2A

APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme

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

GRANVILLE NORMANDIE

RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 1
5- Analyse urbaine

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 HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT DE GRANVILLE : .. 238

2. ANALYSE URBAINE A L'ECHELLE GLOBALE :..... 247

2.1. Analyse des fonctions urbaines :.....247

2.1.2. : Analyse des secteurs d'équipements : 250
2.1.3. : Analyse des secteurs d'activités : 252
2.2.2. Les immeubles d'habitation : 258
2.2.3 Opérations d'habitat collectif : 260
2.2.4. Les maisons individuelles :.....263
2.2.5. Le bâti remarquable : 266

3. ANALYSE ARCHITECTURALE : 269

3.1. LA HAUTE VILLE intramuros : immeubles et maisons de ville majoritaires :.....270

3.2. LA HAUTE VILLE extramuros : équipements et services (ancienne caserne, collège, sémaphore et aquarium), immeubles, maisons de ville et maisons individuelles (urbanisation hétérogène).....271

3.4. LE CENTRE VILLE : Les rues commerçantes descendant vers le port : immeubles et maisons de ville très majoritaires 273

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.....274

3.6. LA STATION BALNEAIRE sur le coteau Nord : équipement et services, maisons de ville, bâti de valeur patrimoniale et maisons individuelles 275

4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION URBAINE :..... 276

4.1. Objectifs et méthodologie : 276

4.2. Analyse des capacités de densification par secteur :.....277

4.1.1. Secteur du Roc : 277
4.1.2. Secteur de la Haute-ville : 278
4.1.3. Secteur du Lude : 279
4.1.4. Secteur de Saint Nicolas nord : 280
4.1.5. Secteur du Canet : 282
4.1.6. Secteur de Prétot : 284
4.1.7. Secteur du Saussey : 285
4.1.8. Secteur de Saint Nicolas-centre : 286
4.1.9. Secteur du Stade Louis Dior : 287
4.1.10. Secteur du cœur de ville : 289
4.1.11. Secteur du quartier Saint Paul : 291
4.1.12. Secteur du Val-es-Fleurs et de l'Avenue Leclerc : 292
4.1.13. Secteur des Houles :.....294
4.1.14. Secteur de la Roche Gautier à la Horie :.....295
4.1.15. Secteur sud d'Hacqueville :.....296
4.1.16. Secteur nord d'Hacqueville : 297

4.1.17. Secteur du Manoir route d'Avanches : 299
4.1.18. Secteur de Saint-Nicolas sud: 301
4.1.19. Secteur du Village L'Archer : 303
4.1.20. Secteur de Saint-Nicolas Plage : 304

5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE : 308

5.1. Enjeux liés à la consommation foncière dans les documents d'urbanisme : 308

5.2. Méthodologie appliquée pour analyser la consommation foncière sur Granville : 309

5.3. Analyse de la densité urbaine dans les différentes opérations de logements: 312

5.3.1. Analyse des opérations de renouvellement urbain : 312
5.3.2. Analyse des opérations en extension urbaine ou en dent creuse : 314

