondiale : la Baie du Mont-Saint-Michel ;
- La complémentarité du littoral et du bocage forme un environnement naturel préservé d'une grande diversité ;
- L'activité économique soutenue par un tissu d'entreprises diversifié et des filières locales qui font de Granville Terre & Mer la troisième zone d'emploi du département de la Manche (tourisme, produits de la mer et agriculture, nautisme, numérique, santé, etc.) ;
- La dynamique d'un tissu économique porteur de filières traditionnelles (produits de la pêche, conchyliculture, agriculture locale) ;
- Une volonté de sensibiliser les habitants aux enjeux locaux, avec la programmation, pour la 3^{ème} édition en 2024, des « Rencontres documentaires » qui projettent gratuitement des documentaires liés au patrimoine naturel ou culturel, en présence des équipes de tournage.
- La présence historique du cheval, la plage constituant depuis l'établissement de la cité balnéaire un terrain de promenade, d'entraînement et de détente pour les chevaux et attelages, et la programmation de courses hippiques sur la plage constituée en hippodrome marin ;

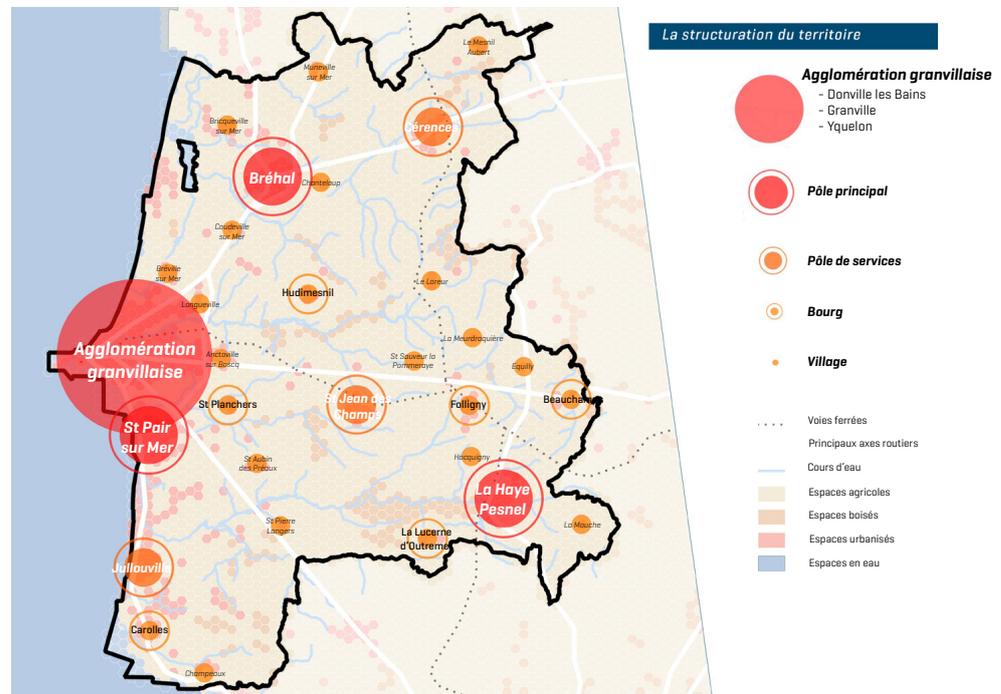
Cette réflexion prospective a aussi permis de mettre en exergue des problématiques sensibles, voire des menaces, qui pourraient fragiliser durablement le territoire et ses perspectives d'évolution :

- Une évolution démographique marquée par le poids croissant des seniors (près de 50% de plus de 60 ans) ; on observe une stagnation de la démographie depuis plus de 10 ans.
- Depuis 1968, le nombre de résidences secondaires (61%) est supérieur à celui des résidences principales (37%) et témoigne du caractère touristique du territoire. Entre 1968 et 2017, leur nombre a été quasiment multiplié par deux.
- Sur le territoire des trois communes de Jullouville, Carolles et Saint-Pair-sur-Mer, 85,7% des logements sont des maisons individuelles, une proportion supérieure à celle de la Manche (81,3%).
- La difficulté à se loger pour les nouvelles populations désireuses de s'installer sur le territoire, liée à une pression foncière forte ;
- Des attentes en termes de maillage de services, avec des problématiques d'accès aux services et de mobilités ;
- La valorisation et la préservation d'un environnement essentiel, mais

vulnérable ;

- L'incertitude des effets des changements climatiques.
- La question de sa capacité d'innovation (numérique, silver économie) ;
- Une offre culturelle, sportive et de loisirs riche, mais assez méconnue.
- Le nombre d'exploitations agricole dans la commune de Jullouville a lourdement chuté, de 104 en 1970 à 30 en 2010.

DYNAMIQUES TERRITORIALES (crédits Granville Terre & Mer)



UN TERRITOIRE À LA POPULATION VIEILLISSANTE MAIS DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

38 % de plus de 60 ans.
Part des plus de 75 ans presque 2 fois supérieure à la moyenne nationale (mais rajeunissement de la population depuis 2017 grâce aux nouveaux arrivants)

3/4 des habitants travaillent sur le territoire, où se font 88 % des déplacements du quotidien.

Une offre de santé concentrée sur l'agglomération granvillaise et 25 % d'affections longue durée (2 fois plus qu'au niveau national)

Un patrimoine naturel exceptionnel [baie du Mont-Saint-Michel, bassin maritime, archipel de Chausey, paysages, bocage...]

