

2A

Plan Local d'Urbanisme

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) et à la loi ALUR

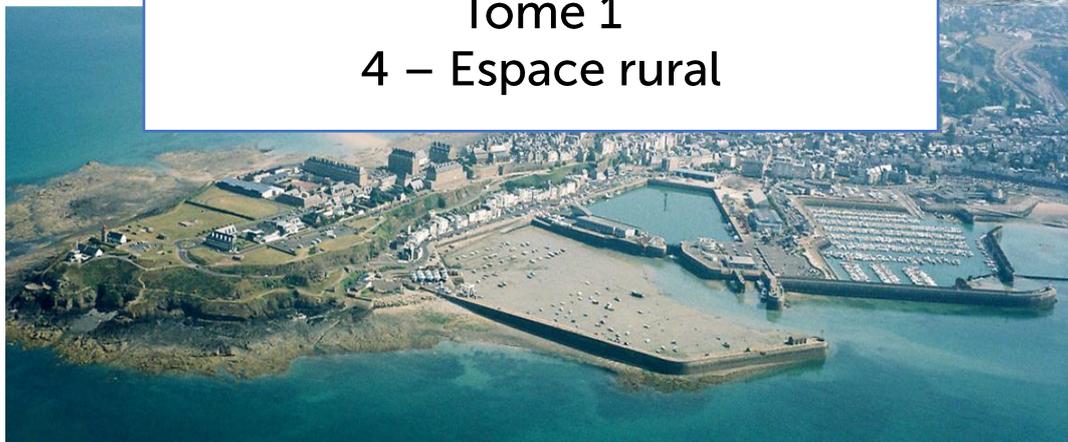
APPROBATION

GRANVILLE

NORMANDIE



RAPPORT DE PRESENTATION Tome 1 4 – Espace rural



atelier du

CANAL

Révision arrêtée le :
21 septembre 2016

Révision approuvée le :
29 mai 2017

Modification
simplifiée N°1
approuvée le :
03 mars 2020

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : annexes.

Sommaire

1. ANALYSE ARCHITECTURALE DES IMPLANTATIONS BATIES EN MILIEU RURAL :	223
1.1. Les limites de la zone urbaine :	223
1.2. Les architectures traditionnelles :	226
1.3. Les constructions récentes	227
1.4. Architectures remarquables sur le territoire rural	228
1.4.1. Les architectures remarquables traditionnelles des corps de ferme :	228
1.4.2. Le bâti ancien à caractère noblier	228
2. ACTIVITE AGRICOLE :	229

1. Analyse architecturale des implantations bâties en milieu rural :

Le territoire rural, ici comme ailleurs, a fait l'objet de mutations importantes dont la principale est la diminution des sièges d'exploitation agricoles. Le bâti présent illustre cette évolution des usages en zone rurale et la résidentialité qui l'a gagné, entraînant une mutation du bâti agricole ancien.

Aux architectures traditionnelles de longères, nettement majoritaires, s'est ajoutée une architecture technique liée au stockage de matériels agricoles ou à l'élevage ainsi qu'une architecture pavillonnaire représentée par des modèles des années 1975-1980, mais aussi beaucoup plus récent. Les espaces ruraux de Granville présentent toutefois la particularité d'avoir été peu touchés par cette urbanisation résidentielle de la fin du XX^{ème} siècle.

1.1. Les limites de la zone urbaine :

La délimitation entre la zone urbaine et la zone rurale est formalisée de façon très franche, comme on peut le voir sur la carte. Elle correspond en grande partie à des axes de circulation.

Les limites urbaines sont majoritairement composées d'entités construites récemment, avec notamment de grands équipements tels l'hôpital ou le lycée. Ces espaces, aménagés par des politiques volontaristes (équipements) ou sous le contrôle de règles urbaines strictes (lotissements), présentent une relative densité et des traitements variables de leur façades extérieures. Ces espaces se succèdent sans espaces interstitiels.

Dans cet espace de transition entre zone urbaine et zone rurale, on trouve quelques hameaux anciens, notamment le village Landais, qui ont été "rattrapés" par l'extension de la ville. Alors que le village Landais est relativement préservé (grands espaces vierges en périphérie), celui de Prétot a été entièrement intégré dans le tissu pavillonnaire.