5.4. Analyse qualitative des opérations de logements, en lien avec le critère de densité : 316

1. Analyse historique du développement de Granville :

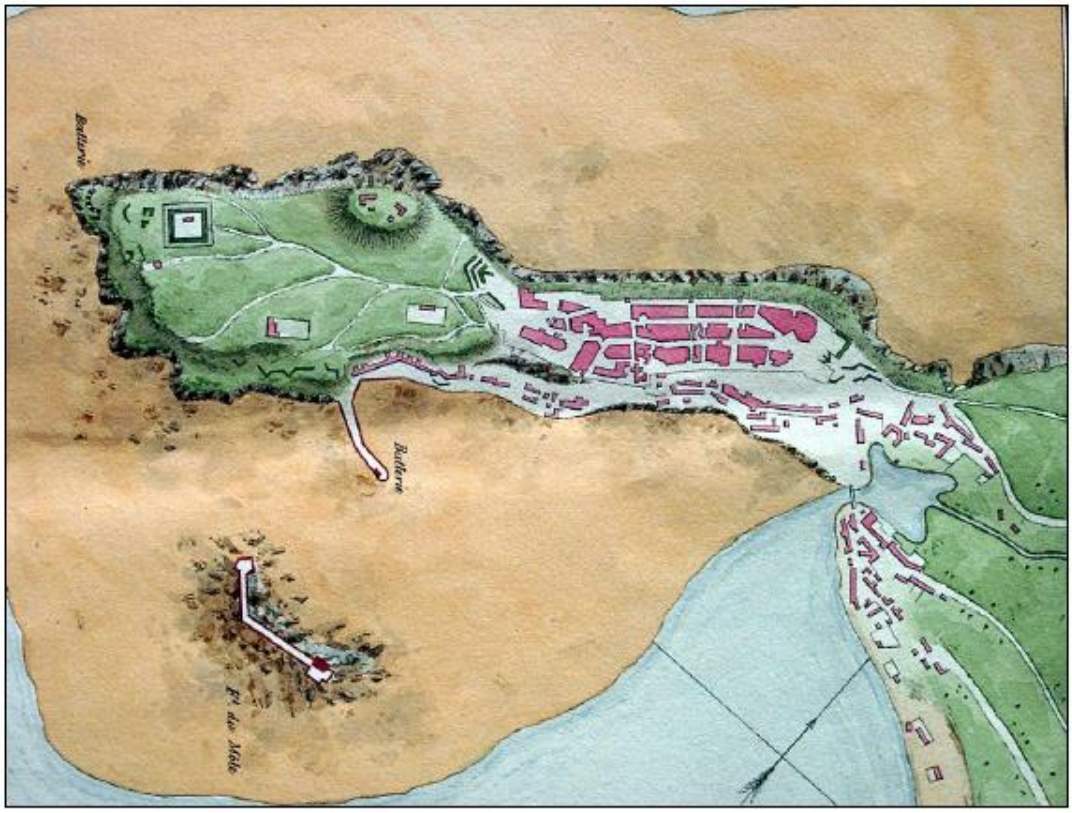
Naissance de la ville : Chapelle édifiée en 1113 sur la “Roque”. Le cap est alors sous domination de St-Pair

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.