Malgré un accès au logement en tension depuis 2019 (principal frein à l'installation des ménages) :

63 % de propriétaires, dont 28 % de résidences secondaires ou occasionnelles et 70 % de T4 ou + pour 40 % de personnes seules parmi les ménages

6 615 entreprises : une économie « résidentielle » forte (commerce, bâtiment), des secteurs de tourisme et santé, des industries de l'agroalimentaire et chimie matériaux, des filières d'excellence [pêche et produits de la mer, équin, numérique, nautisme]

Un tissu associatif dynamique :

1 544 associations



**CONTEXTE PAYSAGER AUTOUR
DE LA MARE DE BOUILLON**
(crédits Atelier INEX)

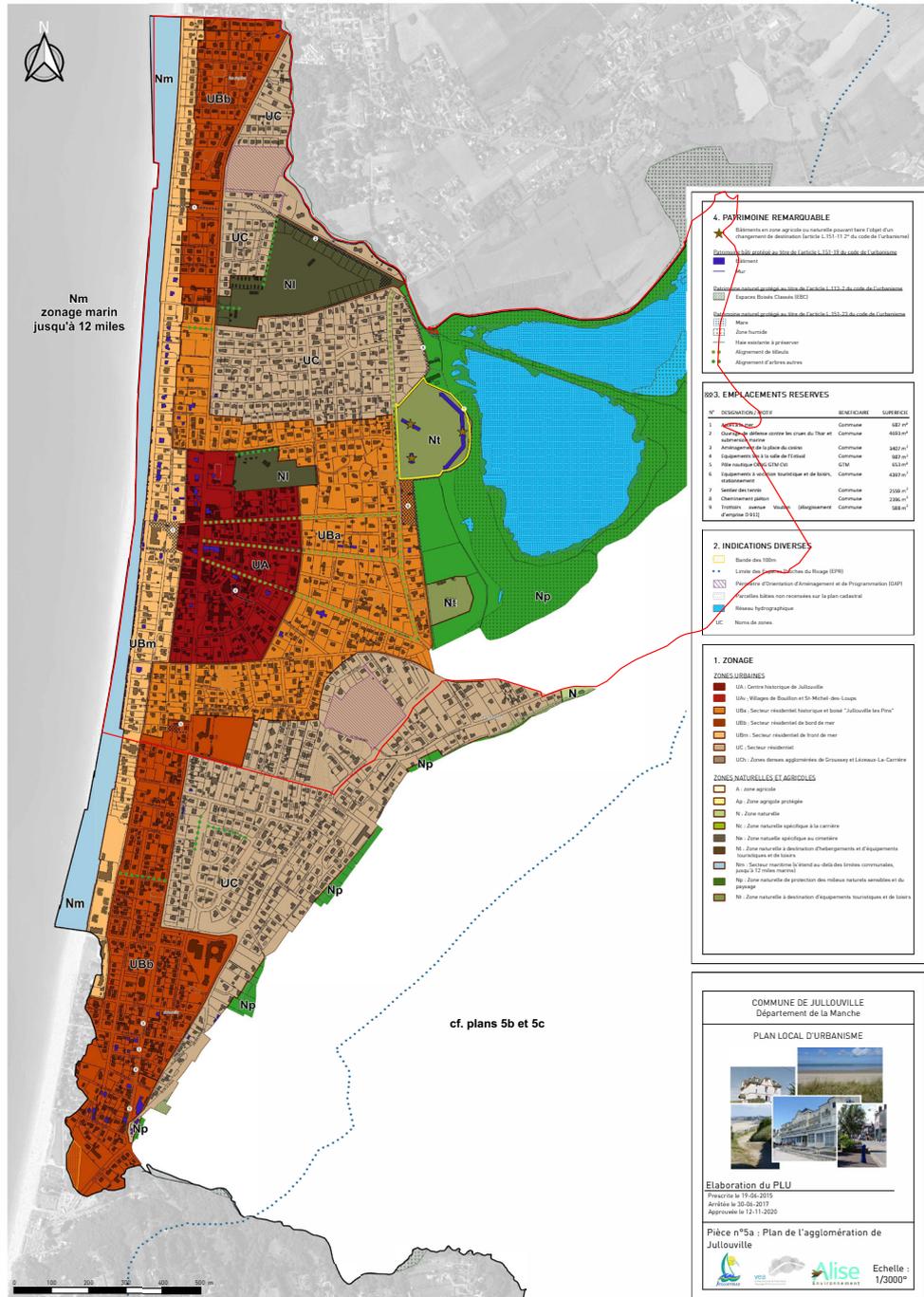
LA MARE DE BOUILLON, UN MILIEU NATUREL À PRÉSERVER

La Mare de Bouillon, à l'est de la Colonie, présente une grande diversité de milieux liés à la présence d'eau. Cette zone constitue une réserve naturelle qui intensifie fortement les relations entre les milieux humains et non-humains à l'échelle du site. Elle se compose en fait de deux vastes étangs séparés par le Thar, endigué sur toute la traversée des plans d'eau. Au regard des espèces animales et végétales recensées, la mare de Bouillon et ses abords constituent un véritable joyau écologique. La basse vallée du Thar, constituée en majorité de prairies humides en assure le prolongement. Sur cette zone, on note une diversité de milieux liés à la présence de l'eau, auxquels est associée une importante variété d'associations végétales, et des espèces rares d'insectes.

Cette réserve joue un rôle ornithologique très important au sein du vaste écosystème « Baie du Mont-Saint-Michel ». En effet, en raison de la proximité du littoral de la baie et de la quasi absence de dérangement, elle constitue un lieu privilégié pour l'avifaune qui l'exploite à la fois comme zone d'escale et d'hivernage et comme site de nidification. En période internuptiale, la mare de Bouillon constitue la principale remise diurne pour les Sarcelles d'hiver séjournant en baie du Mont. Lors de conditions climatiques plus rudes, elle peut également devenir un site pour d'autres espèces d'oiseaux. En période de nidification, les deux étangs sont colonisés par de nombreuses espèces.