Les limites de l'aire urbaine sont constituées des éléments suivants, en allant du nord-est vers le sud-ouest

- **le lotissement de Prétot** : construit en majorité dans les années 70-80, ce lotissement est un patchwork de petits opérations, répondant chacune à une logique propre. Certaines ne possèdent que des espaces publics routiers (voie et parkings), leurs constructions étant relativement similaires. D'autres, plus récents, s'accompagnent d'espaces publics aménagés (parfois en espaces verts), avec un traitement plus urbains des façades de lot. La voie externe est une voie de transit et non de desserte de logements, ce lotissement est donc retourné sur lui même et non ouvert sur l'espace rural

- **la zone d'activité de Prétot** : s'étendant sur 180 000 m², ce secteur d'activité a fait l'objet d'une extension récente au sud.



- **les lotissements du Hameau de la Fontaine Jolie** : de réalisation plus récente, ces lotissements présentent une plus grande cohérence en terme d'aménagement. L'urbanisation répond en effet à un plan d'ensemble, et son phasage se fait sur de plus grandes surfaces.



- **les villages Landais et l'Archer** : ces hameaux anciens présentent une architecture de qualité, ainsi qu'une composition urbaine très dense. Ils se trouvent en limite de la zone urbaine, mais à l'intérieur d'un triangle possédant de vastes emprises foncières non urbanisées.



- **le château de Granville** : en entrée de ville mais invisible depuis la RD 973, ce vaste espace (château + parc arboré) crée une rupture nette entre tissu récent et tissu ancien. Sa façade coté ville est très urbaine (bâtiments annexes en limite de parcelle, mur en pierre faisant le tour de la propriété), alors que le parc s'ouvre à l'est vers la campagne et quelques anciennes fermes.



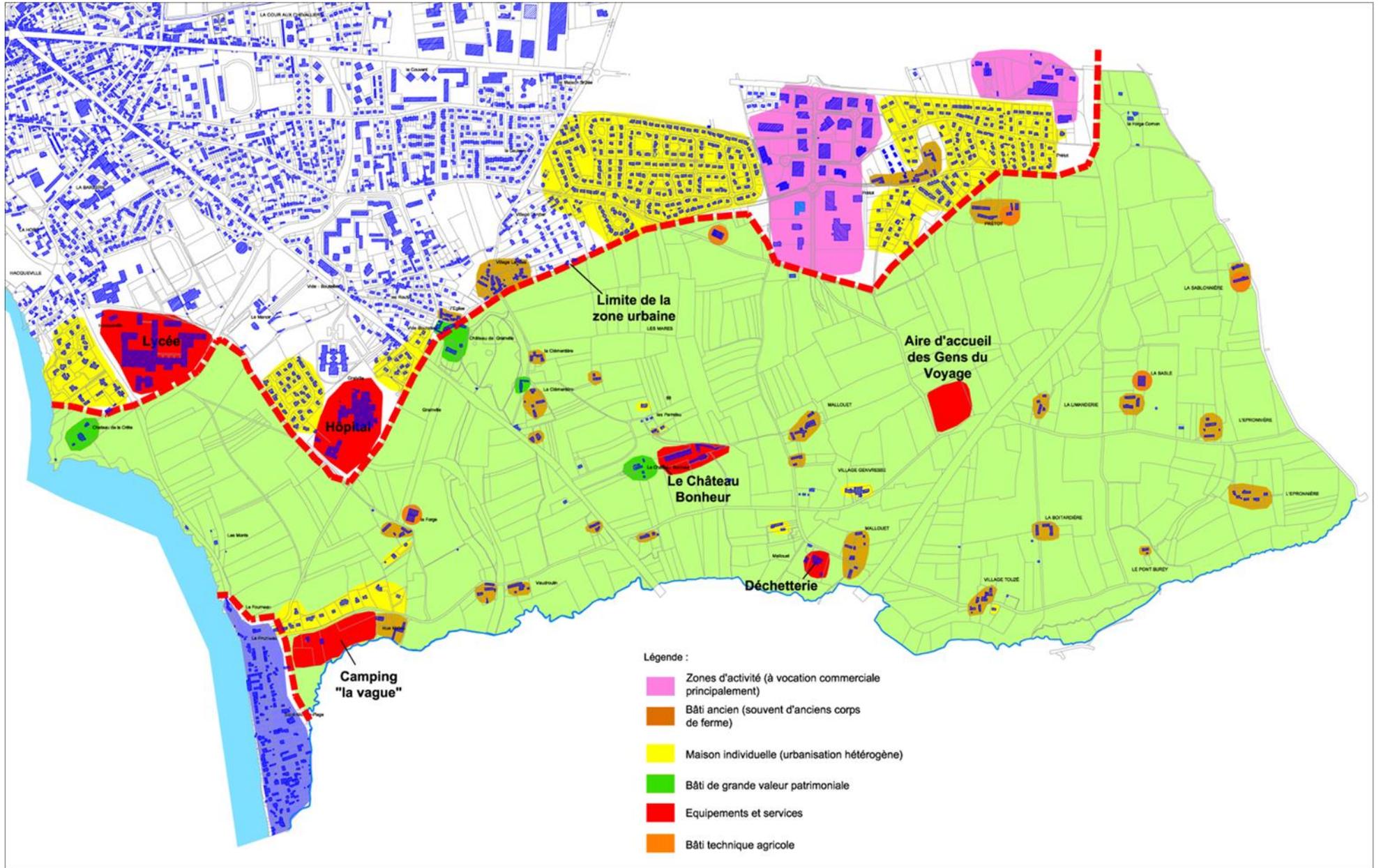
- **l'hôpital** : bordé par deux lotissements dont celui au nord est un élément fort de l'entrée de ville, cet équipement marque fortement la façade urbaine de Granville dans ce secteur. La route qui le longe crée un effet belvédère sur la zone naturelle au sud.