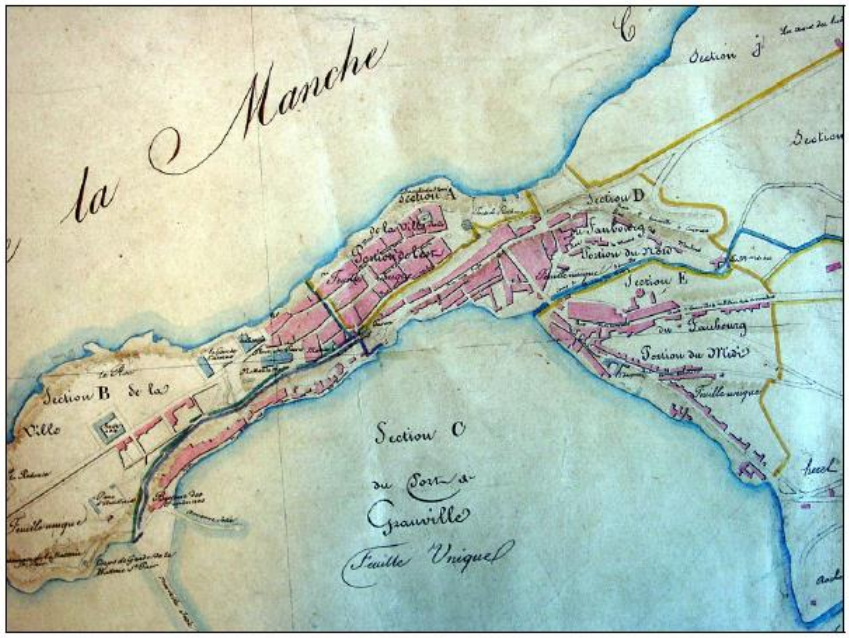


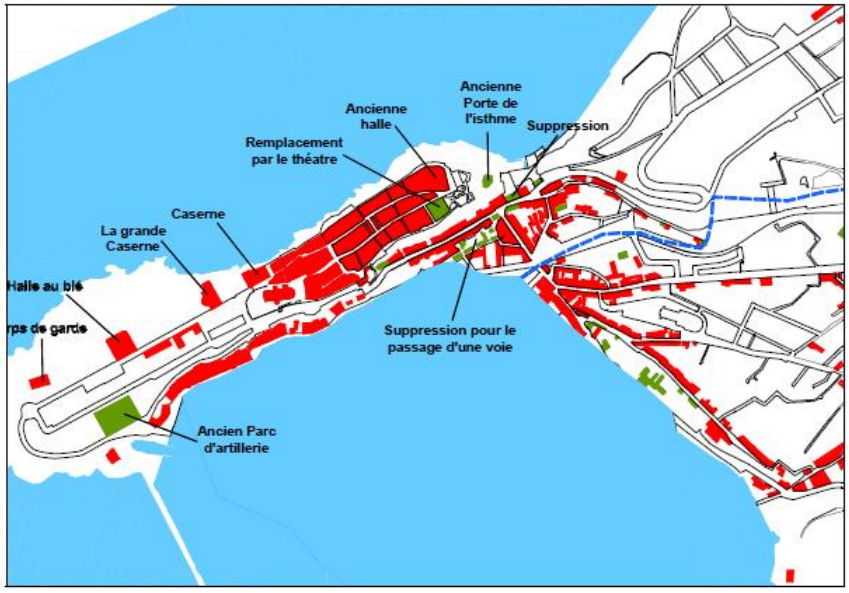
Au XIX siècle : Développement des infrastructures portuaires sous l'impulsion de la Chambre de commerce, créée en 1815.

La photo du cadastre de 1824 (ci-dessous) témoigne des grandes évolutions de la ville :

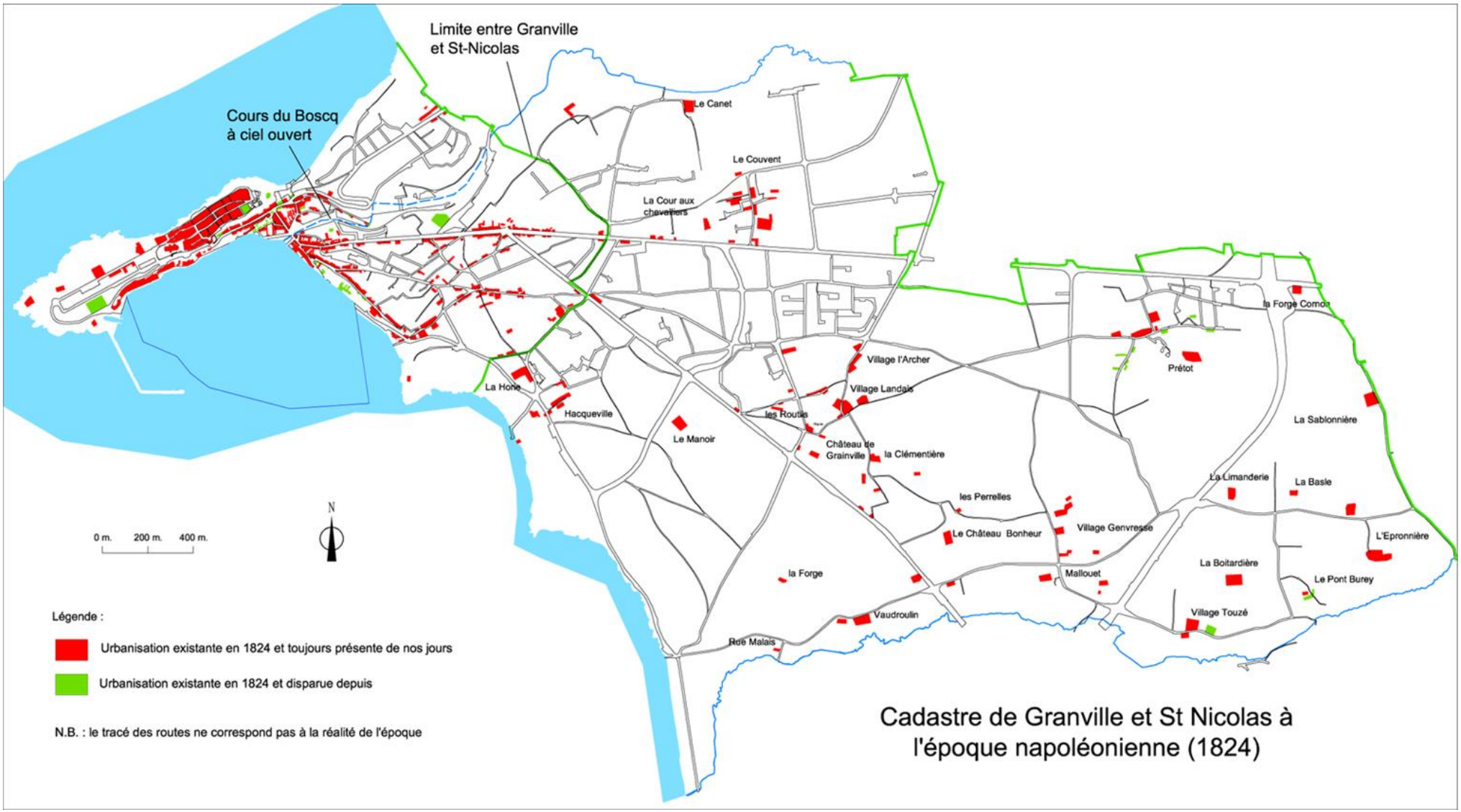
- la grande jetée est construite, ce qui offre une meilleure protection au port. La mer arrive au pied de l'actuelle rue Valory.
- la ville se conforte sur son site avec la canalisation du Boscq, ce qui facilite les liaisons entre les deux rives.
- des secteurs ont été fortement restructurés depuis : 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 XIXeme** 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).