De la même façon, le littoral et l'estran constituent des milieux naturels riches en faune et en flore, qui cohabitent avec l'activité humaine dans un équilibre fragile. Le site de réflexion relie ces milieux, et initie des relations plus larges encore, en considérant le milieu marin et le milieu bocager dans le paysage étendu.

**PLAN DE ZONAGE DU PLU DE
JULLOUVILLE**
(crédits Commune de Jullouville)



SITE DE RÉFLEXION

DESCRIPTION DU SITE

Le site de réflexion autour de la Colonie se présente à plusieurs échelles. À l'échelle urbaine proche il est à l'interface entre l'urbanisation pavillonnaire de la cité balnéaire et la réserve naturelle de la mare de Bouillon. À une échelle plus étendue il se trouve entre l'environnement littoral et le bocage normand. Il est important de considérer les interrelations entre ces échelles autant que les milieux qui les constituent.

Le périmètre du site de réflexion est défini comme tel :

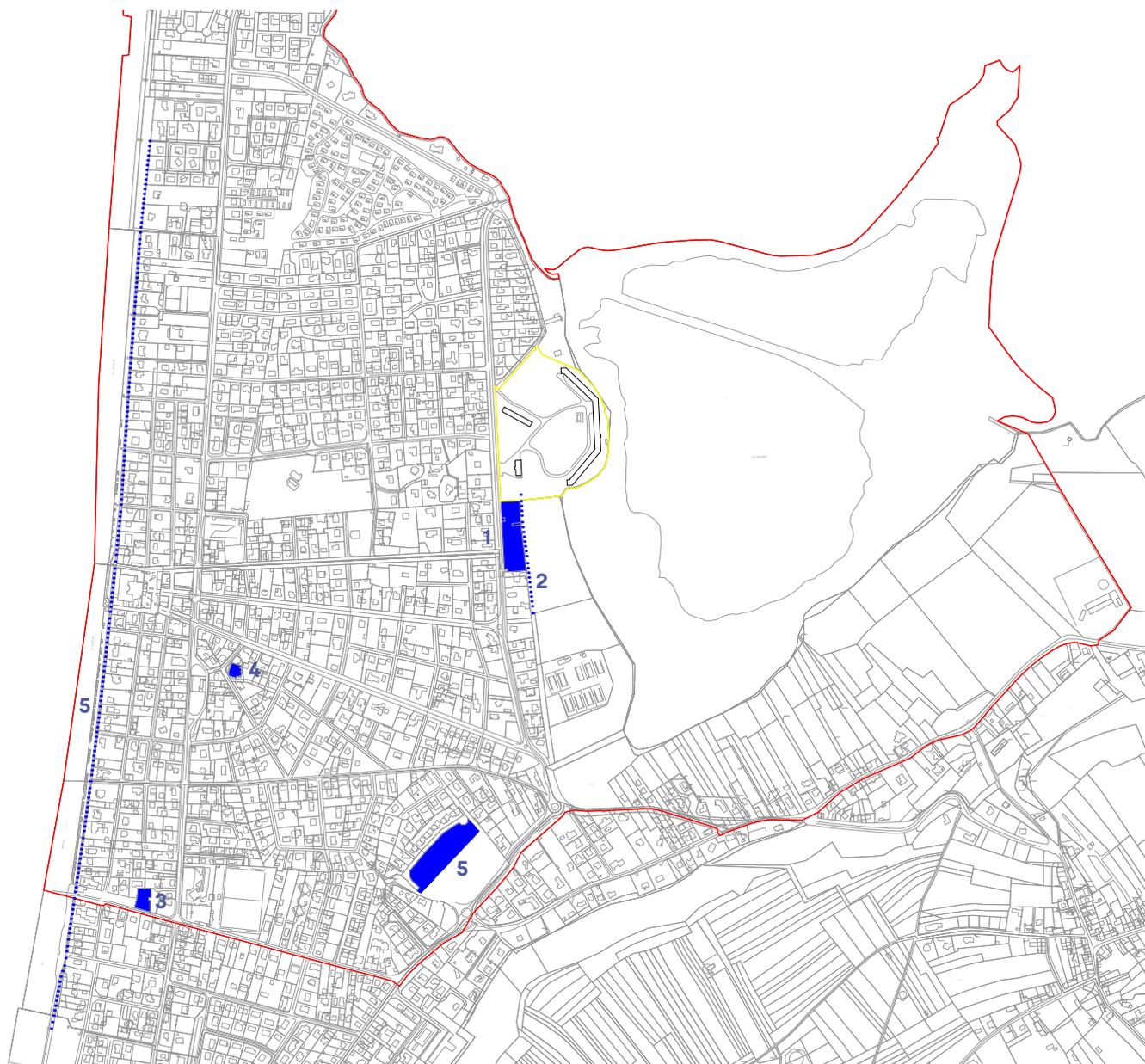
À l'ouest par la frange littorale proche. Cela comprend le front bâti, la promenade le long de la plage, l'accès à la plage elle-même et ses cabines. Hors du périmètre, mais tout de même participant du paysage, l'estran et ses pêcheries typiques s'étend sur plusieurs centaines de mètres. Il est intégré à la réserve ZNIEFF et Natura 2000 de la Baie du Mont Saint-Michel.