- **le lycée** : lui aussi bordé par un lotissement, son impact est tout aussi important dans le paysage, en périphérie de la ville. Sa volumétrie relativement basse circonscrit cet impact aux espaces en périphérie immédiate, et non aux vues depuis le grand paysage. Le château de la Crête est lui plus exposé car isolé et à proximité des falaises.



- **Saint Nicolas Plage** : tournée vers la mer et en continuité de St-Pair Sur Mer, cette entité urbaine présente une mixité entre bâti patrimonial de type balnéaire, et quelques constructions récentes. Les constructions s'organisent sur deux rangs, en continuité du littoral. On peut noter au nord-est qu'une langue de constructions relativement récente pénètre dans l'espace rural, au profit d'une crête dégagant des vues sur la mer.



1.2. Les architectures traditionnelles :

La longère est le modèle récurrent de l'architecture traditionnelle. Elle se caractérise par :

- un volume principal R+1=comble, parfois accompagné d'un volume principal en R+1+C
- un volume tout en longueur qui associe espace d'habitat et espace de stockage,
- l'ensemble de ces fonctions sont unies les unes aux autres par une toiture à deux pans ponctuée des souches de cheminées qui prolongent les murs de refend,
- les percements de la toitures sont rares et prennent la forme d'une gerbière engagée ou non
- les ouvertures sont groupées et libèrent entre elles des surfaces importantes de murs pleins,
- leur implantation particulière, la façade principale orientée au sud, des percements nombreux et diversifiés en façade principale (porte, fenêtre avec allège, fenêtre haute),
- les pignons sont souvent aveugles et des percements rares en face arrière exposée au nord.



Sur Granville, la particularité réside dans l'absence de hameau en zones rurales. Les noyaux de constructions les plus importants ne dépassent pas les 7-8 constructions, ces ensembles appartenant souvent à une même unité foncière, parfois deux.

Une implantation «invariable» qui, associée à l'orientation de la voie, conditionne l'identité de ces petits noyaux de constructions, entre **effet grappe et effet rue** :

- **effet grappe** : La voie est orientée nord-sud, elle est donc perpendiculaire à l'orientation du volume de la longère. Celle-ci se présente alignée en pignon sur voie. Ceci se caractérise par une alternance de rétrécissements et d'ouvertures latérales. Le jardin, ou la cour privative s'ouvrent sur la façade orientée au sud. La rue est qualifiée par les pignons et les clôtures qui deviennent dès lors très importantes..

- **effet rue** : La voie est orientée est-ouest, elle est donc parallèle aux volumes principaux des longères. Le bâti se retrouve donc parallèle à la voie. Ceci se caractérise donc par un linéaire imposant de façades, un effet couloir.

1.3. Les constructions récentes

Outre la longère, les annexes ou le bâti patrimonial, le territoire rural de Granville présente, **en très petit nombre, une architecture récente (après 1960) de deux natures.**

Elle peut être intégrée à une longère.