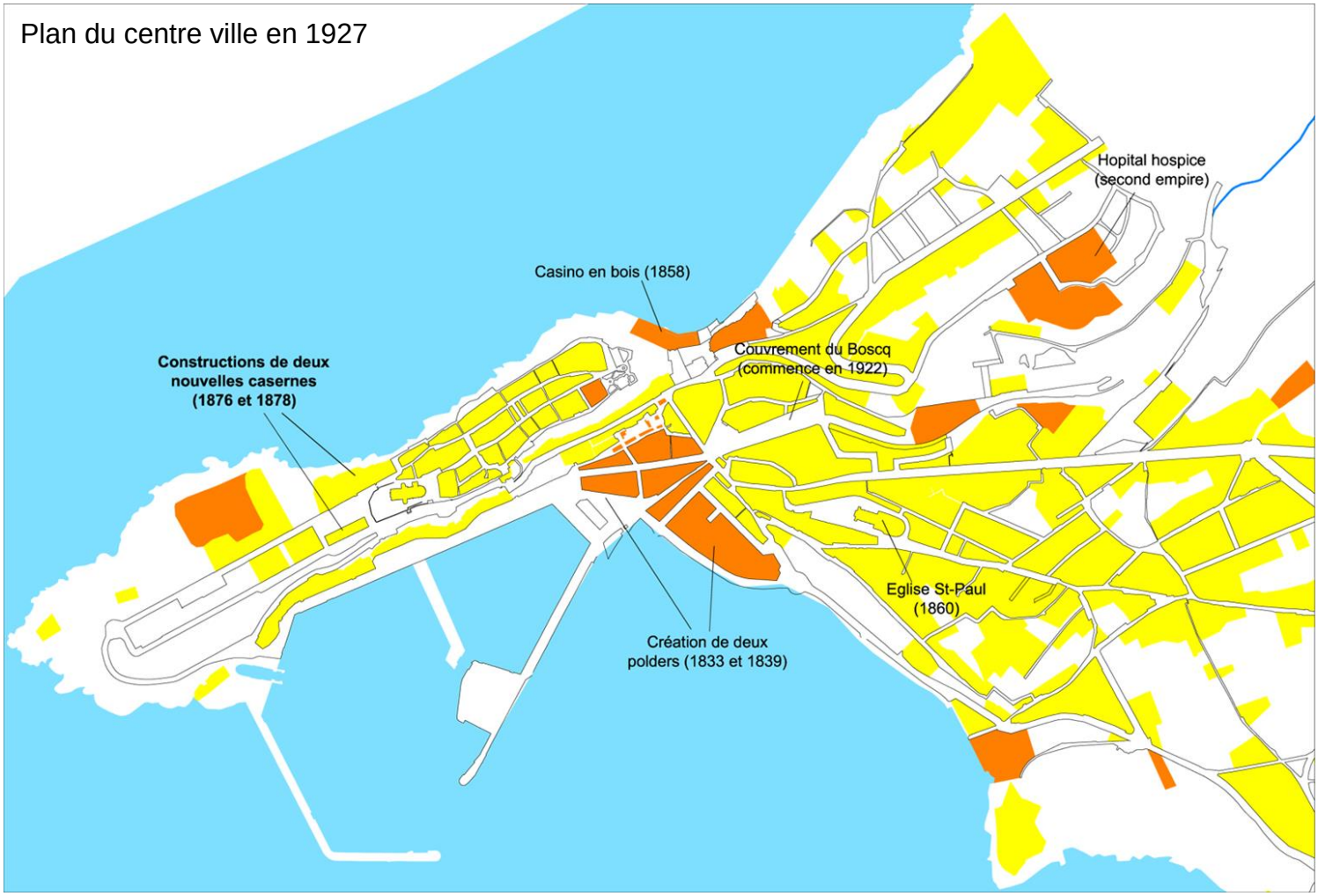
Cette période est marquée par de profonds changements dans la partie centrale de la ville, à proximité du port (cf. carte ci-dessous).

