ANALYSE DE l'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE EN ZONE URBAINE (OCCUPATION DES SOLS ET MORPHOLOGIE URBAINE)

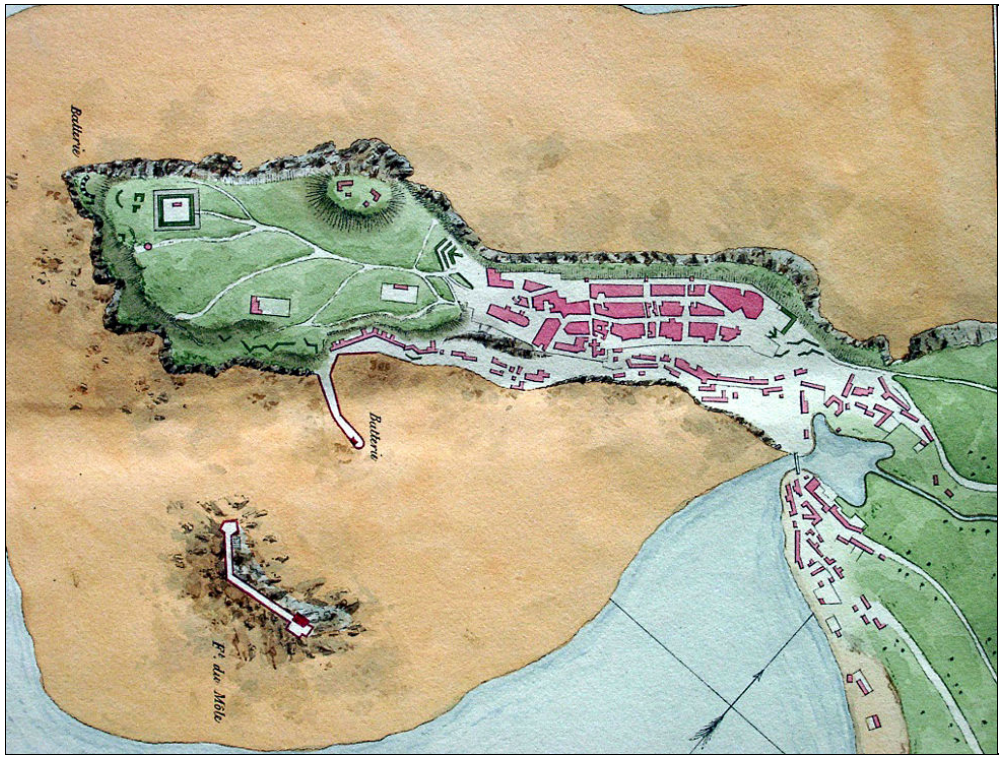
1. Historique de Granville :

Naissance de la ville : Chapelle édifiée en 1113 sur la “Roque”. Le cap est alors sous domination de St-Pair

Fondation de la ville au XV siècle : La ville se construit à partir de 1439, sous l’impulsion des Anglais alors maîtres de la Normandie, pour faire face à la forteresse du Mont St Michel.
Un fossé est alors taillé pour isoler l’isthme de la terre ferme : c’est la «Tranchée des Anglais»
En 1442, les chevaliers du Mont St Michel prennent la ville, qui ne sera plus jamais Anglaise.
Par la suite Charles VII incite l’implantation de population dans la ville-haute par des exonérations d’impôts (notamment la taille). Ceci explique le faible développement des faubourgs hors de la cité.

Au XVI et XVII siècle : la vocation maritime de Granville se précise au XVI et XVII siècles, avec deux axes : pêche aux huîtres et pêche à Terre-Neuve (20 terres neuviers en 1627, 25 en 1664).
Au début du XVII siècle, Granville est le siège de plusieurs juridictions : Amirauté (questions Maritimes), Logis du Roi (loge le gouverneur, aujourd’hui le musée du Vieux Granville).
En 1686, la ville compte 3768 habitants.

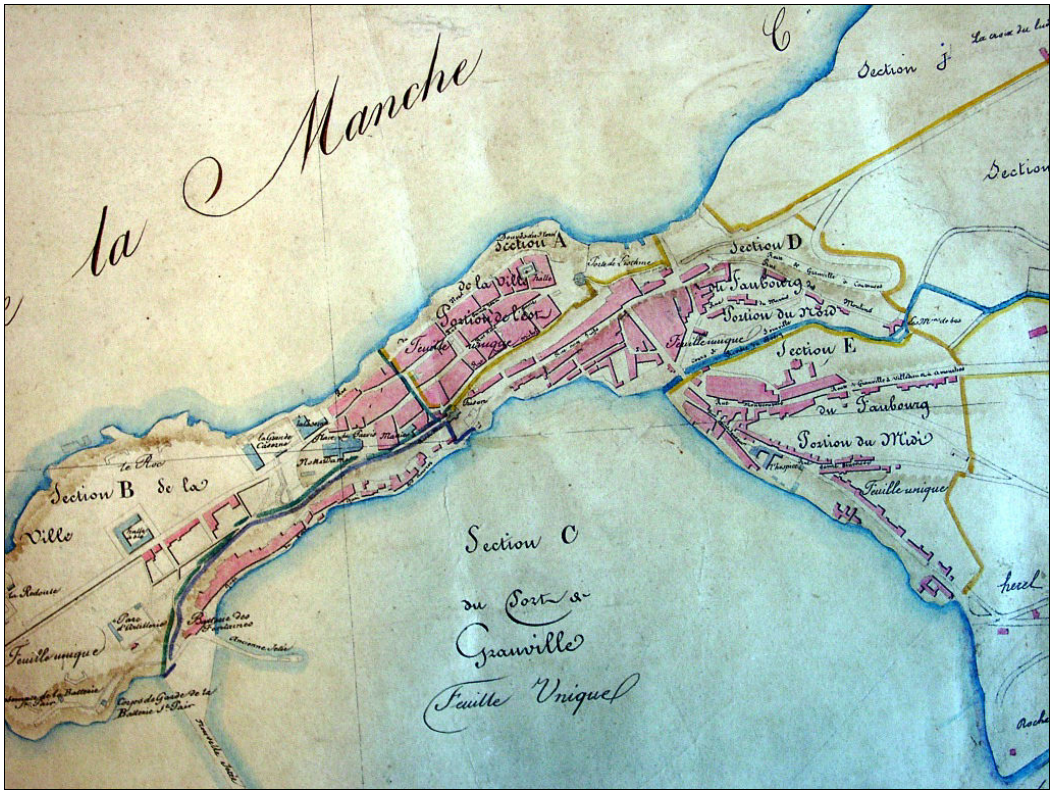
Au XVIII siècle : la grande pêche se développe (60 terres neuviers en 1744). Entre 1750 et 1778, la protection du port s’améliore grâce à la construction d’un brise lame (les Moulières). A la même époque, des casernes sont édifiées sur le Roc. Les faubourgs sont toujours peu développés.
La pêche vers Terre-Neuve reprend de plus belle après la guerre de sept ans (100 bâtiments en 1776). L’apogée de cette économie se fait en 1786 : 110 navires (un tiers de la flotte nationale).
Les guerres de la Révolution et de l’Empire renforcent le rôle militaire de la ville.
En 1793, le siège infructueux d’une armée Vendéenne entraîne toutefois l’incendie des faubourgs et de la rue des Juifs.
Cette esquisse présente l’organisation de Granville en 1785 . La ville haute correspond quasiment à l’état actuel, à l’exception du secteur du cap encore naturel. Les faubourgs sont peu développés et s’organisent autour du havre formé par l’arrivée du Boscq. Cet espace crée une véritable coupure qui limite le développement plus au sud.

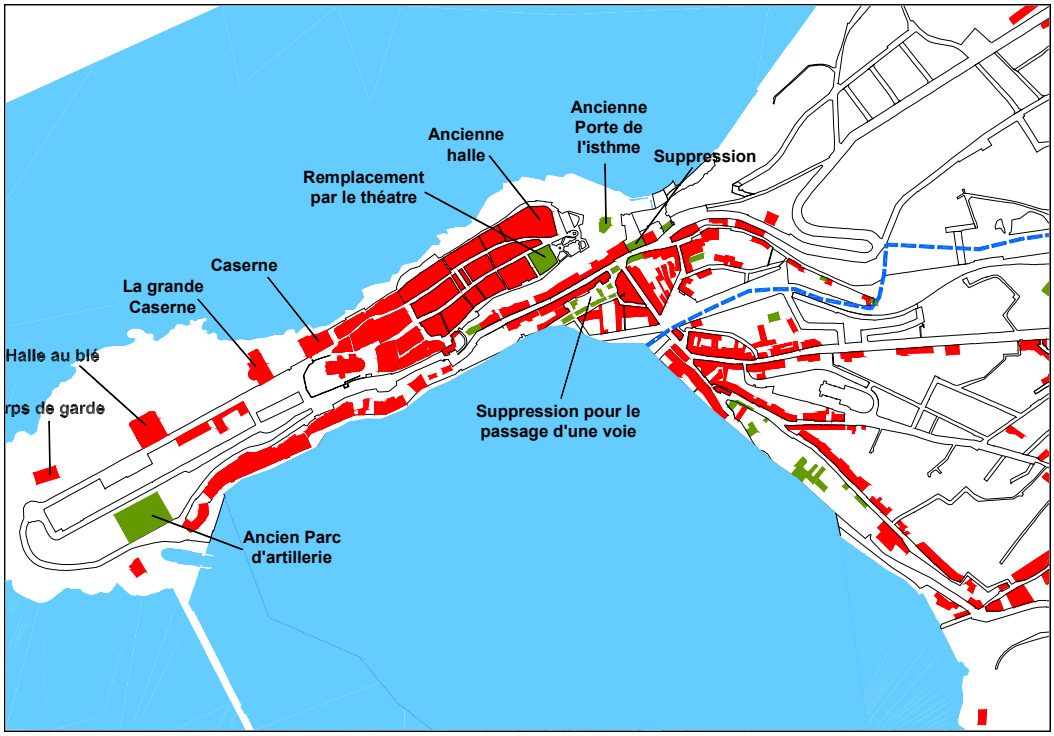


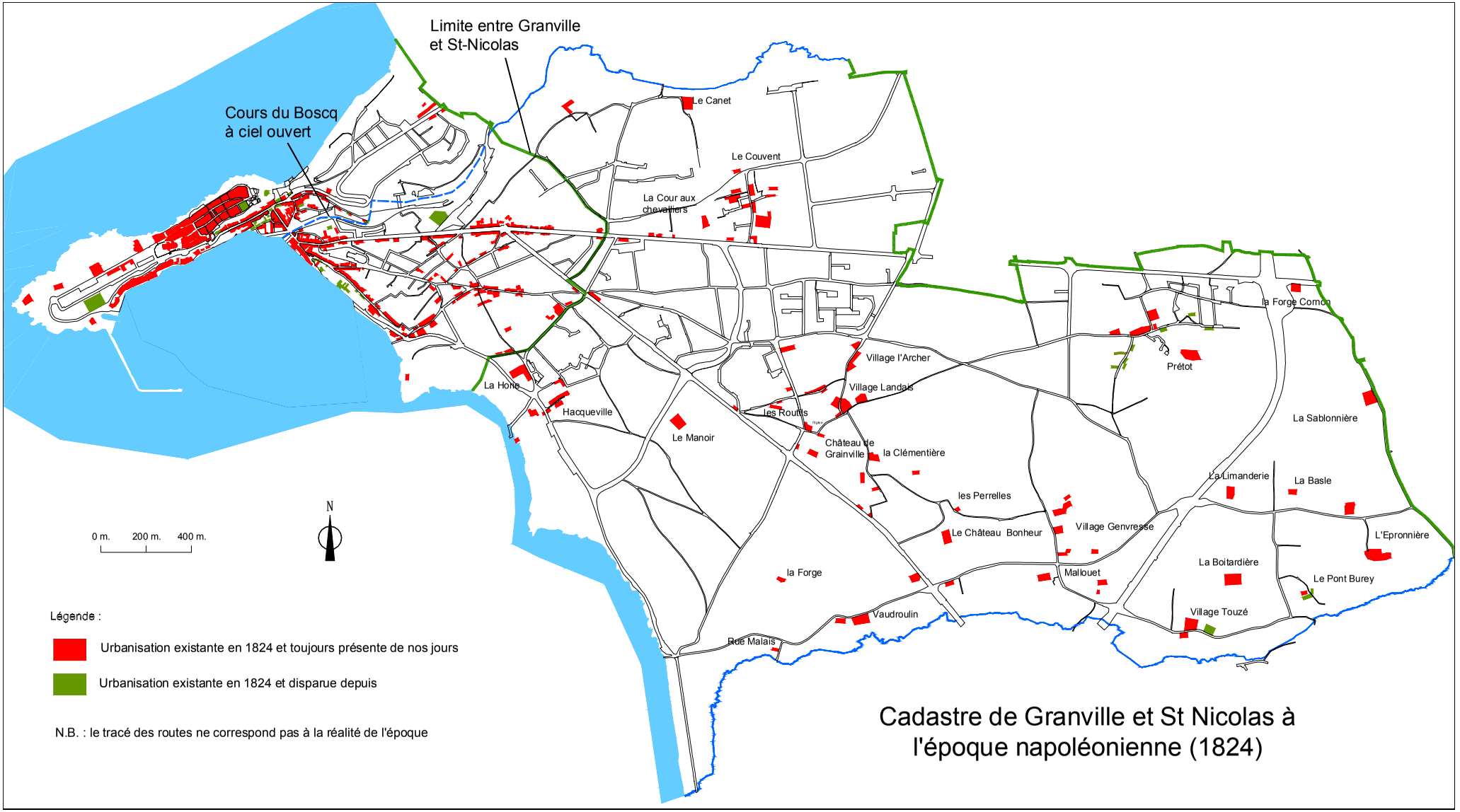
Le brise-lame servira plus tard d’appui pour réaliser la grande digue.

A noter que la rue des Juifs est constituée de maisons peu élevées, du fait des servitudes militaires pour le tir.

Au XIX siècle : Développement des infrastructures portuaires sous l'impulsion de la Chambre de commerce, créée en 1815. .
La photo du cadastre de 1824 (ci-dessous) témoigne des grandes évolutions de la ville :
- la grande jetée est construite, ce qui offre une meilleure protection au port. La mer arrive au pied de l'actuelle rue Valory.
- la ville se conforte sur son site avec la canalisation du Boscq, ce qui facilite les liaisons entre les deux rives.
- des secteurs ont été fortement restructurés depuis : la porte de l'isthme n'est plus la voie d'accès à la ville-haute, la rue des Corsaires a nécessité de supprimer un ilôt, un immeuble a été supprimé pour permettre l'accès au site du casino actuel.
La population est de 8742 habitants en 1846.







Cette carte montre une urbanisation relativement disséminée sur le reste du territoire. Cette occupation de la zone rurale a très peu changé de nos jours (maintien des fermes), à l'exception du secteur sud de Prétot (disparition du tissu ancien au profit de pavillons).

Les faubourgs de Granville s'étendent le long de trois axes historiques : la rue Saint-Gaud et la rue de la Houle pour le quartier St-Paul, et l'actuel RD 924, au niveau de la place Alsace-Lorraine.