Elle prolonge la logique de composition de la longère, son volume, elle introduit un autre rythme de percement et surtout une coloration d'enduit plus claire et une absence d'appareillage d'angle.



Elle peut être isolée.

Son intégration devient dès lors plus difficile. Il est à noter toutefois que le modèle pavillonnaire est peu présent sur le territoire, on le trouve principalement à proximité du littoral.



1.4. Architectures remarquables sur le territoire rural

Identifier l'architecture remarquable sur le territoire rural peut répondre à deux objectifs : désigner une architecture qui nécessite une prise en compte réglementaire particulière en vue de sa protection, sa pérennisation, ou localiser un bâti de qualité qui peut être intégré à une dynamique de valorisation du patrimoine au travers de réseau de découverte. Ce bâti remarquable est de deux types : ensemble architectural tel que corps de ferme, ancien bâti noblier.

1.4.1. Les architectures remarquables traditionnelles des corps de ferme :



On peut illustrer cette architecture avec Mallouet (gîtes), Vaudrouin et la rue Malais.

1.4.2. Le bâti ancien à caractère noblier

Le château de Grainville



Le château Bonheur



La Clémentière

Le Château de la Crête



2. Activité agricole :

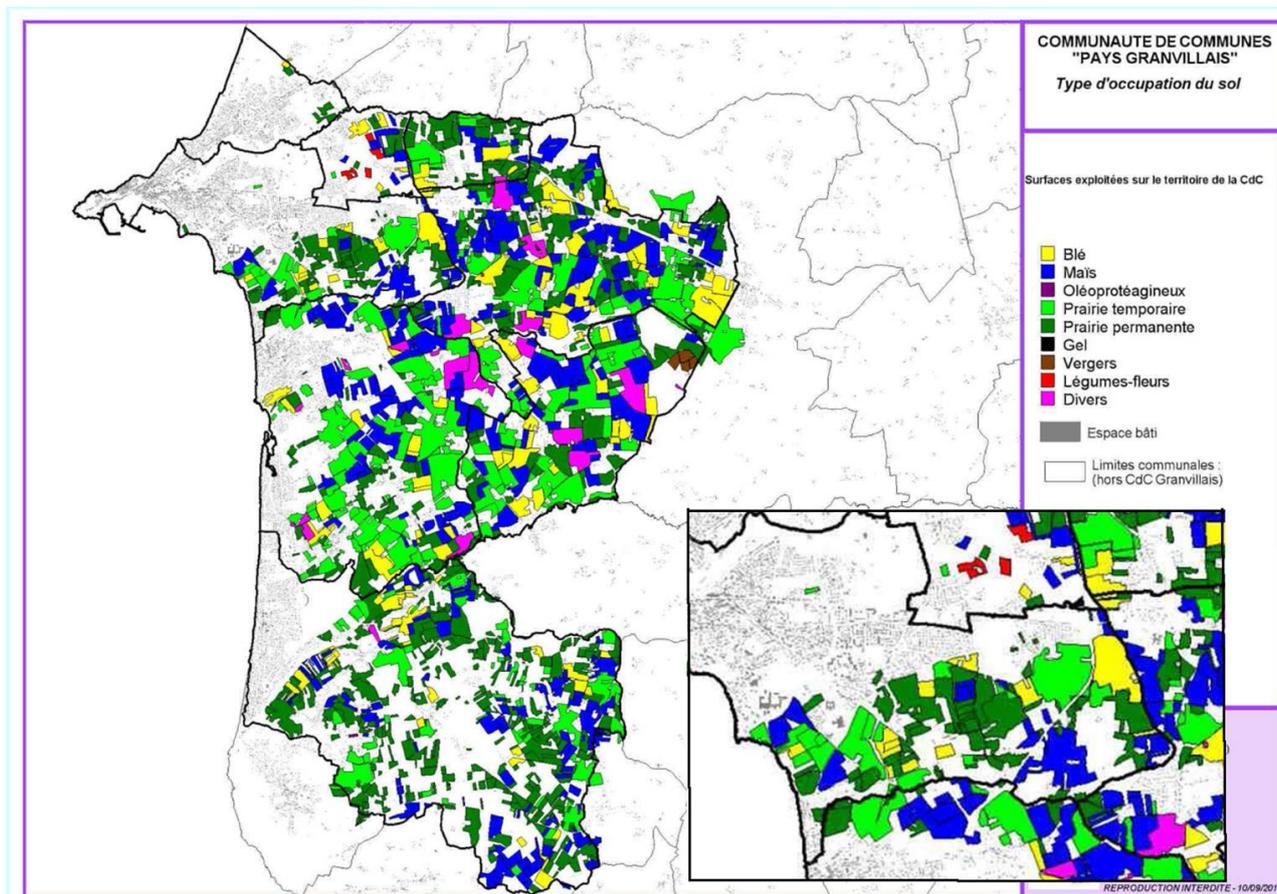
* Présentation générale de l'activité agricole sur la commune (recensement général agricole de 2010) :