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.

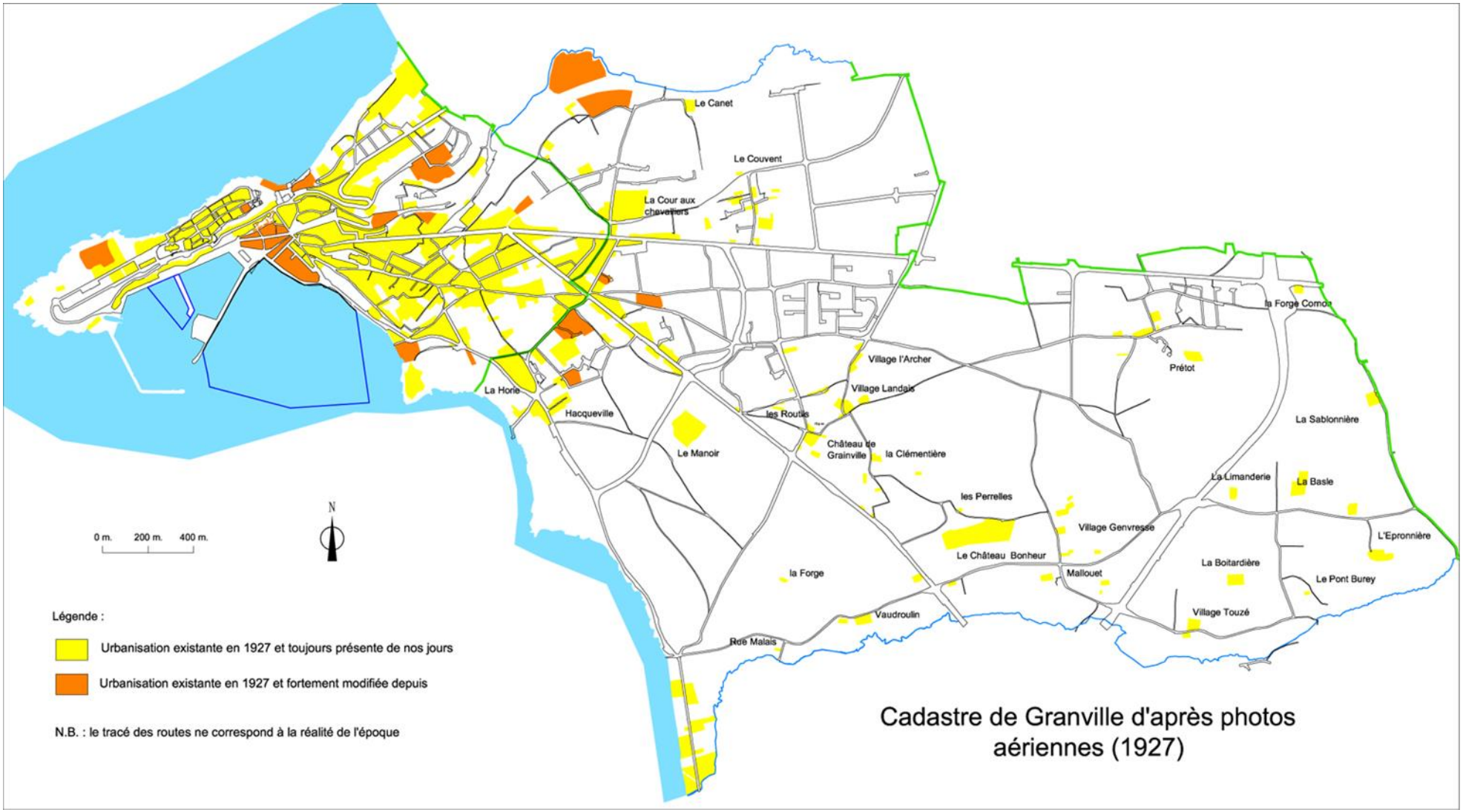
La fusion avec la commune de St-Nicolas (surface de Granville multipliée par 4) en 1859 fait passer la population à 13 500 habitants, ce qui s'accompagne de la création d'une deuxième paroisse (St-Paul).