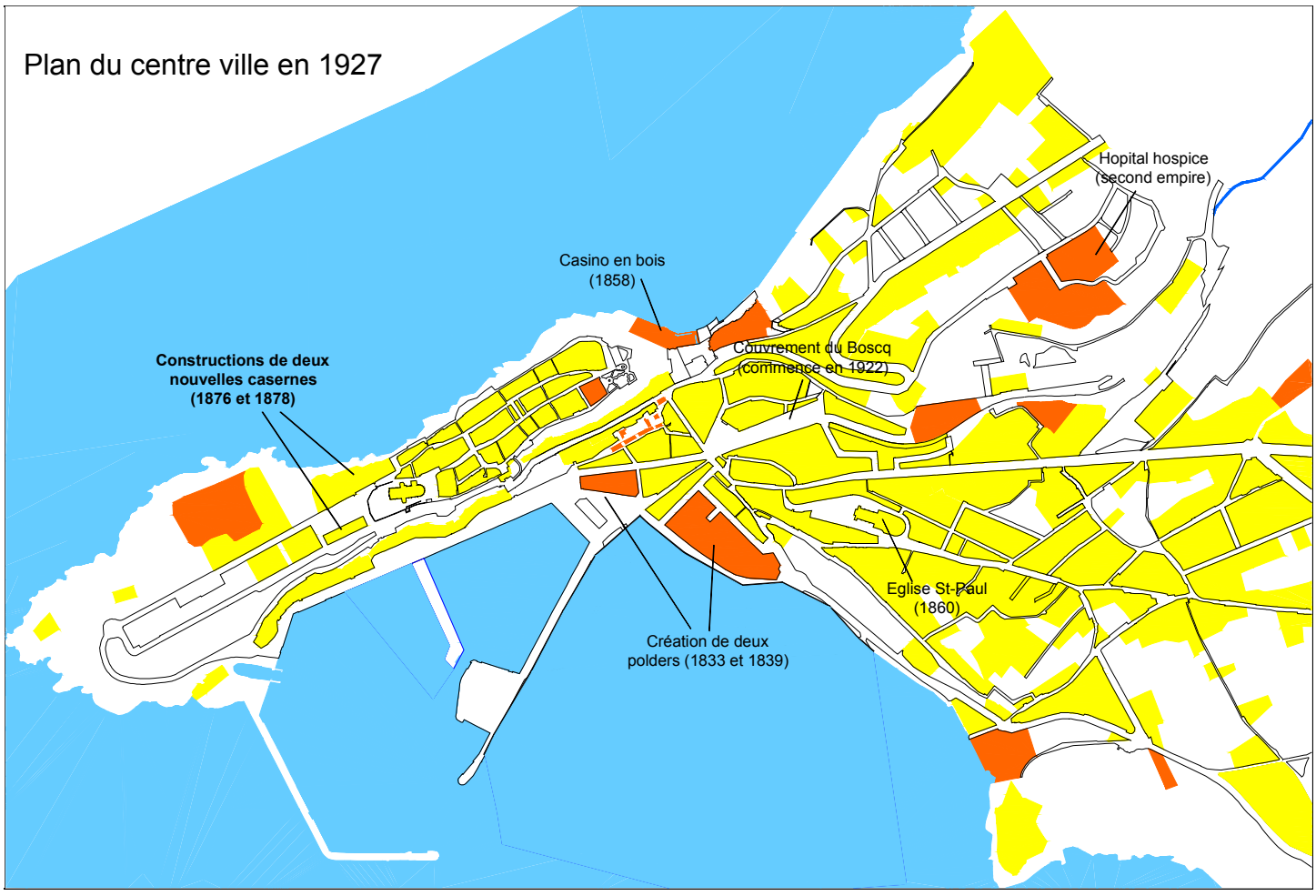
Durant **la deuxième moitié du XIX^{eme}** siècle, l'activité portuaire est devenue très importante : l'armement morutier représente 72 bâtiments en 1850 (début d'un déclin marqué), une cinquantaine de bateaux pêchent du poisson frais. Le trafic maritime avec Jersey se développe, tout comme le tourisme (création d'un casino en 1858).

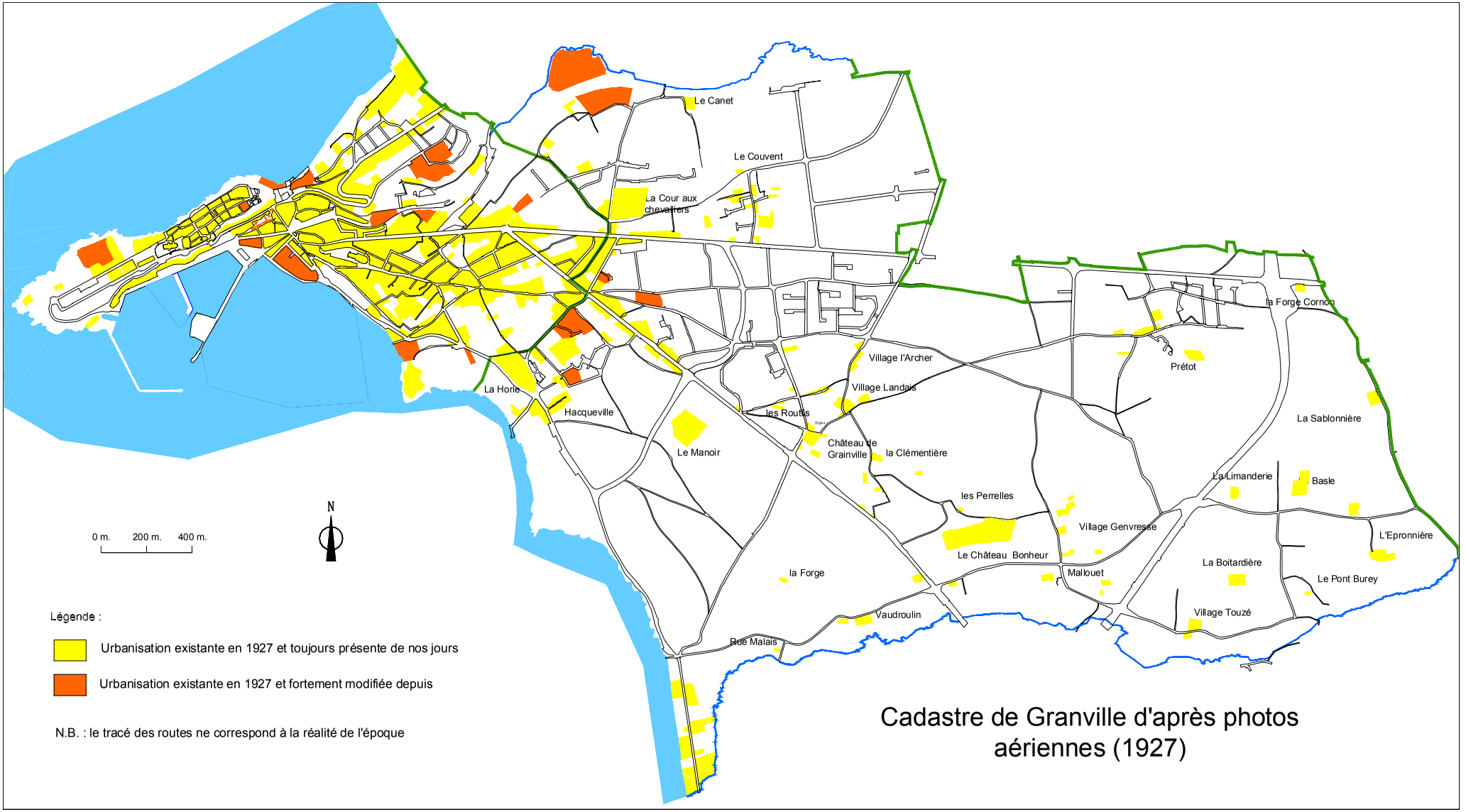
Cette période est marquée par de profonds changements dans la partie centrale de la ville, à proximité du port (cf. carte ci-dessous).

La ville haute se développe avec deux nouvelles casernes dans sa partie ouest. Le port évolue avec la création de deux bassins et l'extension du site sous forme de polders.

La fusion avec la commune de St-Nicolas (surface de Granville multipliée par 4) en 1859 fait passer la population à 13 500 habitants, ce qui s'accompagne de la création d'une deuxième paroisse (St-Paul).

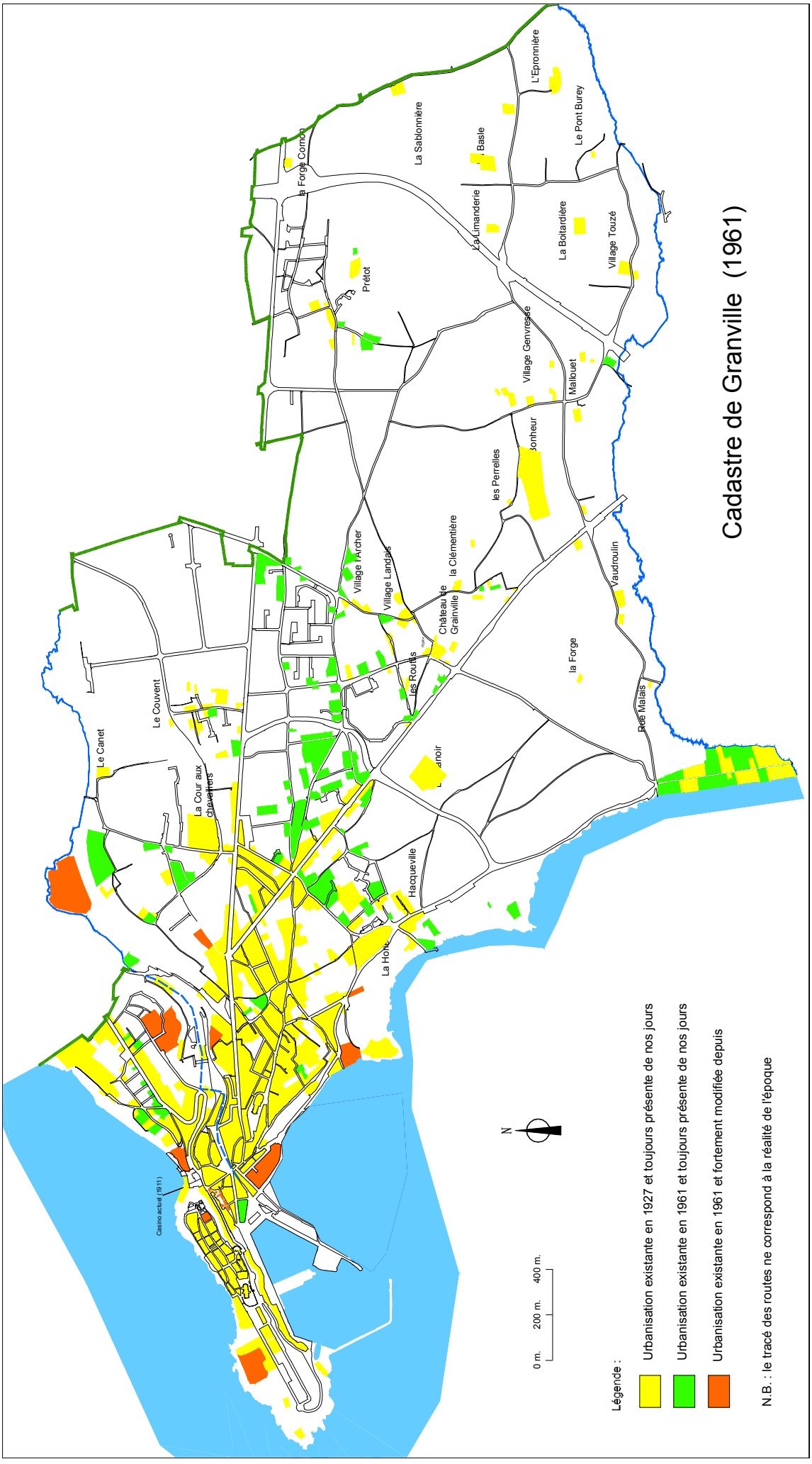
Sur cette longue période à cheval sur les **XIX^{eme} et XX^{eme} siècles**, le phénomène le plus marquant en terme d'urbanisme est la densification du centre-ville. Par rapport au cadastre de 1824, on observe une urbanisation en profondeur, avec le remplissage des ilôts. Cette urbanisation en profondeur s'accompagne aussi d'une élévation des constructions.





Cette carte montre une croissance relativement importante en terme de surface. Cette croissance est portée par trois axes majeurs : la route vers Donville, celle vers St-Planchers et l'actuelle rue St Paul. L'urbanisation opère une jonction entre ces trois axes, sauf lorsque la topographie l'interdit (vallée du Boscq par exemple). Un barreau perpendiculaire se développe et devient la limite est de la ville (actuelles Rue de la Horie, Rue Jugant et Rue Churchill).

Sur le reste du territoire communal, les évolutions sont peu importantes. On observe cependant le développement de St-Nicolas Plage, avec la création de nombreuses villas balnéaires.



Le milieu du XX^{eme} siècle est essentiellement marqué par une croissance extra-urbaine de Granville. Cette dernière se situe principalement entre les routes d'Avranches et de St-Planchers, avec une densité relativement faible. Ce développement se fait en effet sous forme d'implantation de pavillons individuels en bord de voie.

Le deuxième pôle de développement est St-Nicolas plage, ou deux types de constructions se côtoient : de nouvelles villas balnéaires et des pavillons moins originaux du point de vue de l'architecture.