La commune de Granville est **peu étendue (990 ha)** et essentiellement urbaine, on trouve donc seulement **257 hectares en SAU**, soit **26 %** de la superficie de la commune. Cette surface est en **diminution depuis 2000 (370 ha) et 1988 (398 ha à l'époque)**, le **nombre d'exploitations** ayant connu une forte baisse (passage de **22 en 1988 à 14 en 2000** puis **9 en 2010**).

L'activité agricole est de type polyculture-élevage, il n'existe pas de cultures légumières, les secteurs plus propices à cette culture se trouvant sur les massifs dunaires des communes au nord de Granville.

Les **terres labourables** (86 ha) sont revenues à leur niveau de 1988, après avoir **augmenté** en superficie entre 1988 et 2000 (passage de 81 ha à 140 ha), alors que les surfaces en herbe ont diminué de 25 % entre 2000 et 2010.

Un diagnostic agricole a été réalisé à l'échelle de l'ancienne communauté de communes du Pays Granvillais en 2012, une cartographie du type d'occupation des sols permet d'identifier les spécificités du territoire communal de Granville, à savoir une prédominance de prairies permanente et une faible proportion de parcelles en maïs, en comparaison avec le reste de la communauté de communes.



**Analyse de l'occupation des sols
(source : Diagnostic agricole du Pays
Granvillais, exploitation PAC 2008 et
enquête terrain 2012)**

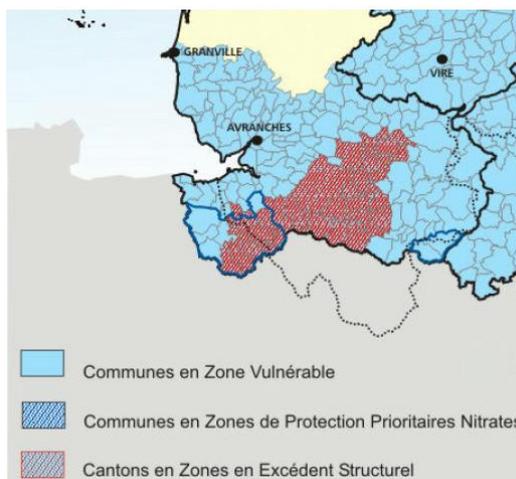
Granville se trouve en limite de **zone vulnérable**, c'est à dire dans laquelle des teneurs supérieures à 40 mg/l de nitrates sont observées dans les ressources en eau .

Réglementation.: Le CBPA est rendu obligatoire; sont prescrits notamment des périodes d'interdiction d'épandage des effluents d'élevage ainsi que la réalisation de plans de fumure et la tenue de cahiers d'épandage pour toutes les exploitations. Les apports d'effluents d'élevage sont limités à 170 kg N/ha à l'échelle de l'exploitation.

Cette information signifie que la perte de surface agricole peut être potentiellement plus pénalisante que sur une commune normale.

La commune de Granville est située dans les **aires géographiques** des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Camembert de Normandie » et « Près-salés de la Baie du Mont Saint Michel » pour la zone d'élevage. Elle appartient également aux aires de production des IGP « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

Une activité conchylicole assez importante se trouve implantée dans l'archipel de Chausey, organisée en 12 entreprises représentant 60 emplois.