Le site de réflexion s'étend sur une grande partie de la cité balnéaire. Il est délimité au sud par l'Avenue de la Tanguière pour intégrer le stade, la base nautique, la mairie, puis le terrain des Grunes dont une frange est projetée à l'aménagement et une partie reste libre à la réflexion, faisant partie d'une OAP. Au sud-est, le site de réflexion intègre les parcelles agricoles attenantes à la mare de Bouillon.

Au nord, c'est le cours du Thar et la limite de la commune qui dessinent le périmètre de réflexion. Au nord-est, le site de réflexion intègre la parcelle de la mare de Bouillon, protégée par le Conservatoire du littoral et inaccessible.

La Mare de Bouillon se trouve à l'extrémité Nord de la Baie du Mont Saint-Michel, à 400 mètres de la côte. Le Thar, fleuve côtier assure son alimentation principale en eau, auxquelles s'ajoutent les eaux de ruissellement issues du bassin versant. Ce site, d'une superficie de 114 hectares se compose de 54 hectares d'étangs, 33 hectares de prairies humides, 22 hectares de bois et de taillis, et 5 hectares de landes et friches marécageuses. Depuis 2020, la commune a engagé un partenariat avec le Conservatoire du Littoral - propriétaire foncier - pour ouvrir périodiquement aux visites ce site de préservation de la biodiversité et présenter ses intérêts floristiques, faunistiques, et paysagers.

Le périmètre de projet proposé pour European 18 borde cette réserve de biodiversité



**CARTE DES PROJETS CONNEXES
ACTUELLEMENT MENÉS PAR LA
COMMUNE**

ce qui permet aux bâtiments de la Colonie de profiter d'une vue directe sur ce paysage habité par de nombreuses espèces vivantes dont des colonies d'oiseaux remarquables.

Le site élargi est un échantillon à l'échelle locale de la question des interrelations entre la mer, son littoral habité et de l'arrière-pays bocager. Les différentes échelles et rythmes temporels qui animent ce territoire représentatif de la côte ouest (tourisme, saisons, marées, agricultures, activité culturelle, parcours résidentiel, changements climatiques...) nécessitent une démarche prospective inclusive qui tend à réduire les vulnérabilités (sociologiques, écologiques, environnementales, économiques...).

PROJETS CONNEXES EN COURS

La commune conduit plusieurs projets connexes en urbanisme et architecture qui participent de l'orientation générale au regard des enjeux actuels de la commune.

- 1 - La parcelle de la Colonie va être divisée, la parcelle de 4750m² au sud sera destinée à accueillir un programme de résidences en bande, pour lequel il n'est pas attendu de proposition de la part des candidats.
- 2 - Un chemin piétonnier vers le sud est prévu pour relier les terrains de tennis
- 3 - La base nautique de Jullouville est en cours de rénovation pour répondre aux besoins actualisés et pérenniser son activité tout au long de l'année.
- 4 - La friche de l'ancien cinéma va accueillir un espace culturel et des logements sociaux.
- 5 - Après avoir défini une OAP sur le site des Grunes, la commune a cédé une bande de 3000m² en vue de la construction de résidences principales, à typologies intermédiaires.
- 6 - La digue et la promenade le long de la mer sont prévues à la réhabilitation.

LA PROMENADE SUR LE FRONT DE MER DEPUIS L'HOTEL CASINO



VUE DEPUIS L'AVENUE DU DOCTEUR LEMONNIER SUR LE MUR SÉPARATIF DE LA COLONIE



VUE DEPUIS L'AVENUE DE KAIRON SUR LA COLONIE DERRIÈRE LE MUR SÉPARATIF



RELATIONS SPÉCIFIQUES AU TERRITOIRE

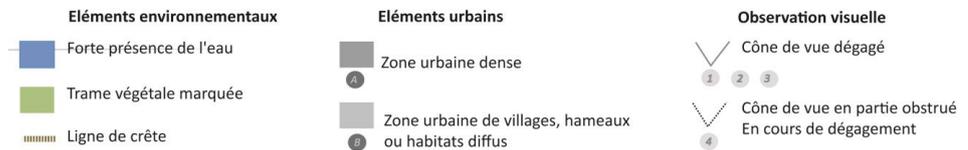
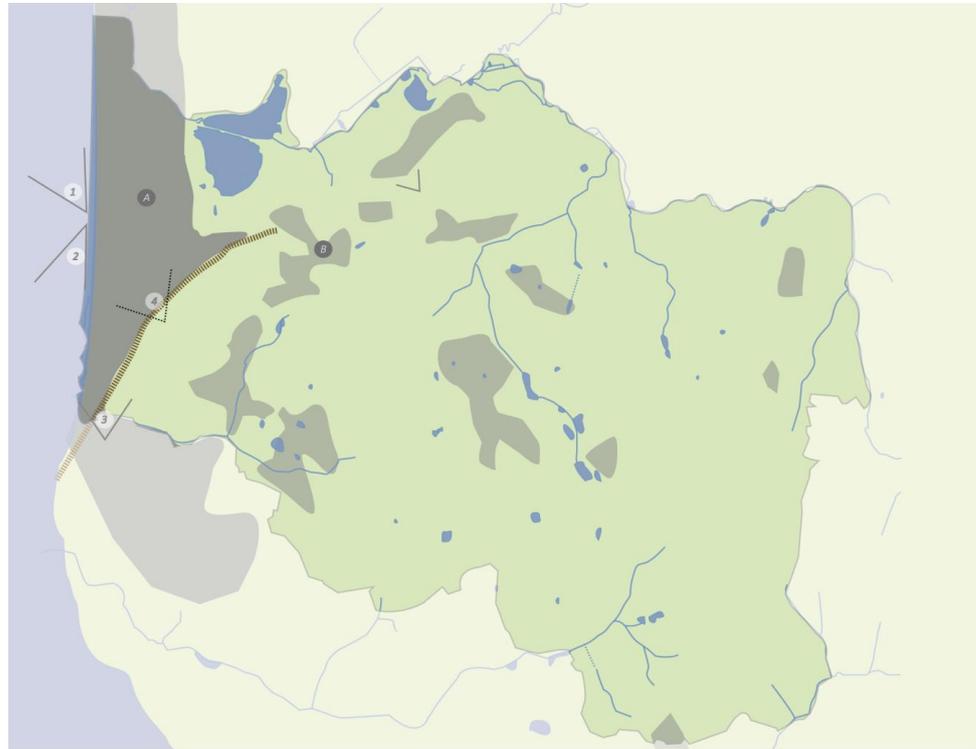
Parmi les questions majeures que pose la réhabilitation du site de la Colonie, il s'agit de réfléchir sur son potentiel à influencer des orientations urbaines à l'échelle de la ville, et aussi sa capacité à constituer une interface cohérente et réaliste entre les dynamiques littorales et celles du territoire entier. Comment en ouvrant les activités de ce site peut-on engager un dynamisme qui se pérennise et se multiplie ?