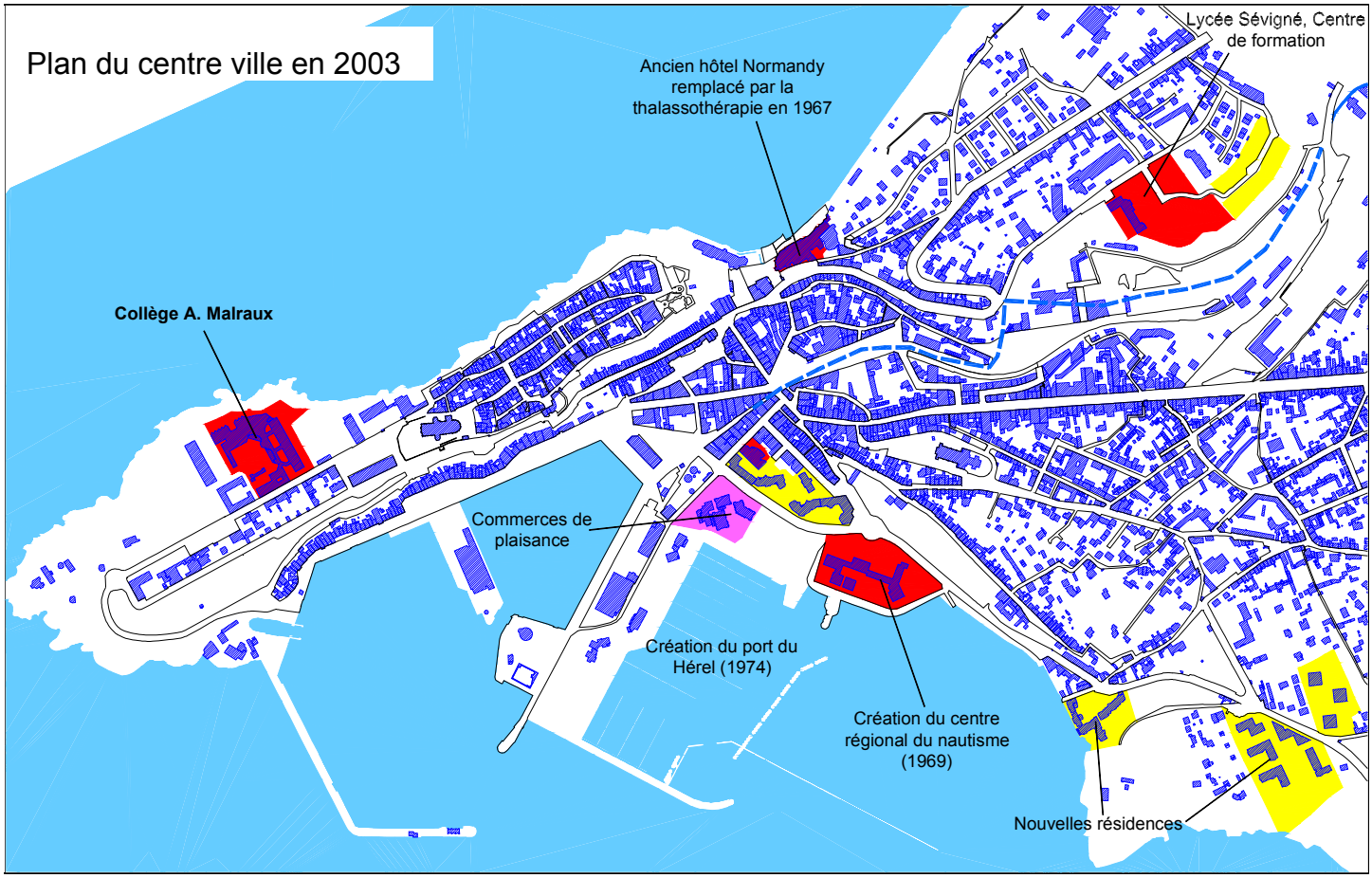
La fin du XX^{eme} siècle est la période durant laquelle Granville a connu sa plus forte croissance spatiale, ainsi que des évolutions importantes dans le tissu ancien.

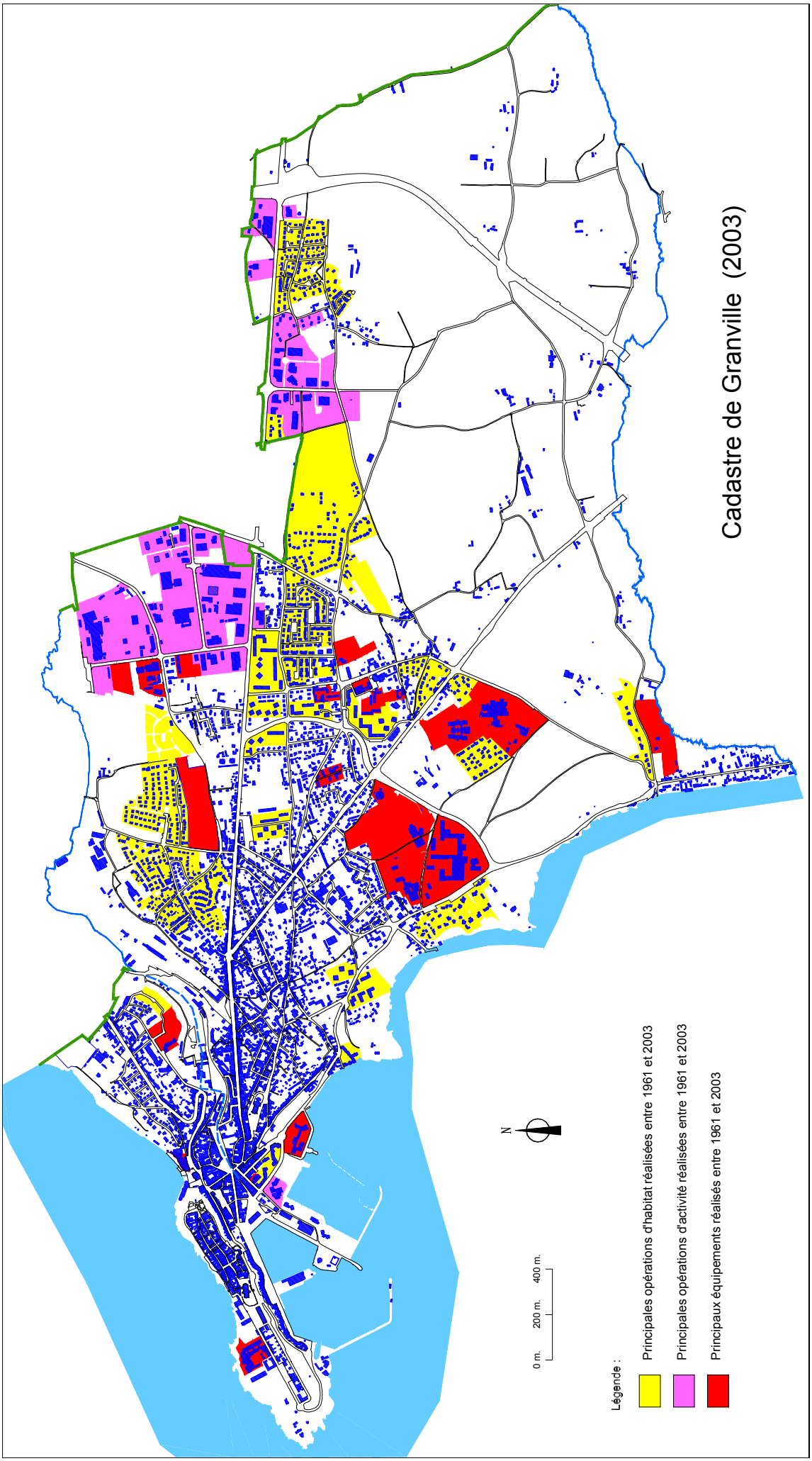
Le centre ville (cf. Carte ci-dessous) a vu son front portuaire fortement remodelé : la création du port du Hérel a augmenté la façade portuaire en lien avec la ville, s'accompagnant de l'implantation d'équipements (centre de nautisme) et d'activités (commerces liés à la plaisance).

Les deux autres évolutions majeures sont liées à l'implantation d'équipements scolaires : autour du Lycée Sévigné dans le Val es Fleurs, et sur le cap pour le Collège Malraux.

L'attractivité de Granville en tant que station balnéaire explique la création de grandes résidences destinées à l'habitat sur le secteur littoral au sud de la ville-ancienne, ou bien au coeur de cette dernière (résidences des Amiraux ou de la Bisquine). Elle s'est aussi concrétisée dans la création de la thalassothérapie sur le site de l'ancien Normandy hotel.

Ce processus d'urbanisation sous forme de grandes opérations, d'habitat ou d'équipements, s'est accompagné d'une reconstruction de la ville sur elle même. Des opérations de plus petites tailles (une ou deux parcelles) ont permis d'augmenter l'offre en habitat dans la partie centrale, mais aussi de l'améliorer (vétusté de certains logements anciens).





Cette carte montre la réalité du développement de Granville sur les 40 dernières années : un doublement de la surface urbanisée. Ce processus s'est fait sous la forme de vaste zones monofonctionnelles, avec une logique nord-sud par tranches : activité, puis habitat, puis équipements. La population est d'environ 13 000 habitants en 2003.

Conclusion :

Granville est une ville relativement jeune (création au XV^{eme} siècle), ce qui explique l'homogénéité du tissu urbain ancien. L'histoire de sa construction est très fortement liée son caractère maritime, et aux différentes vocations qui se sont succédées dans le temps :

- rôle de place forte militaire en opposition avec le Mont St Michel
- rôle de port de commerce et de pêche en direction de Terre-Neuve notamment.
- rôle de station balnéaire avec des équipements spécialisés (casino, thalassothérapie)

Ces différentes vocations de la ville ont modelé son urbanisme sur un secteur relativement restreint : celui du port, de la haute-ville et du coeur commercial actuel. Les espaces qui ont été urbanisés dernièrement ne possèdent plus ce lien avec le littoral, c'est à dire avec la vocation balnéaire actuelle de la commune.

Granville s'est créée et développée avec un souci de gestion de l'espace et de reconstruction de la ville sur elle-même. Ces principes étaient dictés par des soucis de sécurité (être proche de la ville-fortifiée pour s'y réfugier) ou de cadre de vie (urbanisation dans la vallée, à l'abris des conditions climatiques maritimes). Ce souci d'économie de l'espace semble ne plus être opérant au regard du développement actuel à l'est, alors qu'il s'applique toujours sur certains secteurs stratégiques, près du littoral.

Différents questions se révèlent donc au regard de cette analyse :

- **Quelle image Granville souhaite-elle afficher dans l'avenir au travers de son urbanisme et de son développement ?**

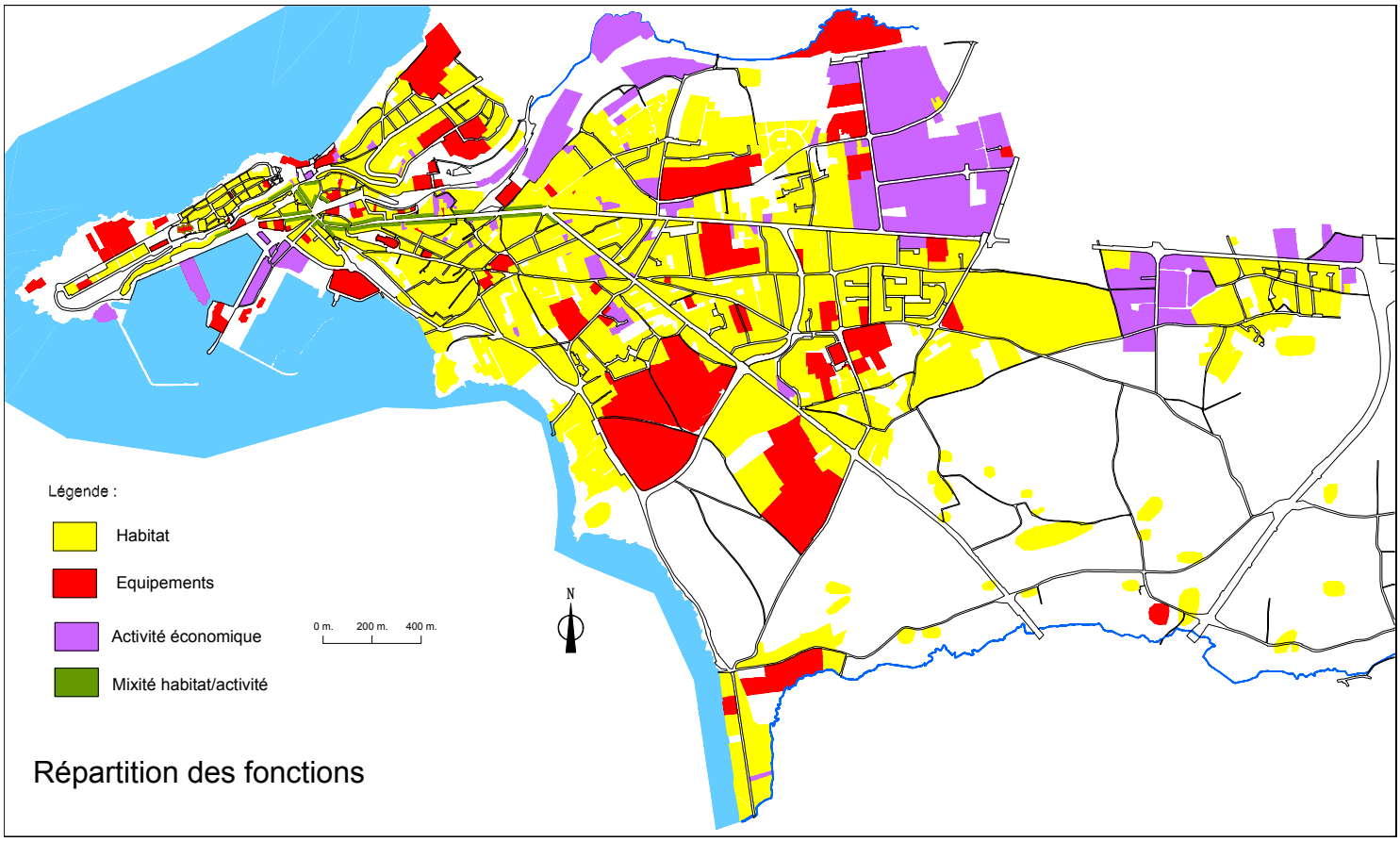
- La dichotomie entre la partie ouest, chargée d'histoire et la partie est plus récente est forte. Le projet de PLU devra intégrer cette donnée en répondant à une problématique générale : **la ville doit-elle se développer dans un souci d'homogénéité, ou bien s'appuyer sur ses différences ?**

- **Le projet de PLU doit il réaffirmer un mode de développement basé sur le renouvellement urbain ? Si oui, quels sont les espaces les plus judicieux pour appliquer ce principe de reconstruction de la ville sur l'existant ?**

2. Analyse urbaine à l'échelle globale :

2.1. Analyse des fonctions urbaines :

L'analyse des fonctions urbaines sur Granville revient à analyser la localisation et le mode de liaison entre trois grandes fonctions urbaines : **l'habitat, l'activité économique et le tissu d'équipements.**



Répartition des fonctions

-Les secteurs d'habitat sont majoritaires sur le territoire, et constituent la charpente et la matrice de la ville.