Les données 2006 sont :

	Mytiliculture	Ostréculture	Vénériculture
Nbre de concessions	15	10	8
Nbre de concessionnaires	11	7	3
Nbre d'entreprises	10	7	2
Surfaces (ha) ou longueur (km)	34.2 km	8.8 ha	38 ha



* Enquête auprès des exploitants de la commune :

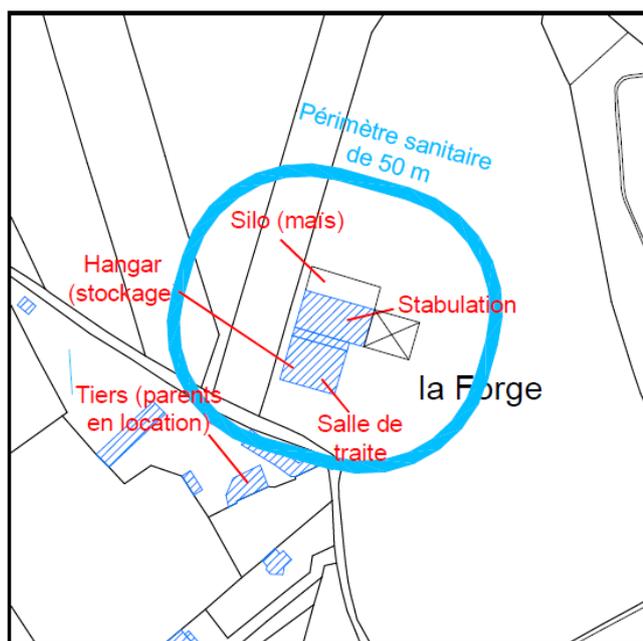
Conformément aux recommandations de la Charte GEPER et dans l'objectif de proposer un projet de développement permettant de préserver l'activité agricole encore présente, le PLU a réalisé une étude diagnostic spécifique en deux temps :

- localisation des sièges d'exploitations en collaboration avec les élus locaux.
- enquête auprès des agriculteurs afin de connaître les caractéristiques de leur siège d'exploitation et la localisation des terres exploitées.

Cette enquête permet de classer les sièges d'exploitation en deux catégories :

- les sièges d'exploitation qui peuvent être qualifiés de pérennes, soit du fait de leur capacité économique (volume de production élevé, superficie importante, mise aux normes effectuée), soit du fait de l'âge de l'exploitant (pas de départ en retraite prévu à l'échéance de vie du PLU).
- les sièges d'exploitation dont le volume ou l'âge de l'exploitant pose question quant à sa pérennité.

Pour chaque exploitation, la réunion avec les agriculteurs a permis de déterminer précisément l'usage de chaque bâtiment sur les exploitations, et la proximité éventuelle de tiers. Le graphique ci-contre montre l'exemple de l'exploitation de Mequin à la Forge.



Une convention a été signée en juin 2015 entre la ville et la SAFER pour mener une étude foncière en lien avec le projet de la ZAC de l'Ecoquartier de la Clémentière. Cette étude a permis d'actualiser les connaissances sur la nature de l'activité économique de chaque exploitant, de dresser une cartographie de la localisation des terres exploitées par les agriculteurs concernés par le périmètre de la ZAC, puis de mesurer les incidences du projet sur le fonctionnement de ces exploitations. Ce deuxième volet est abordé dans le chapitre de justification du projet qui traite des impacts du PLU sur le volet agricole.

Les résultats de cette étude par exploitation sont synthétisés dans le tableau de la page suivante. Cette analyse permet de dégager les caractéristiques ou les enjeux suivants :

- Age des exploitants et perspectives d'évolution :

Age de l'exploitant principal	Nombre d'exploitation
20-29 ans	-
30-39 ans	-
40-49 ans	2
50-59 ans	1
+ 60 ans	3

Sur les 6 chefs d'exploitations, 4 ont plus de 50 ans, dont 3 ont plus de 60 ans. Leur cessation d'activité plus ou moins proche a été anticipée, la majorité exploitations devant être reprises à l'exception de celle de M. Leresteux, pénalisé par la faible surface foncière en propriété propre.

- Nature de l'activité (type de production, diversification) :

Le modèle agricole local est similaire à celui des communes voisines : une prédominance de la polyculture associant de l'élevage combiné à des exploitations céréalières. Il existe toutefois une exploitation d'élevage bovin, similaire à de nombreuses exploitations du département (cheptel d'une quarantaine de bêtes). La taille des cheptels est variable, allant d'une demi-douzaine de bêtes jusqu'à une centaine.