En tant qu'interface entre les milieux, et au carrefour de dynamiques spatiales comme temporelles, le site de réflexion engage les candidats à présenter des orientations pour garantir sur le long terme les relations entre les activités qu'il accueille, mais aussi les relations entre la commune et le territoire étendu.

Comment aussi engager une réflexion environnementale qui devra s'étendre au-delà du périmètre du site de projet, impliquant alors un foncier non maîtrisé ? Le site de réflexion laisse la place à une telle réflexion pour accompagner le devenir des continuités écologiques, et le site de projet constitue un terrain d'accueil privilégié pour accueillir toute activité qui bénéficiera à la sensibilisation et la pédagogie autour de ces enjeux. Le site de réflexion appelle à préparer les interrelations entre les activités humaines, celle touristique particulièrement, et la biodiversité environnante. Comment impliquer tous les habitants de la commune, résidents du site, touristes, ou visiteurs, à participer à entretenir ce lien écologique ? Comment rester sensible à ses échelles et ses enjeux ?

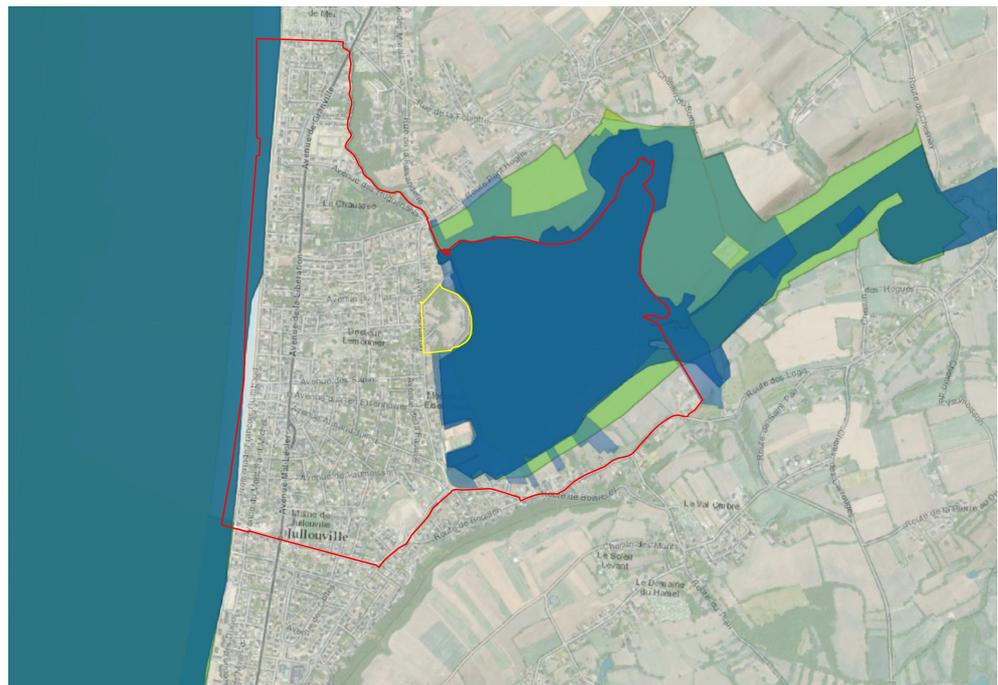
COMPOSITION DU CONTEXTE LOCAL

(crédits Commune de Jullouville - Alise environnement)



LES AIRES DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

Le littoral et les espaces naturels de la mare de Bouillon, en majeure partie acquis par le Conservatoire du littoral, sont inscrits à la protection Natura 2000, ZNIEFF, et Ramsar, en aplats de couleur sur la carte



SITE DE PROJET

DESCRIPTION DU SITE

Le site est délimité par le parcellaire de l'ancienne Colonie scolaire de Saint-Ouen-sur-Seine, devenue propriété de la commune. L'ensemble comprend le bâtiment de la Colonie, l'infirmierie appelée La Sapinière, le château de la Mare, et le parc où ces bâtiments sont implantés. L'ensemble du site de projet s'étend sur une superficie de 4,1 hectares.

Le bâtiment de la Colonie et l'infirmierie ont été construits entre 1934 et 1937, d'après les plans de César-Auguste Mancel, architecte municipal de Saint-Ouen depuis 1902. Les bâtiments sont construits en béton armé, granit et briques bicolores. Ils sont couverts de toits-terrasses accessibles en balcon sur un parc arboré et une grande prairie.