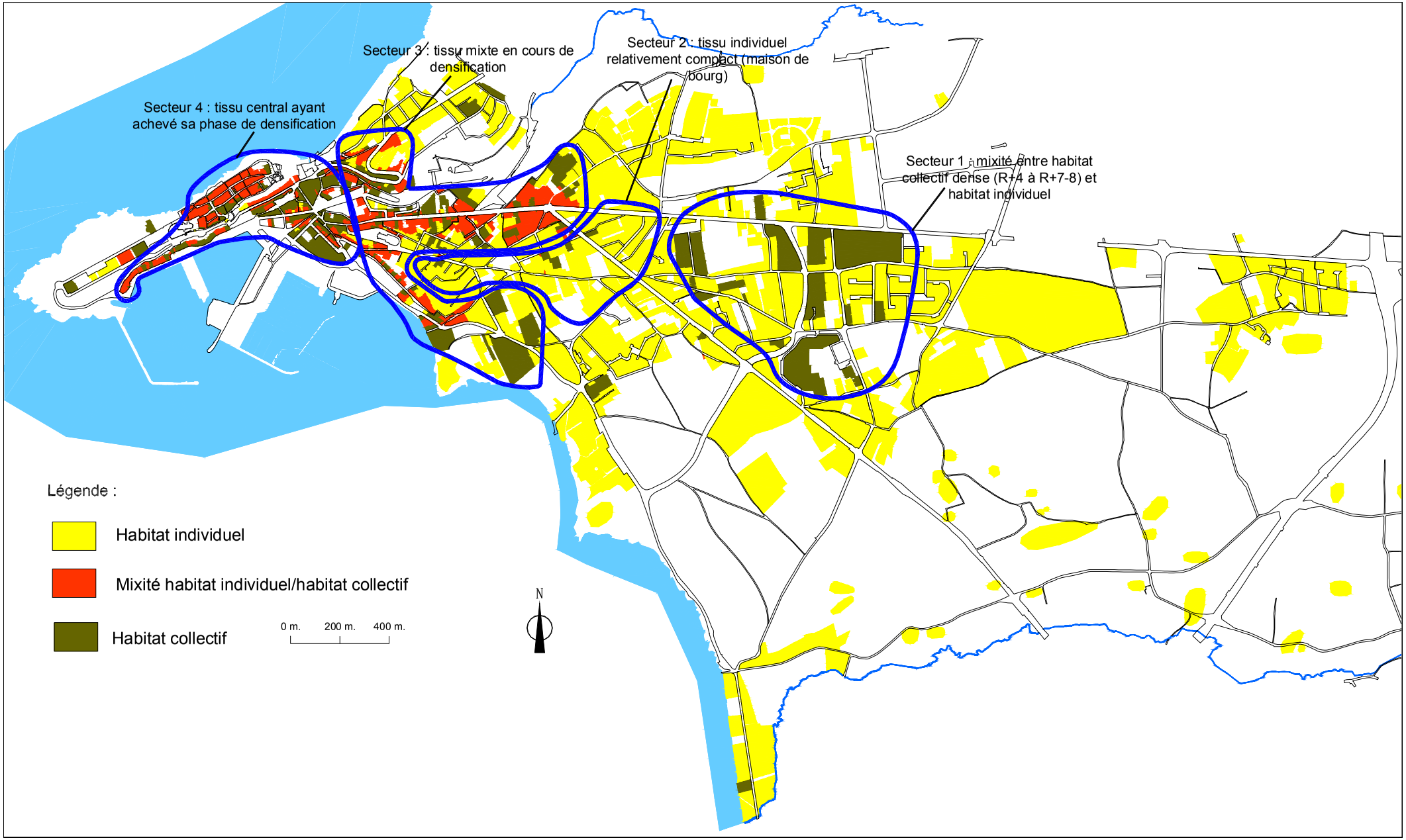
- Les secteurs d'activité économique sont de trois types :

- des zones relativement vastes : de type commercial à l'est (ZAC du Prétot, ZI du Mesnil et ZAC de la Parfonterie), avec une ouverture vers les communes environnantes, et de type industriel sur le secteur du port, avec une ouverture sur la mer.
- des entités d'une ou deux entreprises, intégrées dans le tissu d'habitat.
- des espaces mixtes combinant commerces aux rez-de-chaussée et habitation à l'étage.

- Les secteurs d'équipements : ils présentent la même logique que ceux occupés par l'activité : de vastes espaces dans les secteurs périphériques, et de petites enclaves insérées dans le tissu urbain dans la partie centrale.

Une analyse plus détaillée de chaque fonction permet de dégager des problématiques particulières.

2.1.1. : Analyse des secteurs d'habitats :



La RD 924 est la colonne vertébrale de la ville. Le long de cet axe, se succèdent 4 secteurs d'habitat distincts :

- **secteur 1** : cet ensemble d'habitats relativement récents (initiés dans les anné) présente une faible diversité en terme de densité : soit du pavillonnaire plus ou moins dense, soit des opérations collectives relativement importantes (de R+4 à R+7-8).

- **secteur 2** : le bâti individuel est composé de maison de bourg qui sont implantées en limite de voie. Ce type de construction induit un caractère urbain que l'on ne retrouve pas dans le tissu pavillonnaire des lotissements. Cette structure très homogène n'a pas subi de forte variation sur les 40 dernières années.

- secteur 3 : ce tissu présente une organisation relativement similaire à celle du secteur 2, c'est à dire basé sur le modèle de la maison de ville, créant un front urbain de part et d'autre de la voie. Il a toutefois connu de fortes variations depuis quelques décennies. Le long des axes principaux, notamment la RD 924, les maisons de bourg peuvent avoir été réaménagées pour créer plusieurs appartements, ou bien supprimées pour laisser place à de petites résidences. La rue St-Gaud échappe à ce processus de densification, qui s'est reportée plus au sud sous formes de grandes opérations d'ensemble.

- **secteur 4** : cet espace présente deux morphologies bien distinctes et dissociées : la ville-haute et le centre administratif.

Ce dernier est composé de fronts urbains homogènes d'immeubles relativement hauts (R+3 à R+4), bordant des routes étroites. Ce quartier possède lui aussi des résidences intégrées dans le tissu ancien, mais aussi des opérations plus conséquentes et déconnectées de ce tissu (sur la façade portuaire notamment).

La ville haute est une entité urbaine bien particulière (cf analyse de secteur + analyse architecturale). On peut remarquer sur la carte que le tissu est qualifié de mixte entre l'habitat collectif et individuel). Plus ancien que celui du centre administratif, ce tissu très compact est constitué en grande majorité de maison de ville (R+2+C en général), implantées sur un parcellaire très lanièré induisant des façades étroites. Si certaines constructions ont pu connaître une réorganisation en différents appartements, on ne trouve pas d'opérations de restructuration telles que des résidences (exception faite de celle tout à l'est). Au pied de la ville haute, la rue des Juifs et le front du port présentent un tissu composite avec quelques restructurations mais une majorité de maison anciennes.

Le reste du territoire urbain est composé d'habitats individuels. Ils se présentent sous la forme de lotissements, avec des densités plus ou moins importantes. Ces zones d'habitat différent selon leur aménagement (espaces publics plus ou moins routiers, perméabilité des lotissements en terme de liaisons routières mais aussi pédestres ou cyclistes, ...).

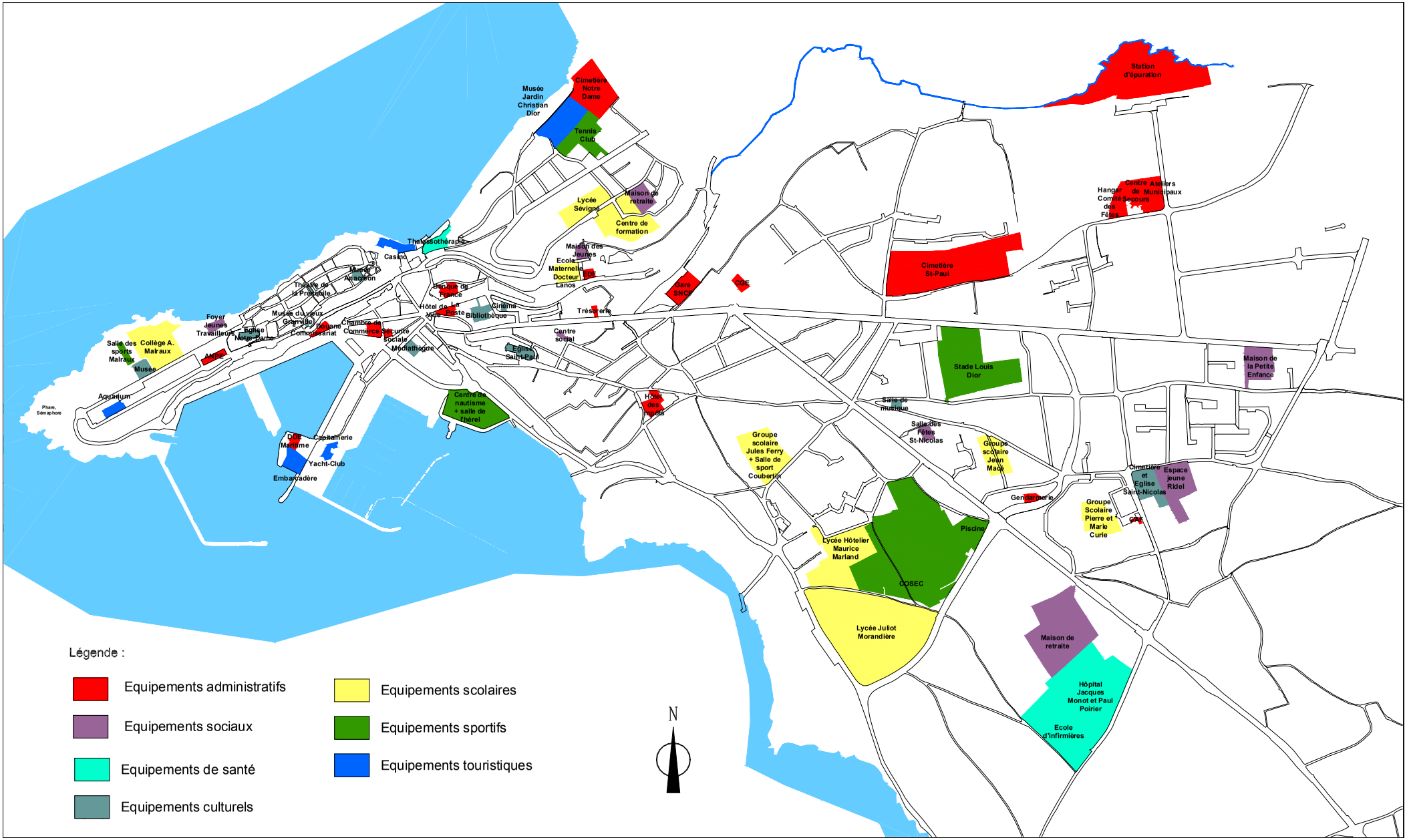
Questions :

- **Quels sont les objectifs de la commune en terme d'évolution des faubourgs (tissu ancien ayant subi une densification plus ou moins forte) ? Le secteur n° 2 est-il pertinent en vue d'une éventuelle recomposition du tissu bâti ?**

- Les secteurs 3 et 4 peuvent-ils connaître une évolution importante de leur tissu bâti ? Existe-t-il des sites potentiels pour recevoir des opérations de réhabilitation ?

- Quelles morphologies et quelles densités doivent être prévues pour les futures zones d'habitat ?

2.1.2. : Analyse des secteurs d'équipements :



La répartition des équipements se fait sur l'ensemble du territoire, avec certaines spécificités :

Le centre-ville possède des équipements insérés dans le tissu urbain, occupant de faible surface. Un pôle se dégage par la densité des équipements et l'organisation autour d'un vaste espaces publics : le site administratif organisé autour du Cours Jonville (hôtel de ville, poste, bibliothèque).

Le reste des équipements s'organisent autour de 4 pôles spécialisés:
- un deuxième pôle administratif, implanté sur la façade portuaire, son implantation s'explique par l'opportunité offerte en terme de terrains au moment de la réalisation des polders.
- un pôle touristique et portuaire sur la jetée
- un pôle scolaire sur le cap
- un pôle touristique organisé autour de la thalassothérapie et du casino.

Ces trois derniers pôles sont implantés en périphérie du centre-ville, en bord de mer (difficulté de desserte). Se pose donc la question de leur desserte, mais aussi de leur liaison avec le pôle central actuel (cours Jonville).

La ville périphérique constitue un deuxième site majeur d'implantation d'équipements. Les disponibilités foncières et la maîtrise de l'urbanisme a permis de créer de vastes équipements, implantés dans des espaces publics importants. La route d'Avranches présente la particularité d'accueillir des équipements à vocation communautaire (hôpital, piscine, complexe sportif), qui fédéralisent un nombre important de communes autour de Granville. Ce positionnement permet une bonne accessibilité pour les Granvillais, mais aussi pour les communes périphériques

Le triangle compris entre la route d'Avranches et celle de Villedieu est doté de nombreux équipements à vocation locale : groupes scolaires, espaces de rencontre, complexe sportif. Ces équipements, associés à la forte densité d'habitat dans ce secteur, induisent l'émergence d'un deuxième pôle dans la ville, d'un deuxième lieu de centralité.

Enfin, la partie nord de la route de Villedieu s'avère très pauvre en équipements. Le cimetière St-Paul crée une vaste coupure dans ce tissu urbain se partageant en lotissements individuels et zones d'activités, qui accueillent quelques équipements d'ordre technique (ateliers municipaux, centre de secours).

Entre ces deux grandes entités urbaines se trouve tout un espace de transition, entre la ville ancienne et St-Nicolas. Urbanisé au courant de la première moitié du XX^{eme} siècle, ce tissu d'habitat ne s'accompagne d'aucune offre en équipements structurants. La gare se trouve dans cet espace, mais la topographie et la configuration des voies fait qu'elle lui tourne le dos pour regarder vers le nord.

Les équipements scolaires, nombreux sur la commune, sont généralement très sensibles aux variations de la population, qu'elles soient quantitatives (nombre d'habitants) ou qualitatives (proportion de jeunes dans la population).

Concernant les écoles primaires et maternelles, les chiffres ci-dessous montrent une évolution similaire des deux catégories sur la dernière décennie : diminution sensible des effectifs jusqu'en 1999/2000, puis inversion de la tendance pour revenir à des valeurs de proches de 1995-1996. Cette tendance à la hausse doit être analysée plus précisément pour déterminer son impact sur les équipements actuels et futurs. De plus, le projet de développement retenu dans le PLU par la municipalité devra tenir compte de ces paramètres scolaires.