- Surface agricole exploitée :

SAU	Nombre d'exploitation
0-20 ha	-
20-40 ha	3
40-60 ha	-
+ 60 ha	3

Les surfaces des exploitations sont en rapport avec leur activité : les trois plus grandes exploitations céréalières possèdent des surfaces exploitées très importantes (entre 60 et 90 ha), alors que les exploitations plus modestes exploitent des surfaces plus réduites (de l'ordre de 25 ha). Au delà de ces valeurs quantitatives, les exploitations de Granville se caractérisent par un faible pourcentage des terres appartenant aux exploitants (seulement entre 5 et 10 ha), et par une localisation des terres sur plusieurs communes.

- Présence de tiers à proximité du siège et projets envisagés :

L'analyse des informations cartographiques des différentes exploitations indique que seulement 2 exploitations sont concernées par la présence de tiers : Lenfant et Chemin. La situation est plus problématique pour l'exploitation de Chemin car elle se situe à proximité de secteurs d'habitat, ce qui induit des marges inconstructibles réciproques vis à vis des voisins. Dans les quatre autres cas, les sièges d'exploitation et notamment les bâtiments d'élevage se situent au sein de l'espace agricole.

- Localisation des terres exploitées :

Lors des entretiens avec les exploitants, certains ont localisé leurs terres exploitées, qu'ils en soient propriétaires ou locataires. La carte indique que les parcelles exploitées sur la commune de Granville sont relativement bien regroupées.

En conclusion sur ce diagnostic agricole, plusieurs menaces ou contraintes potentielles liées à l'urbanisme peuvent peser sur l'activité agricole dans les prochaines années. Ces contraintes sont de 3 ordres :

- Le développement de l'urbanisation (zones constructibles)
- le voisinage (conflit d'usage)
- le morcellement des exploitations (déplacements engendrant des conflits avec les autres usagers de la route, distance plus importante).

Sur une commune ayant connu une forte croissance urbaine telle que celle de Granville, la pression foncière peut induire un phénomène de rétention foncière où les terres entourant la ville deviennent des friches dans l'attente d'une éventuelle constructibilité ultérieure. Il est donc nécessaire d'avoir un affichage clair dans le PLU sur la destination des sols.

La carte de la page suivante a été actualisée avec les informations de l'étude de la SAFER, elle localise les sièges d'exploitation et les terrains qui y sont associés. Cette carte montre que la grande majorité des exploitations se trouvent en lisière de la zone urbaine, ces six exploitations sont donc plus ou moins concernées par tout projet d'extension de l'urbanisation, et certaines sont directement concernées par le projet de ZAC inscrit au PLU actuel.

Nom exploitant	SAU	Age exploitant	Production	Statut des terres	Projet
Mequin	74 ha sur Granville et Saint Pair	40 ans	Polyculture-élevage : maïs et céréales avec un troupeau d'environ 50 vaches allaitantes et 6 à 8 taurillons	4 ha en propriété familiale, le reste est loué.	Recherche de surfaces en culture
Leresteux	64 ha sur 6 communes	57 ans	Polyculture-élevage : - maïs et céréales sur 30 ha environ - troupeau d'environ 100 bêtes	10 ha en propriété familiale (hors de Granville), le reste est loué.	Souhait de continuer encore 5 ans, exploitation peu transmissible car peu de terre en propriété
Tinture	88 ha	40 ans	polyculture-élevage 33 ha en labour (11 ha en blé et 22 ha en maïs) 140 bêtes dont 46 vaches allaitantes Siège sur Hudimesnil, bâtiment secondaire sur Granville (stockage de fourrage et matériel)	42 ha en propriété familiale	Souhait de pérenniser l'exploitation en conservant au moins 80 ha de SAU
Laisné	23 ha sur Granville	68 ans	Polyculture-élevage : - troupeau de 5 vaches allaitantes et quelques boeufs de boucherie - diversification : gîte + chambre d'hôtes	8 ha en propriété familiale, le reste est loué.	Souhait de cessation sans vision précise des modalités (vente ou location).
Lenfant	25 ha sur 3 communes	64 ans	Polyculture-élevage : maïs et blé avec un troupeau d'environ 40 vaches allaitantes	8 ha en propriété familiale, le reste est loué.	Souhait de continuer le plus longtemps possible
Durey	25 ha sur deux communes	68 ans	Elevage, 7 animaux	Propriétaire	Poursuite à très court terme puis départ en retraite et transmission