Le site de la Colonie a ainsi été occupé successivement par l'armée allemande, de 1940 au 30 juin 1944, et à partir du 31 juillet 1944 par les Américains, avant de servir pendant deux ans comme lieu de coordination en vue de subvenir aux besoins des victimes de la Guerre. De 1947 à 1956 il servira à l'école normale des institutrices de la Manche. La colonie reprendra son activité ensuite avant de fermer définitivement en 2008.

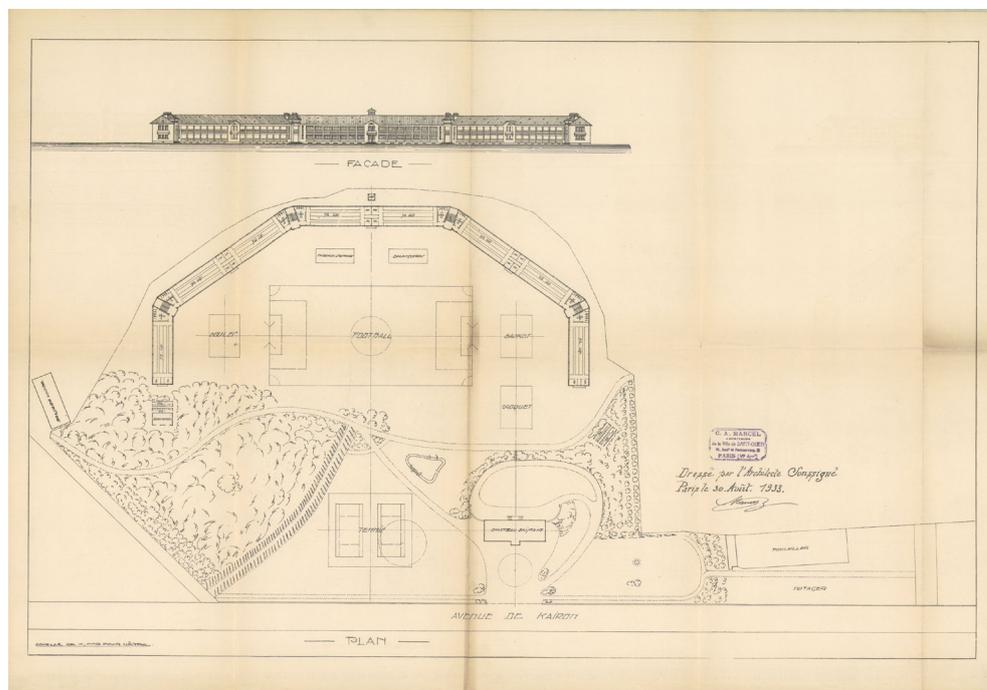
Le bâtiment de la Colonie, ouvert dès 1934 avec une capacité d'accueil maximale de 650 enfants, est remarquable dans sa composition moderne, ce qui en fait un héritage à très fort potentiel de transformation. Le bâtiment d'une surface de 5860m² bruts est traversant, à l'ouest sur une grande prairie côté ville et à l'est de manière convexe sur le grand paysage, comme limite de l'urbanisation face à la Mare Bouillon, qui offre un paysage et des vues sur les écosystèmes protégés.

La Colonie est composée de trois ailes : une aile centrale sur trois niveaux, et deux ailes symétriques de deux niveaux, le tout sur caves et vide sanitaire. La composition tramée est notamment marquée aux étages par une coursive desservant les pièces sur tout le linéaire de la façade vitrée ouest. Le dernier niveau de l'aile centrale dessert les toitures-terrasses des ailes. Malgré la fin de son activité en 2008, le bâtiment reste en relatif bon état général dans sa structure et ces circulations principales. L'entièreté des menuiseries extérieures et son aménagement intérieur sont à rénover.

L'infirmierie est un bâtiment symétrique d'une surface de 620 m² reposant sur

PROJET DE LA COLONIE

Le site tel qu'il devait être construit. Permis de construire déposé par l'architecte César Auguste Mancel, 11/1933. (crédits Archives Municipales de Saint-Ouen-sur-Seine)



LA COLONIE EN ACTIVITÉ

Les enfants dans le réfectoire de la colonie de vacances de Saint-Ouen (crédits Jean-Pierre David)



un sous-sol semi-enterré d'une surface de 490 m². Dans leur état actuel, les deux niveaux principaux sont desservis par des couloirs centraux. Les façades et les toitures du bâtiment de l'ancienne infirmerie sont inscrits aux Monuments Historiques par arrêté en 2012. Cette protection garantit le bon état de la façade, des menuiseries et des toitures-terrasses dans l'état actuel.

Le château de la Mare est construit en granit, il a été achevé en 1907. L'édifice est d'une surface brute approximative de 700 m² sur quatre niveaux, avec le rez-de-chaussée semi-enterré et le dernier niveau sous combles. Il a été construit par la famille Dior pour en faire un pavillon de chasse. Le Château de la Mare, porte un héritage historique par l'hébergement du Quartier Général d'Eisenhower durant la Seconde Guerre mondiale.

Le parc, aujourd'hui en friche, accueille de nombreux arbres d'intérêt. À noter qu'un bassin de 55 m² ainsi qu'une pataugeoire sont implantés à proximité du bâtiment de la colonie. La limite de la parcelle à l'est marque la frontière avec la Mare de Bouillon, réserve ornithologique d'exception propriété du Conservatoire du littoral.

ATTENDUS, ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Les attendus de programmations du site de Jullouville sont larges et pourront inclure de la mixité et de l'évolutivité dans leurs usages. Cela étant, pour chaque bâtiment présent dans le site et pour le parc, la commune propose des orientations qui pourront constituer une base de conception. Les équipes devront garder à l'esprit la nécessité d'inclure des fonds extérieurs à la fois pour la réalisation des projets et pour leur gestion en tant que telle.