2003	les Effectifs Scolaires									Emetteur
**********	Destinataires									Référence.XLS

Ecole	1993/1994	1994/1995	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003
Maternelle										
Lanos	87	66	67	71	56	67	77	76	66	65
Jean Macé	86	90	71	70	59	53	62	60	64	82
Jules Ferry	84	88	81	77	76	73	66	68	69	72
Curie	71	92	104	102	97	94	89	90	108	102
TOTAL	**328**	**336**	**323**	**320**	**288**	**287**	**294**	**294**	**307**	**321**
Elémentaire										
Lanos	94	80	63	66	66	64	54	52	64	72
Jean Macé	150	130	106	98	107	106	89	93	80	79
Jules Ferry	129	137	136	124	136	127	118	123	121	119
Curie	108	110	104	105	93	89	93	92	101	125
TOTAL	**481**	**457**	**409**	**393**	**402**	**386**	**354**	**360**	**366**	**395**
TOTAL GENERAL	**809**	**793**	**732**	**713**	**690**	**673**	**648**	**654**	**673**	**716**

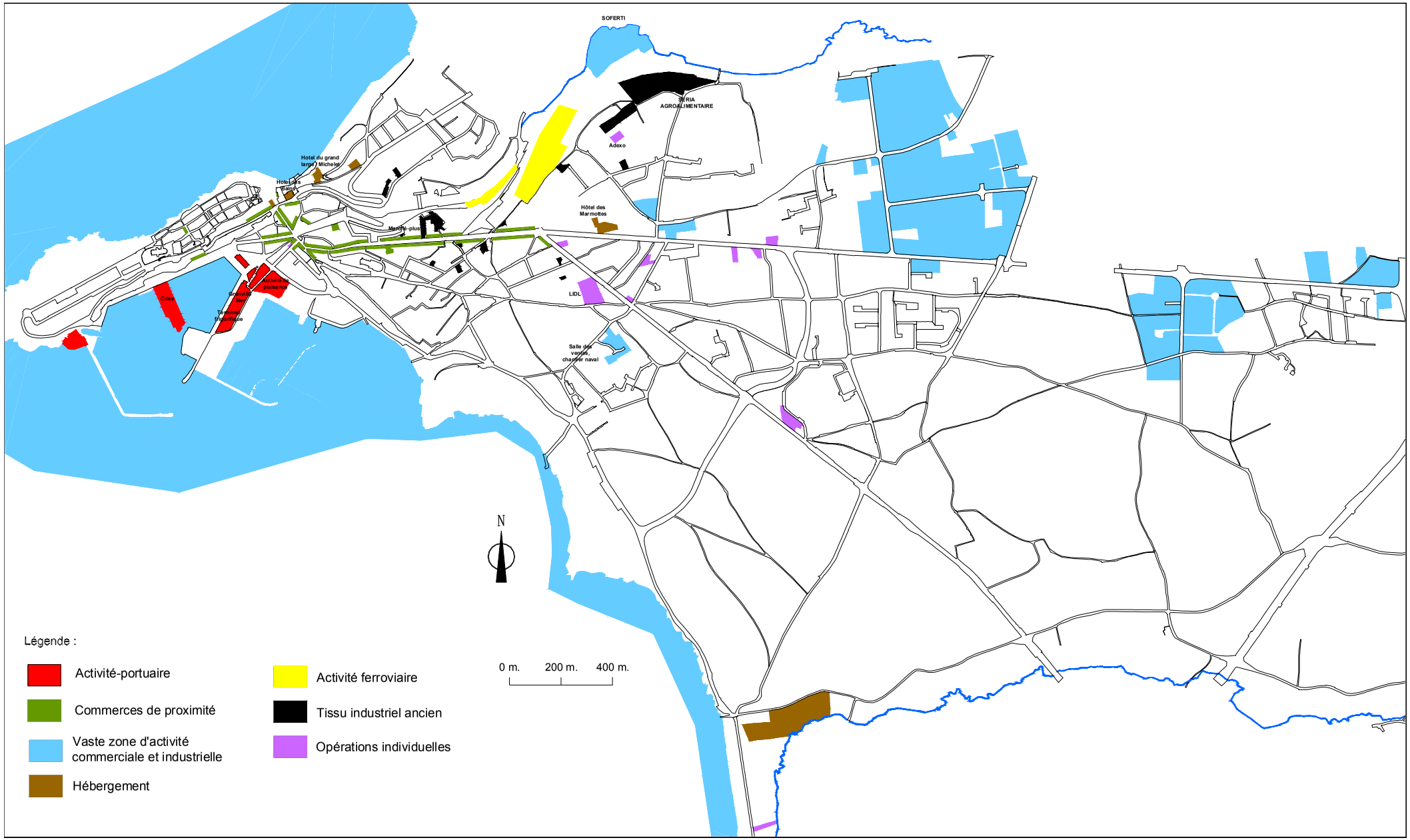
Questions :

- **Quels sont les liens à renforcer ou bien à créer enter les deux grands pôles d'équipements (central et périphérique), mais aussi à l'intérieur de ces pôles ? Quel est l'impact sur le plan de circulation, sur le plan de déplacement de façon plus générale ?**

- Les secteurs pauvres en équipements (nord de la route de Villedieu, quartier St-Paul) ont-ils vocation à étoffer leur offre dans ce domaine ? Si oui, quels sont les potentiels d'implantation ?

- Quelles sont les projets de la municipalité sur ce thème des équipements? Existe-t-il une pénurie avérée de l'offre dans un domaine particulier ?

2.1.3. : Analyse des secteurs d'activités :



Quatre grandes zones d'activité spécialisées se trouvent sur Granville :

- **la zone portuaire** : en accompagnement des équipements touristiques, l'activité de pêche (industrielle) ainsi que celle de la plaisance (commerciale) occupent la jetée séparant les deux grands bassins.

- **la zone commerciale centrale** : elle est composée d'une majorité de petits commerces de proximité, en pied de maison ou d'immeuble (cf analyse commerciale).

- les zones d'activité artisanale et commerciale de l'est : ces vastes secteurs ont été réalisés au début de la décennie 1990. Leur composition commerciale figure dans l'étude commerciale.

- **la zone ferroviaire** : elle occupe un vaste secteur au fond du Val es Fleurs, avec des implantations bâties relativement diffuse..

Sur le reste du territoire, on trouve des opérations individuelles à vocation commerciale (LIDL par exemple) ou des structures d'hébergement (hôtel ou camping).

L'analyse de l'occupation des sols a révéler la présence de quelques anciennes entreprises artisanales, seules ou en petits noyaux, et intégrées pour certaines dans le tissu ancien. Ces secteurs, pour la plupart toujours en activité, sont généralement peu qualifiant pour l'espace urbain environnant (matériaux peu valorisants, volumétrie disproportionnée, traitements des abords des bâtiments de mauvaise qualité). Un site illustre parfaitement cette problématique dans un secteur stratégique de la ville : le noyau artisanal en arrière du Marché-plus, sur l'avenue du Maréchal Leclerc.

Un autre secteur relève de cette problématique, mais avec un caractère de friche industrielle avérée : le site à l'ouest de SEGRIA AGROALIMENTAIRE.

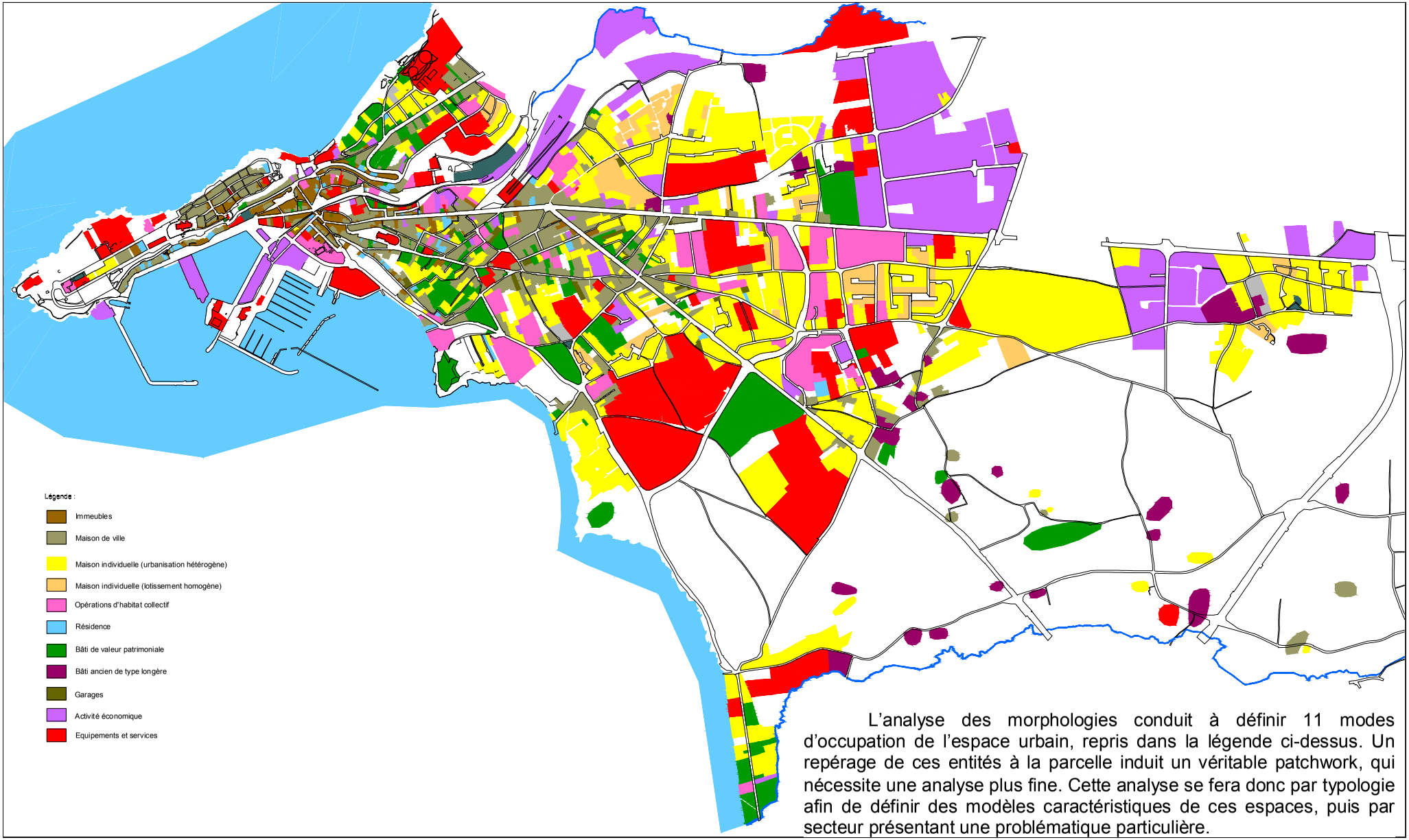
Questions :

- **Quels sont les objectifs de la commune et de la communauté de communes en terme d'évolution des zones d'activités dans la partie est ?**

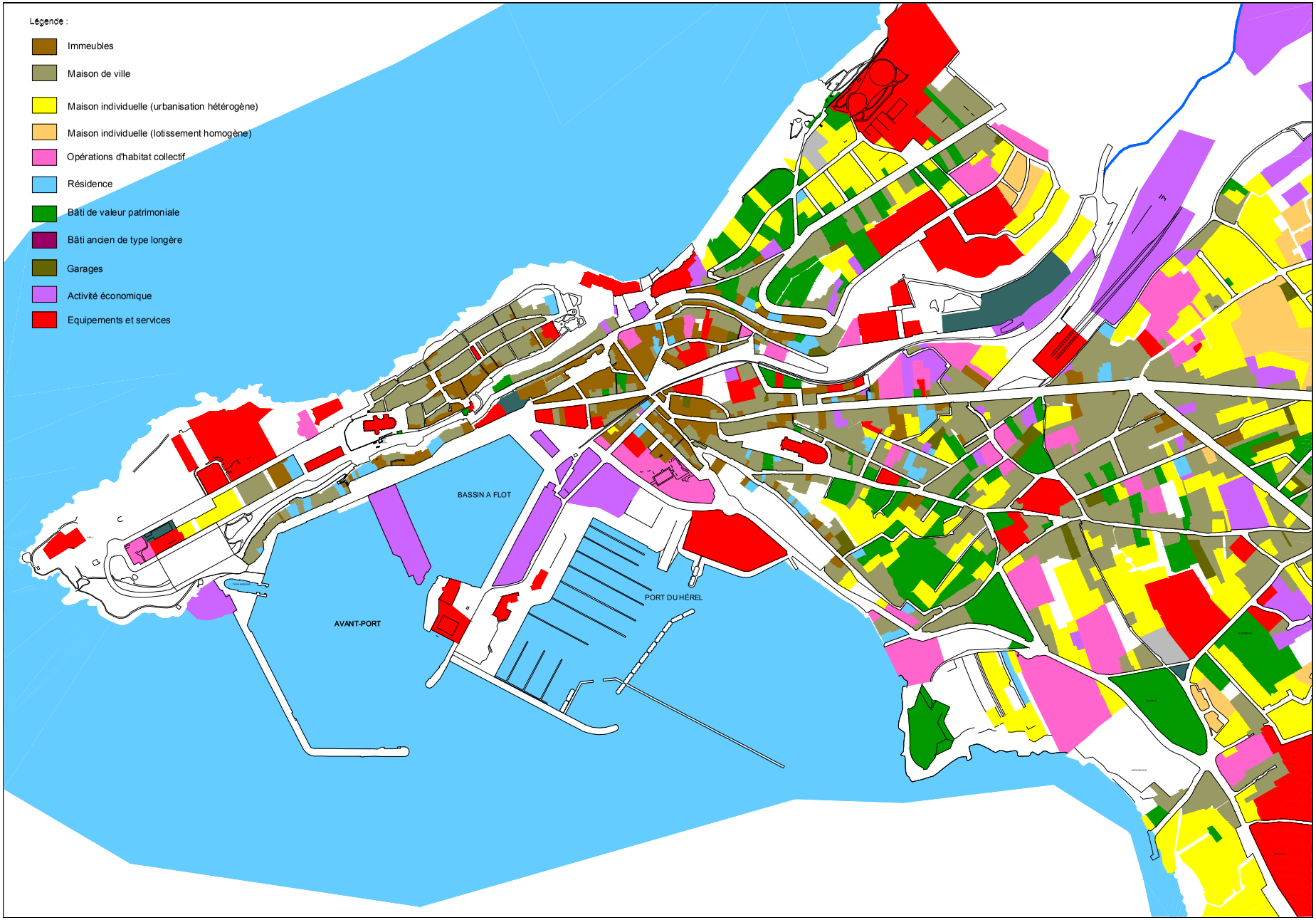
- Les secteurs industriels anciens, dans le tissu ancien ou plus périphérique, constituent-ils des sites d'enjeux au yeux des élus ?

- Les emprises ferroviaires, qui pénètrent profondément dans la ville, sont-elles un secteur stratégique pouvant faire l'objet de changement de destination ?

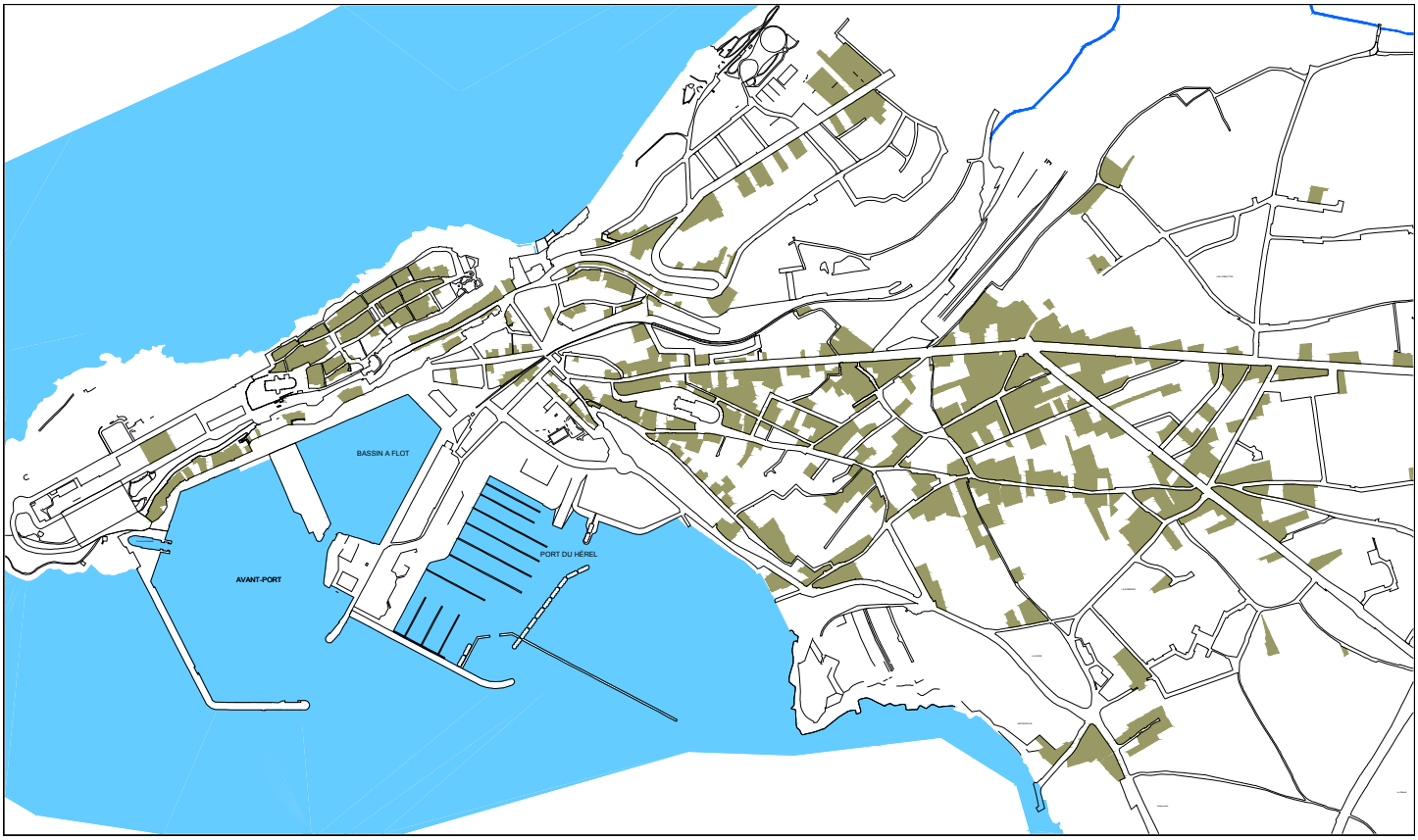
2.2. Analyse des morphologies urbaines :



L'analyse des morphologies conduit à définir 11 modes d'occupation de l'espace urbain, repris dans la légende ci-dessus. Un repérage de ces entités à la parcelle induit un véritable patchwork, qui nécessite une analyse plus fine. Cette analyse se fera donc par typologie afin de définir des modèles caractéristiques de ces espaces, puis par secteur présentant une problématique particulière.


Légende :
Immeubles
Maison de ville
Maison individuelle (urbanisation hétérogène)
Maison individuelle (lotissement homogène)
Opérations d'habitat collectif
Résidence
Bâti de valeur patrimoniale
Bâti ancien de type longère
Garages
Activité économique
Equipements et services
BASSIN A FLOT
PORT DU HÉREL
AVANT-PORT

2.2.1. La maison de ville :



Les maisons de ville présentent **une grande uniformité**, tant urbaine qu'architecturale. Elles correspondent au bâti ancien de Granville, ces secteurs de la Haute-Ville étaient déjà constitués sous l'aire Napoléonienne.

Ce tissu forme l'armature de la ville dans sa partie ancienne (antérieure à 1960), avec une logique d'implantation sur un faisceau est-ouest sur la Crête centrale de la commune.

On peut distinguer deux secteurs différents dans leur morphologie et leur architecture : celui de la ville-haute (ancien et compact) et celui des faubourgs, qui s'est constitué sans un souci aussi marqué de densité et d'économie de l'espace.

- **secteur ancien : Haute-Ville + alentours du port** :

Dans la Haute-ville, l'ensemble du bâti se trouve à **l'alignement**, ce qui crée un **front très homogène** (continuité de la ligne de faîtage). Les ouvertures sont très souvent verticales, les teintes sont de couleurs ternes quelques soient les matériaux (pierres apparentes ou enduits). Ce secteur est quasi intégralement occupé par de l'habitat (presque pas de commerces en rez-de-chaussée).

La partie nord, la plus exposée aux conditions climatiques maritimes, présente des particularités morphologiques : hauteur limitée (R+1+C), ouvertures de faible surface, simplicité dans le traitement des façades (pas de modénatures).

Le bâti très dense limite fortement les possibilités d'extensions, notamment du côté de l'espace publique. Certaines extensions plus récentes peuvent toutefois s'observer dans la partie nord, c'est à dire la moins dense. La présence de murs en clôture limite parfois l'impact depuis l'espace public.

Dans ces secteurs les plus anciens (ici la rue des Juifs), le parcellaire est très dense et laniéré, ce qui induit des façades étroites et sur trois niveaux. Ces rue ne présente pas de continuité dans son faîtage, du fait de la topographie très marquée.

Dans le secteur commercial (autour du port et du cours Jonville), les maisons sont très souvent accompagnées d'un commerce en rez de chaussée (ici, sur la rue Clémenceau).

- secteur plus récents : quartier St-Paul, les Houles :

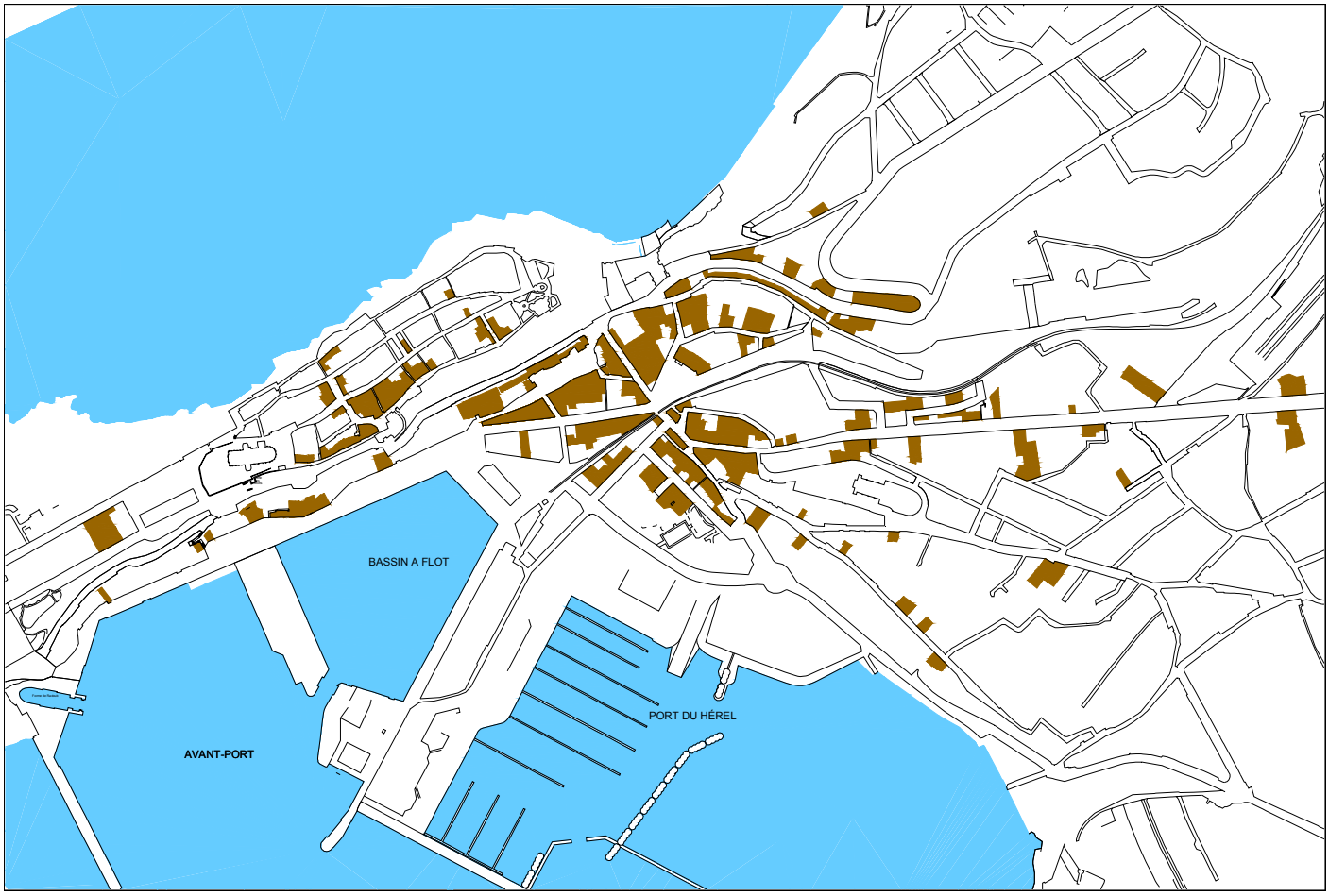
Les mêmes principes que précédemment induisent le même sentiment d'uniformité : implantation à l'alignement et continuité de la ligne de faîtage. La volumétrie est toutefois différente : les façades sont plus larges, la hauteur dépasse donc rarement R+1+C. Le traitement des façades est plus varié que dans la partie ancienne, notamment au niveau des teintes d'enduits, ou du traitement des ouvertures

Certaines unités d'habitat plus anciennes présentent une morphologie et une architecture relativement simple, voire épurée. Cette morphologie s'apparente à celle des longères, avec une division régulière d'un volume initial .

La continuité morphologique n'est pas présente dans tous les cas. Ainsi la rupture dans la ligne de faîtage, ou bien la variation dans la pente du toit peut briser cette harmonie. A noter aussi la présence d'espaces privatifs au devant de la façade.

Ce secteur présente des densité variables. Cette photo illustre une variation dans les hauteurs, dans le traitement des pentes de toit ou dans le rythme des ouvertures. Mais le principe d'alignement à la voie, qui s'applique aussi pour les appentis, permet de conserver le caractère urbain

2.2.2. Les immeubles d'habitation :



Les immeubles d'habitation constituent un tissu relativement semblable à celui des maisons du centre-bourg, c'est à dire homogène.

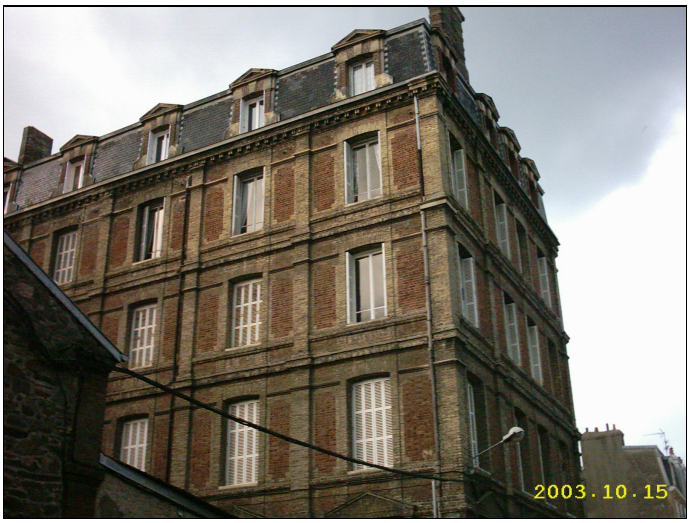
Ces constructions se trouvent sur un espace relativement restreint de la ville : la grande majorité sont implantées dans un rayon de 100 mètres autour de l'hôtel de ville. Cet espace rempli deux conditions qui ont permis sa densification : proximité des sites historiques vitaux de Granville (Haute-ville, port) et rôle de centre administratif et commercial pendant le XX^{eme} siècle.

Le reste des immeubles se trouvent dans le tissu ancien périphérique, avec une implantation ponctuelle dans le tissu de maison de bourg. Ces immeubles sont plus petits que ceux de la partie centrale.

Tout comme pour les maisons d'habitations, l'homogénéité de ce tissu est lié à trois critères souvent observés :
- implantation à l'alignement de la voie,
- continuité de la ligne de faîtage
- enduit de teinte claire.

Cette photo montre le cas d'une rue où les deux rives sont de volumétrie très différente (immeubles faisant face à des maisons).

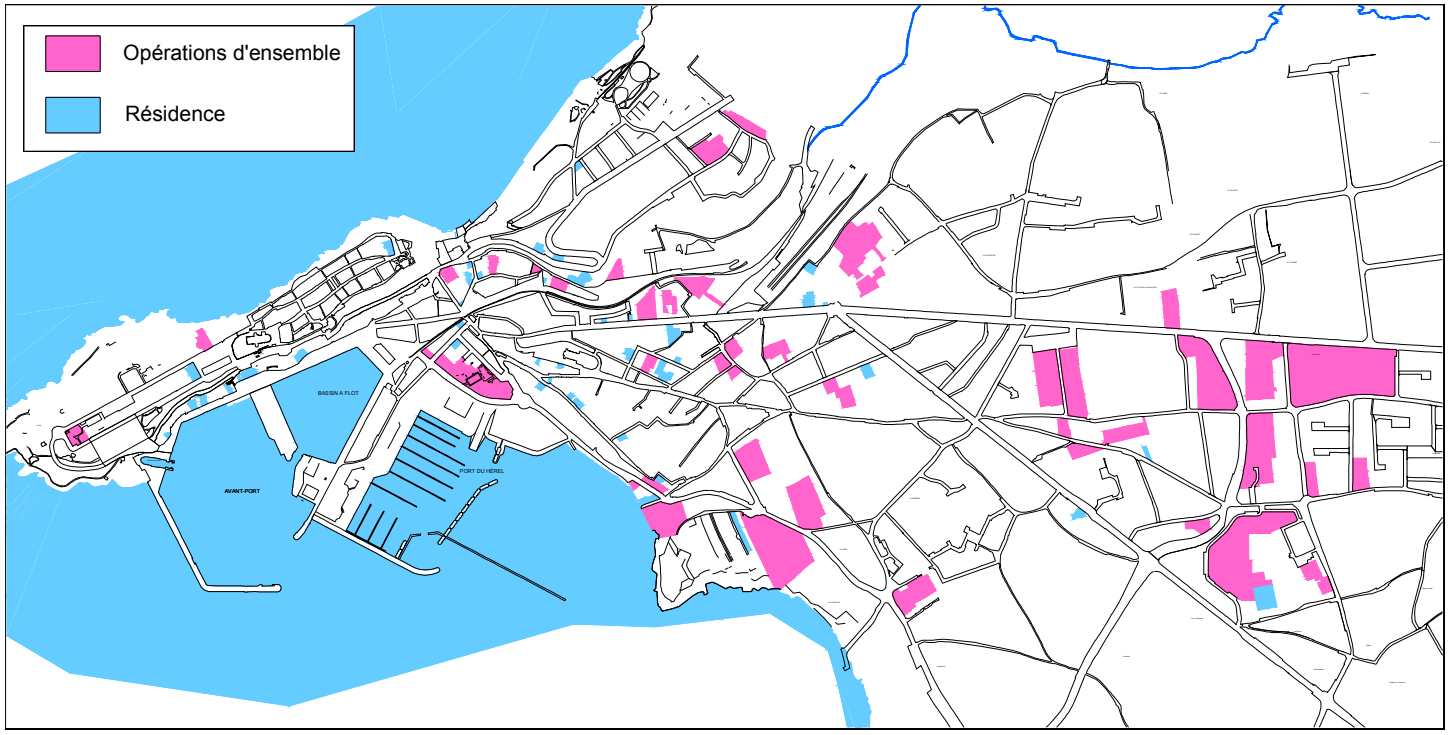
Certaines unités d'habitat plus anciennes présentent une morphologie et une architecture particulière qui les distinguent des autres immeubles. C'est le cas de cet immeuble, situé derrière l'Hôtel de ville, se démarquant par par sa volumétrie (R+3+C sans immeubles contigus) et par ses matériaux (utilisation de briques.).