Le parc

L'ouverture du parc au public répond à l'objectif de préserver et développer la place de la végétation sur la commune. Arbres de grandes tailles, verger ornemental pour la faune, prairies fleuries, l'aménagement du parc permettra la sensibilisation à la biodiversité pour le grand public. La composition urbaine et paysagère d'origine laisse beaucoup de place au végétal et la porosité des sols. L'enjeu sera donc de ménager cette ressource dans un souci régénératif vertueux. Le mur de clôture avec la ville mérite aussi une attention particulière pour repenser sa perméabilité.

Le projet d'entretien et de paysage du parc comprend plusieurs objectifs comme :

- la conservation, la protection, la valorisation et le développement de la biodiversité locale en milieu urbain,
- la sensibilisation et l'éducation à l'environnement,

LE CHÂTEAU DE LA MARE
(crédits Commune de Jullouville)



L'INFIRMERIE
(crédits Commune de Jullouville)



- l'amélioration du cadre de vie

En relation avec le grand paysage, il est possible de prévoir des activités agricoles à petite échelle, notamment à des fins pédagogiques, ou encore d'imaginer avec le potentiel des bâtiments l'implantation d'une écurie, dans l'esprit des haras bretons et normands.

Le château de la Mare

Le château massif construit en granit normand et plancher bois nécessite un curage important pour retrouver des volumes simples à réinvestir. Il pourrait accueillir par exemple un programme culturel en lien avec son histoire pendant la Seconde Guerre mondiale, ou encore un programme pédagogique, pour autant que ces activités restent dynamiques tout au long de l'année.

Quelle que soit sa destination, les équipes auront à garder à l'esprit son accessibilité depuis l'Avenue de Kairon, et son accroche à la topographie avec le premier niveau semi-enterré. Ses dimensions, sa distribution originelle et la composition de ses ouvertures qui limitent l'ouverture joueront un rôle prépondérant dans ses usages envisagés.

L'infirmierie

Les équipes devront composer avec l'inscription des façades et toitures aux Monuments Historiques, et proposer des usages dans le respect de l'écriture du bâtiment.

Parmi les principales orientations envisagées, l'infirmierie pourrait tout d'abord servir de lieu d'accueil pour le centre de loisirs de l'école pour les enfants de la commune, aux cycles de la maternelle au primaire. Il pourrait aussi potentiellement être aménagé en lieu d'hébergement touristique relié à la base nautique de Jullouville dont l'activité s'étend sur toute l'année. Les usages devront rester en harmonie avec ceux des autres bâtiments, du parc, et de la réserve naturelle de la mare de Bouillon, tout en considérant des solutions cohérentes d'accessibilité et de mobilité.

La colonie

La colonie peut accueillir de multiples usages, avec comme contrainte supérieure de ne pas déranger la biodiversité de la réserve attenante. Les stratégies méthodologiques pour la transformation du bâtiment dans le respect du site naturel seront bienvenues (en termes d'opérabilité et de temporalités).

En terme architectural, il est conseillé aux équipes de se baser sur les qualités du lieu : la clarté des façades, la lisibilité des circulations, la grande ouverture au paysage de façon traversante, l'accessibilité des toitures-terrasses, la fonctionnalité et le bon état des espaces techniques en sous-sol.

L'état du bâtiment permet d'interroger son recyclage, le réemploi de certains



BÂTIMENT PRINCIPAL DE LA COLONIE
(crédits Commune de Jullouville)

éléments, son adaptation. Cette ressource de matériaux déjà assemblés sur place participe à une sobriété écologique qui peut être complétée de matières locales et biosourcées.

Le bâtiment est appelé à accueillir de nouveaux usages répondant à des enjeux d'économie et d'urbanisme circulaires, et engager un processus de transformation progressive respectueuse de l'environnement. De façon secondaire, des projets d'habitat sont possibles s'ils restent en lien avec l'objectif d'activer le site et s'ils maintiennent l'objectif de résidences principales. Il s'agit principalement d'ouvrir le bâtiment à la ville, y faire venir de nouvelles activités à l'année et développer une activité économique porteuse de nouveaux emplois.

La colonie peut accueillir des activités liées aux produits et savoir-faire locaux, au petit artisanat. Les usages peuvent être vecteurs d'attractivité culturelle, pédagogique, touristique, leur spectre reste très ouvert, mais ils devront être soutenus par une gestion pérenne, et en complémentarité avec les autres activités du site, les éventuelles occupations domestiques.

Le bâtiment peut servir en partie de plateforme de sensibilisation aux dynamiques naturelles de la mare de Bouillon, avec des activités pédagogiques associées, des espaces d'observation et d'interprétation, avec la contrainte de la protection de la réserve qui restera inaccessible, et dans le respect de la faune qui nécessite des installations discrètes respectant la quiétude du site.

FAÇADES PRINCIPALES DE LA COLONIE
(crédits Yannick Gourvil)



ESPACES DE CIRCULATION INTÉRIEURE EN FAÇADE OUEST

SUITES DU CONCOURS ENVISAGÉES SELON LES CHOIX DE LA COMMUNE

MISSIONS SUSCEPTIBLES D' ÊTRE CONFIÉES AUX ÉQUIPES EUROSPAN

À l'issue du concours, la commune pourra confier aux équipes sélectionnées par le jury Eurospan France une ou plusieurs missions pour approfondir la faisabilité architecturale et paysagère de leurs propositions. Selon les résultats du concours et les modalités de mise en œuvre de l'opération retenue, ces missions pourront comprendre :

Participation aux cahiers des charges pour les potentiels investisseurs ou partenaires financiers, et les futurs gérants.