La continuité morphologique n'est pas présente dans tous les cas. Ainsi la rupture dans la ligne de faîtage, ou bien la variation dans la pente du toit peut briser cette harmonie (cette photo montre une alternance de toits terrasses ou à 45°). L'autre facteur d'hétérogénité est le nombre d'étages, qui peut varier d'un immeuble à l'autre pour le même nombre

La forte topographie de certains secteurs de Granville oblige les constructeurs à s'adapter, d'où des fronts urbains particuliers, avec d'un côté des maisons en R+2+C et de l'autres des immeubles à 5 voire 6 étages (cas de la rue des Corsaires sur la photo).

2.2.3 Opérations d'habitat collectif :



Ces deux typologies correspondent à des ensemble d'habitat collectifs plus récents que ceux qualifiés d'immeubles. Les opérations d'ensemble sont de taille importante et souvent dissocié du tissu urbain environnant. Les résidences sont plus petites, elles correspondent à des opérations de rénovations urbaines sur une ou deux parcelles, ce qui leur confère une meilleure intégration dans le tissu urbain.

Ces deux types d'urbanisme sont caractéristiques d'une forte pression foncière nécessitant une **bonne maîtrise des opérations d'urbanisme**. Nécessaires pour permettre de densifier certains secteurs, elles ont notamment permis à Granville de développer son offre en logements de type balnéaire.

Ces programmes se sont réalisés sur une période assez restreinte (années 70-80). La plupart correspondent uniquement à des ensembles résidentiels ; à l'exception de l'opération des Maronniers située à l'angle des rues Saint-Nicolas et Paul de Gibon (ci-contre) et celle face à l'eglise qui associe qui associe un centre-commercial ainsi que le groupe scolaire Pierre et Marie-Curie.

Les constructions présentent des similitudes au niveau morphologique :
Le plus souvent un volume simple, en barre ou en tour, parfois répétitif.
Un vocabulaire architectural commun est présent : larges ouvertures horizontales, toits terrasse, ou en faux brisis, jeu de pleins et de vides au sein même des volumes bâtis (balcon).

Ce mode d'urbanisation s'accompagne d'un aménagement plus ou moins travaillé des espaces publics environnants. Ces secteurs périphériques, à l'interface entre espace publics et privés, présentent une relative hétérogénéité entre chaque opération :
- séparation du tissu environnant par des axes de circulation importants
- problème de lisibilité de l'espace public (de l'opération par rapport à l'espace public environnant)
- fort impact visuel accentué par la différence de gabarits et l'importance des espace vides environnants.

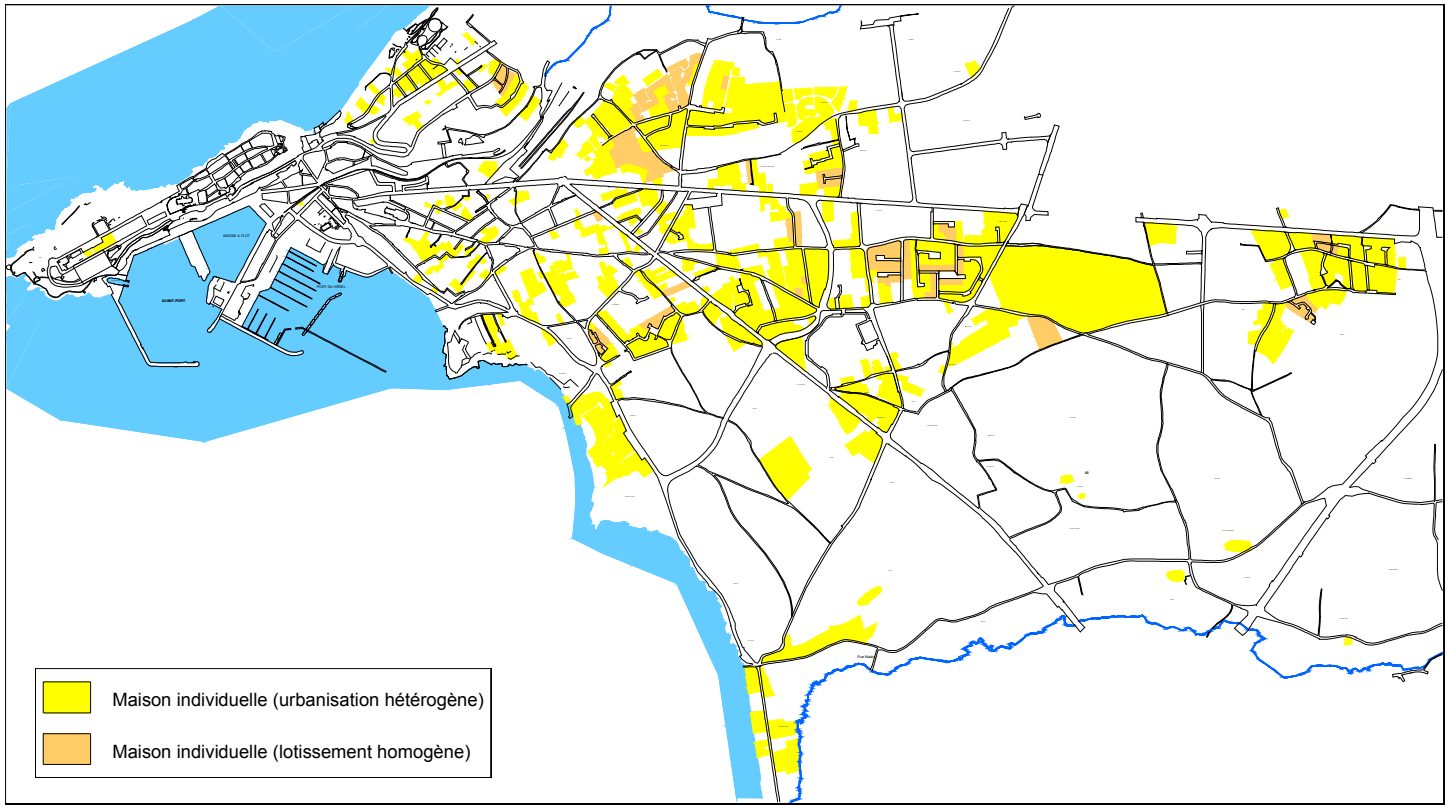
L'opération d'ensemble à proximité de l'espace littoral a un autre vocabulaire architectural : le style balnéaire, qui reprend les jeux de volumes et de toiture de la maison balnéaire (demi-croupes, trame verticale des ouvertures). Le bâti intègre des commerces en rez-de-chaussée.

La résidence représente une opération d'habitat collectif, de taille moins importante, et s'insère dans le tissu urbain le plus souvent caractérisé par la présence de maisons ou d'immeubles de ville.

La résidence reprend le modèle architectural et les règles d'implantation (à l'alignement) de l'immeuble de ville.
Disposition des ouvertures suivant une trame verticale, détails architecturaux de l'immeuble de ville : traitement de l'angle, des jambage et linteaux, façade lisse, peu de jeux de volumes.

De nombreuses résidences récentes intègrent en rez-de-chaussée des garages, ce qui contribue à poser des questions de dynamisme des rues commerçantes.

2.2.4. Les maisons individuelles :



Ce type d'urbanisation est celui qui occupe **la plus grande superficie sur la commune**. On le trouve à **proximité immédiate** de la **partie ancienne centrale**, mais aussi dans les parties les plus périphériques à l'est.

Ce type de construction s'est réalisé en très grande majorité sous forme de lotissement avec des **tailles de parcelles relativement petites** (entre 500 et 700 m²). On trouve **de grandes variations** dans la **distance d'implantation** à la voie ou dans **l'orientation des maisons**.

Destinés à accueillir principalement des résidents permanents, ces lotissements se trouvent souvent **près des équipements scolaires**. Souvent occupés initialement par des familles avec enfants, le départ de ceux-ci entraîne souvent une forte baisse du taux d'occupation de ces logements lorsque d'autres types de logements, éventuellement plus petits, font défaut (absence de parcours résidentiel).

On peut distinguer deux modèles :

- les lotissements hétérogènes : suite à la division du parcellaire, le lotissement se construit avec des constructions libres.
- les lotissement homogènes : Ce type d'urbanisme correspond à un **modèle d'habitat qui se répète**, mais avec des volumes plus bas que ceux des opérations d'ensembles, c'est à dire R+1+C. Ces maisons présentent une grande homogénéité en terme de morphologie et d'implantation, mais de grandes diversités en terme d'architecture.

Ces opérations, relativement récentes, se situent en grande majorité dans **la couronne périphérique de la ville**, principalement à l'est.

- Lotissement hétérogène :

Certains lotissements présentent une grande homogénéité dans la volumétrie mais aussi dans les matériaux utilisés (c'est particulièrement le cas du modèle pavillonnaire des années 60 - 70).

En périphérie du centre-ville, ils forment des tissus urbains restreints proches du tissu collectif ou de maison de ville. L'espace public est peu aménagé : marqué par l'importance de la voirie et ponctué par l'éclairage public ou la présence de haies.

Cette forme d'urbanisme, si elle répond à la demande actuelle, pose **des problèmes** en terme de **fonctionnement urbain**. Le mode de déplacement piéton n'est pas facilité dans ce modèle, il s'agit en outre de secteur essentiellement résidentiel, mais situés à proximité de boulevard commerciaux. Les toits sont très majoritairement à **2 pans**, parfois à 4, en tuiles béton avec des ouvertures de type lucarne.

A l'Est de l'agglomération, les lotissements récents sont assez homogènes en ce qui concerne les teintes et les formes ; un jeu de volumes est à noter (décrochements)

Les espaces publics font l'objet **d'un traitement paysager fédérateur**. C'est le cas plus particulièrement de l'opération de lotissement du Grand large (bordé par la Rd 472, voir photo ci-dessous).

Si l'aménagement paysager est valorisant au sein des lotissements récents, des problèmes d'impacts paysagers sont cependant à noter :
c'est plus particulièrement le cas, dans le secteur de l'hôpital avec le lotissement du Grand large.

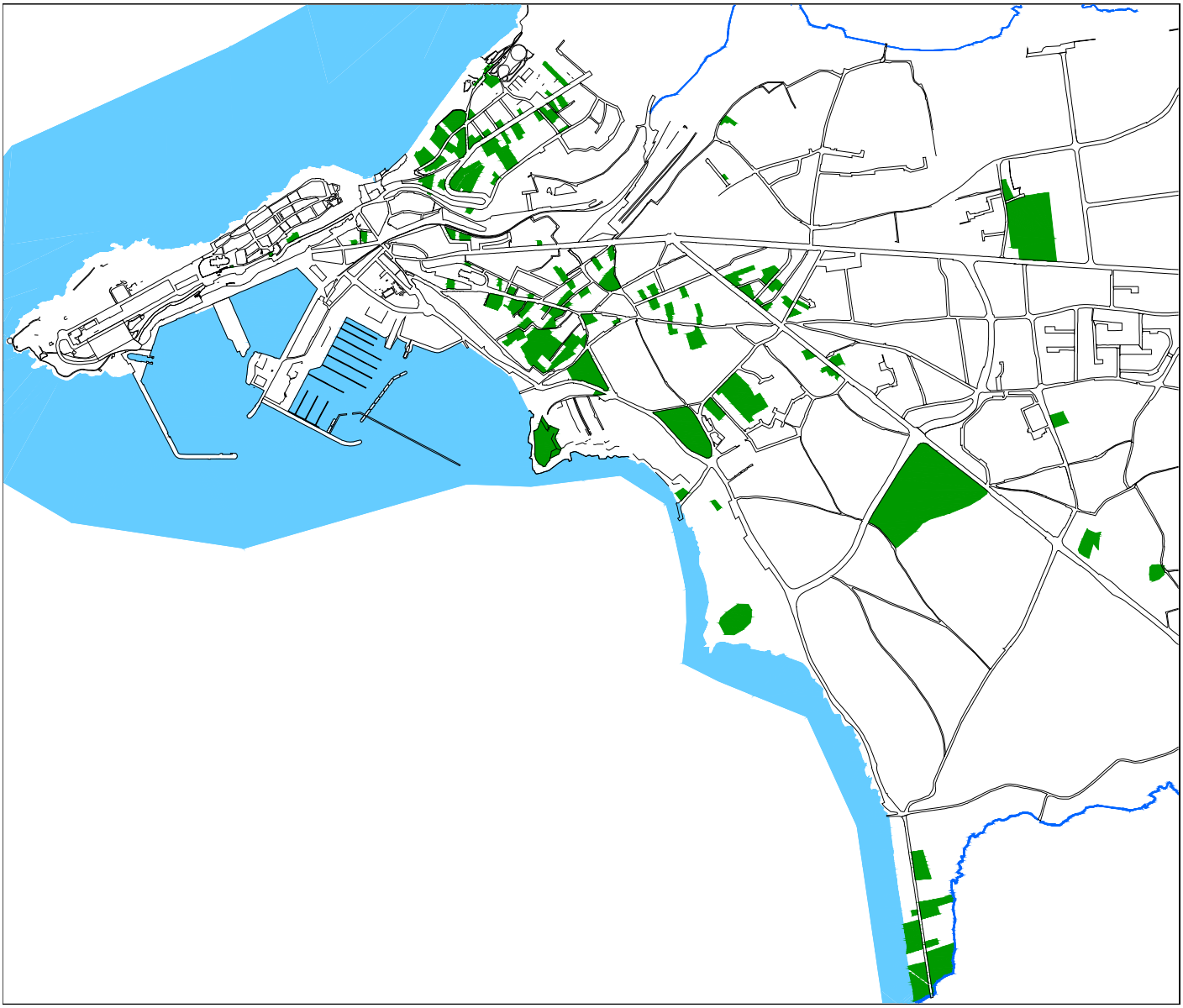
- Lotissement homogène :

Ce type d'urbanisation s'est réalisé sous forme de petites opérations. Cette organisation permet de trouver des densités supérieures aux lotissements traditionnels, notamment du fait de la présence de maisons groupées.