Avant l'installation des acteurs proposés, les équipes Eurospan pourront participer aux cahiers des charges du site. Il s'agira d'approfondir les règles d'installation, d'usage, leur temporalité, etc. Ces études, qui préciseront les acteurs économiques du portage du projet seront le point de départ de l'habitation du site de la Colonie.

Études de faisabilité architecturale

Des études de faisabilité architecturale pourront être confiées aux équipes. Il pourra s'agir de mettre en place une démarche d'expérimentation pour un ou plusieurs bâtiments avec un porteur de projet à identifier. Ces études de faisabilité auront un caractère démonstrateur pour tester des propositions d'intervention ou préfigurer les modalités de transformation du site.

Mise au point d'une mission de maîtrise d'œuvre

Les équipes sélectionnées pourront être mobilisées pour approfondir et mettre en œuvre la stratégie architecturale et paysagère dans l'espace et dans le temps. Les trois équipes lauréates pourront être sollicitées et travailler selon différentes modalités.

Missions ponctuelles de conception et de maîtrise d'œuvre architecturale ou paysagère

La collectivité sont enfin susceptibles de confier aux équipes Eurospan, après

reconsultation, des missions de maîtrise d'œuvre architecturale (en réhabilitation principalement) ou paysagère (aménagement paysagers, renaturation...). Les équipes Europan pourront compléter leurs équipes initiales pour y intégrer de l'ingénierie spécifique, des compétences liées à l'économie du projet, à la programmation, etc.

SUGGESTIONS POUR LA COMPOSITION DES ÉQUIPES

Europan France et la commune de Jullouville invitent les candidats à constituer des équipes pluridisciplinaires associant architectes, paysagistes, urbanistes, géographes, écologues, en mobilisant autant que possible ces compétences complémentaires. Des compétences juridiques, programmatiques et économiques seront très attendues afin de développer des scénarios en montages de projets. Les équipes sélectionnées pourront être appelées à renforcer leurs compétences pour l'engagement de suites opérationnelles.

LISTES DES DOCUMENTS EN TÉLÉCHARGEMENT

AGGLOMÉRATION - ÉCHELLE TERRITORIALE

FR-JULLOUVILLE-C-AP1 à AP2.jpg	photo aérienne de l'agglomération
FR-JULLOUVILLE-C-M1.pdf	plan de l'agglomération 1/10 000e
FR-JULLOUVILLE-C-M2.pdf	plan orthophoto + périmètres 1/10 000e
FR-JULLOUVILLE-C-M3.pdf	plan orthophoto 1/10 000e
FR-JULLOUVILLE-C-M4.pdf	plan des aléas inondation
FR-JULLOUVILLE-C-M5.pdf	plan de zonage PLU
FR-JULLOUVILLE-C-T1.pdf	plan de prévention des risques littoraux
FR-JULLOUVILLE-C-T2.pdf	plan des risques majeurs - PLU
FR-JULLOUVILLE-C-T3.pdf	cartes environnementales
FR-JULLOUVILLE-C-T4.pdf	cartes environnementales - PLU

SITE D'ÉTUDE - ÉCHELLE URBAINE

FR-JULLOUVILLE-SS-AP1 à AP3.jpg	photos aériennes et semi-aériennes
FR-JULLOUVILLE-SS-M1.pdf	plan du site de réflexion 1/7 500e
FR-JULLOUVILLE-SS-M1.pdf	carte des projets connexes à European
FR-JULLOUVILLE-SS-Po1 à P31.jpg	photographies du site de réflexion

SITE DE PROJET - ÉCHELLE ARCHITECTURALE

FR-JULLOUVILLE-PS-AP1 à AP19.JPG	photos aériennes et semi-aérienne
FR-JULLOUVILLE-PS-M1.DXF	carte de l'agglomération
FR-JULLOUVILLE-PS-M1.pdf	plan du site de projet 1/2 000e
FR-JULLOUVILLE-PS-M2.pdf	plan du site de projet 1/1 000e
FR-JULLOUVILLE-PSM3.pdf et .dxf	plan de situation 1/1 000e
FR-JULLOUVILLE-PSM4-1.pdf et .dxf	plan des bâtiments de la colonie 1/750e
FR-JULLOUVILLE-PSM4-2.pdf et .dxf	plan de l'infirmerie 1/200e
FR-JULLOUVILLE-PSM4-3.pdf et .dxf	plan du château de la Mare 1/100e
FR-JULLOUVILLE-PS-M5 (1) à (6) .jpg	photographies anciennes
FR-JULLOUVILLE-PS-M6 (1) à (22).jpg	plans historiques
FR-JULLOUVILLE-PS-P1 à P11.jpg	photographies du site de projet

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
LE THÈME : RE-SOURCER	p.5
LA RELATION AU THÈME	p.10
Les enjeux du site au regard du thème	
Les attentes spécifiques de la ville	
Les orientation programmatiques générales	
CONTEXTE	p.25
Territoire, géographie et paysage	
Patrimoine architectural et urbain	
Données sociales, culturelles et économiques	
La Mare de Bouillon, un milieu naturel à préserver	
SITE DE RÉFLEXION	p. 35
Description du site	
Projets connexes en cours	
Relation spécifique au territoire	
SITE DE PROJET	p. 41
Description du site	
Attendus, orientations programmatiques	
SUITES DU CONCOURS ENVISAGÉES	
SELON LES CHOIX DE LA COMMUNE	p. 48
Missions susceptibles d' être confiées aux équipes European	
Suggestions pour la composition des équipes	

E U R
P A O
N ^{FR}