Ce type d'urbanisation permet une meilleure gestion de l'interface espace public / espace privé. Sur la commune, on trouve **quelques d'espaces publics centraux** dans ces opérations, et un traitement paysager.
Deux modèles urbains d'intérêt sont à noter :
- celui de la maison en bande, qui reprend la vocabulaire de la maison de ville et s'intègre ainsi dans le tissu urbain (Rue des Bleus - à proximité de la rue de Vendée)
- celui du hameau des Roches, (Rue Pierre Brette - à proximité de la rue Jean-Jaurès)

Ces programmes se sont réalisés sur une période assez récente et relativement courte, ils présentent donc une **architecture moderne, mais reprenant pour certains le vocabulaire traditionnel**, avec une grande variété de morphologies. Leur positionnement en périphérie ne crée **pas d'impacts négatifs directs sur l'aire agglomérée, mais leur organisation peut créer des lieux de centralité**

2.2.5. Le bâti remarquable :



Ces maisons dites remarquables correspondent à **deux types de constructions** :

- **les hôtels particuliers**
- **les villas de bord de mer**

Ces deux types de constructions se trouvent légèrement à l'écart de la partie ancienne la plus dense, ce qui s'explique par la recherche de terrains assez grands. Encore aujourd'hui, ces propriétés sont souvent accompagnées de grands jardins qui se trouvent généralement au centre des îlots urbains. On peut observer sur la carte une implantation en majorité sur deux sites : quartier du Lude autour de la route de Donville, et quartier St-Paul autour de la Rue St-Paul.

Les hôtels particuliers se trouvent pour la plupart d'entre eux dans le tissu urbain, en limite du centre-ville
Toujours en retrait par rapport à la voie, ces constructions sont séparées de l'espace public par un **jardin arboré** et des clôtures souvent transparentes (grille fixée sur un muret) ou bien totalement opaques (**mur de pierres** de plus de 2 mètres créant un sentiment de forte densité urbaine). Ces maisons présentent une grande **homogénéité** avec des caractères communs : **composition symétrique, modénatures, nombre de travées, chaînages d'angles**

Positionnées **principalement** à proximité du littoral, les villas se trouvent au centre de parcelles de tailles équivalentes aux pavillons qui ont été construits plus récemment. Elles sont aussi séparées de l'espace public par un parc ou un mur de clôture (dont les matériaux et les couleurs rappellent les caractéristiques du bâtiment)

Leur particularité morphologique est de présenter une **forme en L ou en U**, avec des jeux de volumes croupes tourelles pour certaines (cf. Photo ci-contre). Certaines reprennent un vocabulaire de la maison à colombage

Ces maisons se caractérisent par des **architectures remarquables**, par la qualité des détails, l'élégance de leurs formes souvent élancées, leur côté aujourd'hui suranné. Le traitement de la façade est souvent assez complexe, avec parfois utilisation de briques ou de bois (imitations de colombages).

De grandes demeures (manoirs et châteaux) au sein de parc privés sont présentes sur le territoire de Granville, en périphérie de l'agglomération :
La plupart du domaine privé, à l'exception de la villa Les Rhumbs (ci-contre) maison où vécu Christian Dior qui abrite maintenant le musée du couturier et comporte un jardin public

Les autres demeures remarquables sont les suivantes, situées pour la plupart à l'est du territoire:
- le manoir St-Nicolas, aujourd'hui dans le secteur des équipements
- Château de Grainville à l'extrême est.

Le parc dans lequel il s'insère limite les vues sur le bâtiment, mais participe à la végétalisation de l'aire agglomérée : masse arborée et mur de clôture structurent l'espace public.
En revanche l'importance de ces espaces privés contribuent à renforcer une impression de césures dans l'espace public : perméabilité

A l'extrême est, le château de Grainville

3. Analyse architecturale :

L'étude expose par secteur les grandes caractéristiques du bâti suivant les types de construction légendés sur les plans de l'analyse urbaine à savoir :

- immeuble
- maison de ville
- maison individuelle (urbanisation hétérogène)
- maison individuelle (lotissement homogène)
- opérations d'habitat collectif
- résidence
- bâti de valeur patrimoniale
- bâti ancien de type longère
- garages
- activité économique
- équipements et services

Secteurs :

- ❑ LA HAUTE VILLE intramuros
- ❑ LA HAUTE VILLE extramuros
- ❑ LE QUAI DE L'AVANT PORT ET DU BASSIN A FLOT
- ❑ LE CENTRE VILLE : Les rues commerçantes descendant vers le port
- ❑ LE CŒUR DU CENTRE VILLE entre la voie ferrée, la rue des Corsaires et la rue du Général Patton
- ❑ LA STATION BALNEAIRE sur le coteau Nord

3.1. LA HAUTE VILLE intramuros : immeubles et maisons de ville majoritaires :

Grande cohérence de l'ensemble excepté quelques réalisations ou travaux plus récents mineurs

✓ **Gabarit :**

- Parcellaire étroit et rectangulaire (proportion entre 1 sur 2 et 1 sur 3) le plus souvent d'une largeur sur rue inférieure à 10m avec un bâti occupant + de 80% de l'emprise au sol et assurant une continuité presque totale sur rue
- R+1, R+2 ou R+3, plus haut face au port et moins haut face à la mer
- Toit à 2 pentes à environ 40° parfois + ou -, faîtage parallèle à la voie avec cheminée sur mur pignon séparatif dans l'axe du faîtage

✓ **Modénature de facade :**

- Façades plates, peu de balcon, quelques lucarnes, composition plutôt classique reflétant la disposition intérieure
- Ouvertures plus hautes que larges ; 6 carreaux majoritaires avec volets se rabattant en façade et parfois vitrine au RDC
- Pleins et vides sensiblement égaux sauf rue du Nord face à la mer où les ouvertures sont moins nombreuses

✓ **Les matériaux et couleurs:**

- Murs porteurs en pierres apparentes, schiste et granit allant du brun au gris cendré, ou revêtues d'enduit généralement gris nuancé
- Encadrement des baies et angles en pierres de granit taillées harpées
- Menuiseries bois peintes en blanc pour les fenêtres et de couleur variable pour les vitrines et portes d'entrée
- Toit en ardoise gris bleuté

Rue Lecarpentier face au port

Rue du Nord face à la mer

Place Docteur Cambernon

3.2. LA HAUTE VILLE extramuros : équipements et services (ancienne caserne, collège, sémaphore et aquarium), immeubles, maisons de ville et maisons individuelles (urbanisation hétérogène)

Peu de cohérence, en particulier concernant les gabarits très variables (conséquence du type de construction) et le peu de continuité du bâti qui contraste fortement avec la partie intramuros

✓ **Gabarit :**

- pour les habitations : parcellaire rectangulaire (proportion entre 1 sur 2 et 1 sur 3) pour les plus anciennes et carré pour les plus récentes, le plus souvent d'une largeur sur rue voisine de 20m ; l'emprise construite étant inférieure à 40% de la surface, pas de continuité sur rue sauf ponctuellement Rue du Roc
- pour les autres constructions taille parcellaire et emprise au sol variables suivant équipement
- R, R+1, R+2 ou R+3
- Toit à pentes variables : soit 2 pentes voisines de 30 à 45°, soit 2 pentes dissymétriques, mono pente, toit terrasse, parfois avec croupes, faîtage le + souvent parallèle à la voie avec cheminée sur mur séparatif dans l'axe du faîtage

✓ **Modénature de facade :**

- Façades plates, peu de balcon, quelques velux et lucarnes traditionnelles ou chien assis parfois trop massives, composition soit plutôt classique pour les bâtiments les plus hauts ou plus aléatoires reflétant la disposition intérieure
- Proportions des ouvertures variables suivant caractéristique du bâti : rectangulaire, plus haut que large pour le plus ancien et carré et plus large que haut pour le plus récent

✓ **Les matériaux et couleurs:**

- Pour le bâti ancien, dito intramuros et pour le bâti récent, murs enduit de couleur souvent trop clair, parfois revêtu d'un parement pierre ou d'un essentage ardoise
- Menuiseries le plus souvent peintes en blanc
- Toit en ardoise gris bleuté.

Boulevard du 2e et 202e de

Rue du Roc

Boulevard de Vaufleury Ligne

3.3. LE QUAI DE L'AVANT PORT ET DU BASSIN A FLOT: Immeubles, maisons de ville et résidences

Assez bonne cohérence des volumes mais pas des façades qui sont, pour les projets les plus récents, traitées en « vitrines »

✓ **Gabarit :**

- Parcellaire étroit et rectangulaire (proportion entre 1 sur 3 et 1 sur 4) le plus souvent d'une largeur sur rue inférieure à 10m avec un bâti occupant + de 80% de l'emprise au sol et assurant une continuité presque totale sur rue
- R+1, R+2, R+3 ou R+4, présentant une silhouette générale parfois très dentelée
- Toit à pentes variables : soit 2 pentes voisines de 20 à 45°, toit à la Mansard, mono pente, toit terrasse ou courbe, faîtage parallèle à la voie avec cheminée sur mur pignon séparatif dans l'axe du faîtage

✓ **Modénature de façade :** ***différence importante entre bâti ancien et récent***

- Bâti ancien :
  - façades plates, peu de balcon, quelques lucarnes, composition plutôt classique reflétant la disposition intérieure
  - ouvertures + hautes que larges ; 6 carreaux majoritaires avec volets se rabattant en façade et parfois vitrine au RDC
  - pleins et vides sensiblement égaux
- Bâti moderne :
  - façades plutôt plates mais avec nombreux balcons + ou – débordants et + ou – larges parfois à tous les niveaux
  - ouvertures + larges que hautes, avec larges loggias le plus souvent et souvent garage au RDC, grand volume de vitrage
  - les baies forment de larges tâches sombres horizontales qui rompent l'élégance discrète des façades anciennes

✓ **Les matériaux et couleurs:**

- Murs généralement revêtus d'enduit assez généralement gris clair à blanc, quelques murs en pierres apparentes
- Encadrement des baies et angles en pierres de granit taillées harpées, façades modernes sans encadrement
- Menuiseries peintes en blanc pour bâti ancien et blanc ou alu blanc, brun, gris ou noir pour le bâti moderne
- Toit en ardoise gris bleuté ou zinc

Quai du pan coupé

Rue du Port

Place Amiral Guépratte

3.4. LE CENTRE VILLE : Les rues commerçantes descendant vers le port : immeubles et maisons de ville très majoritaires

Grande cohérence de l'ensemble excepté quelques réalisations ou travaux plus récents mineurs

✓ **Gabarit :**

- Parcellaire étroit et rectangulaire (proportion entre 1 sur 2 et 1 sur 3) le plus souvent d'une largeur sur rue inférieure à 10m avec un bâti occupant + de 90% de l'emprise au sol et assurant une continuité totale sur rue
- R+2 ou R+3, parfois plus comme entre la rue des Juifs et la rue des Corsaires ou en haut de la rue des Juifs
- Toit à 2 pentes à environ 40° ou très ponctuellement à la Mansard, faîtage parallèle à la voie avec cheminée sur mur pignon séparatif dans l'axe du faîtage

✓**Modénature de facade :**

- Façades plates, peu de balcon à l'exception des bow window du haut de la rue des Juifs, quelques lucarnes, composition plutôt classique reflétant la disposition intérieure
- Ouvertures + hautes que larges ; 6 carreaux majoritaires avec volets se rabattant en façade et parfois vitrine au RDC
- Pleins et vides sensiblement égaux

✓**Les matériaux et couleurs:**

- Murs généralement revêtus d'enduit assez généralement gris beige clair à blanc, quelques murs en pierres apparentes
- Encadrement des baies et angles en pierres de granit taillées harpées ou droits (linteaux et appuis seuls)
- Menuiseries peintes en blanc pour les fenêtres et de couleur variable pour les vitrines et portes d'entrée
- Toit en ardoise gris bleuté

Rue des Juifs

Rue Couraye

Rue Saint Sauveur

3.5. LE CŒUR DU CENTRE VILLE entre la voie ferrée, la rue des Corsaires et la rue du Général Patton: immeubles et maisons de ville majoritaires, mais aussi quelques équipements et services, bâti de valeur patrimoniale et opérations d'habitat collectif

Cohérence assurée sur les rues piétonnes mais à conforter pour le reste notamment en bordure du tracé de la voie ferrée

✓ **Gabarit :**

- Parcellaire rectangulaire (proportion entre 1 sur 2 et 1 sur 3) le plus souvent d'une largeur sur rue inférieure à 20m avec un bâti occupant + de 80% de l'emprise au sol et assurant une continuité presque totale sur rue
- R+2 ou R+3 + comble parfois mansardé avec lucarnes
- Toit à 2 pentes à environ 40° ou très ponctuellement à la Mansard, faîtage parallèle à la voie avec cheminée sur mur pignon séparatif dans l'axe du faîtage

✓**Modénature de façade :**

- Façades plates, peu de balcon, quelques lucarnes, composition plutôt classique reflétant la disposition intérieure
- Ouvertures + hautes que larges ; 6 carreaux majoritaires avec volets se rabattant en façade et parfois vitrine au RDC
- Pleins et vides sensiblement égaux

✓**Les matériaux et couleurs:**

- Murs porteurs en pierres apparentes, schiste et granit allant du brun au gris cendré, ou revêtues d'enduit généralement gris nuancé, voir blanc ou coquille d'oeuf
- Encadrement des baies et angles en pierres de granit taillées harpées, parfois brique ou
- Menuiseries bois peintes en blanc pour les fenêtres et de couleur variable pour les vitrines et portes d'entrée
- Toit en ardoise gris bleuté.

Rue Lecampion : façade nord

Rue Lecampion : façade sud

Rue Paul Poirier

3.6. LA STATION BALNEAIRE sur le coteau Nord : équipement et services, maisons de ville, bâti de valeur patrimoniale et maisons individuelles

Le côté « station balnéaire » situé au nord de l'avenue de la Libération conserve une bonne cohérence malgré quelques constructions pavillonnaires

✓ **Gabarit :**

- Parcellaire étroit et rectangulaire (proportion entre 1 sur 2 et 1 sur 3) le plus souvent d'une largeur sur rue inférieure à 20m avec une continuité presque totale sur rue assurée par le bâti le long de l'avenue de la Libération et par des clôtures variées ailleurs

- R+1, R+2 ou R+3 + comble souvent mansardé avec lucarnes

- Importance des toits dans ce style d'architecture avec nombreux relevés, façons de tourelle et de lucarnes variées, débords de toit, souches, et pentes diverses, parfois double faîtage perpendiculaire

✓ **Modénature de façade :**

- en bordure de voie et en mitoyenneté :
  - façades plates, peu de balcon, quelques lucarnes, composition plutôt classique reflétant la disposition intérieure
  - ouvertures + hautes que larges ; 6 carreaux majoritaires avec volets se rabattant en façade et parfois vitrine au RDC
  - pleins et vides sensiblement égaux

- en retrait des diverses limites :
  - façades avec décrochements, auvents, balcons , bow window le plus souvent soulignés par la toiture
  - ouvertures + hautes que larges, petits carreaux de taille diverse
  - les baies forment de larges tâches sombres horizontales qui rompent l'élégance discrète des façades anciennes

✓ **Les matériaux et couleurs:**

- Murs parfois en pierres apparentes, schiste et granit allant du brun au gris cendré, et appareillage variée ou revêtues d'enduit généralement gris nuancé, avec des traitements différents sur la hauteur et parfois façon de colombage en partie supérieure
- Encadrement des baies et angles en pierres de granit taillées harpées ou briques ou peints
- Menuiseries bois peintes en blanc pour les fenêtres avec parfois des volets
- Toit en ardoise gris bleuté

Hôtel des Bains – Le Casino

Rue de la Falaise

Avenue de la Libération : entrée de ville