Sur cette longue période à cheval sur les **XIXeme et XXeme 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.

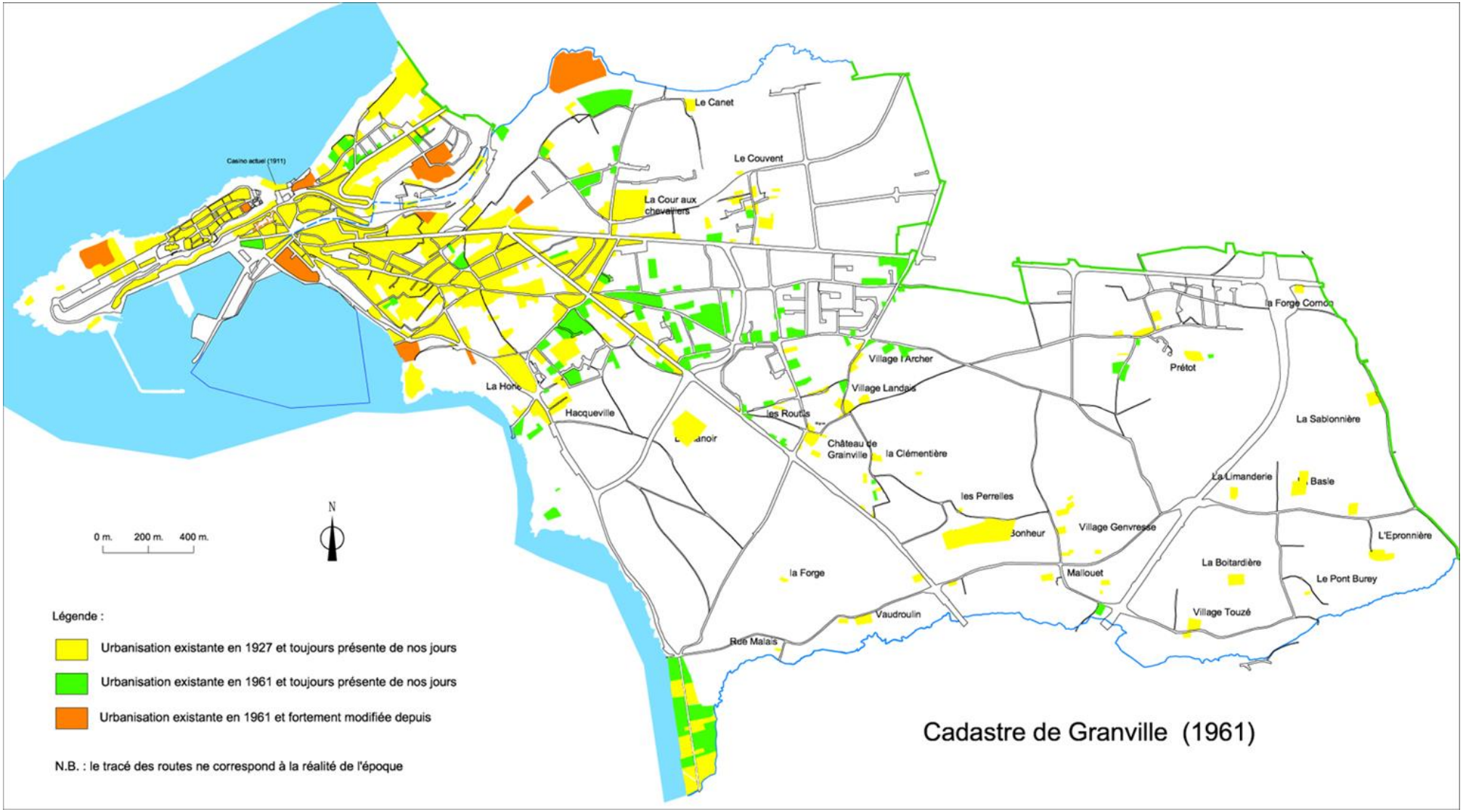
Plan du centre ville en 1927



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.

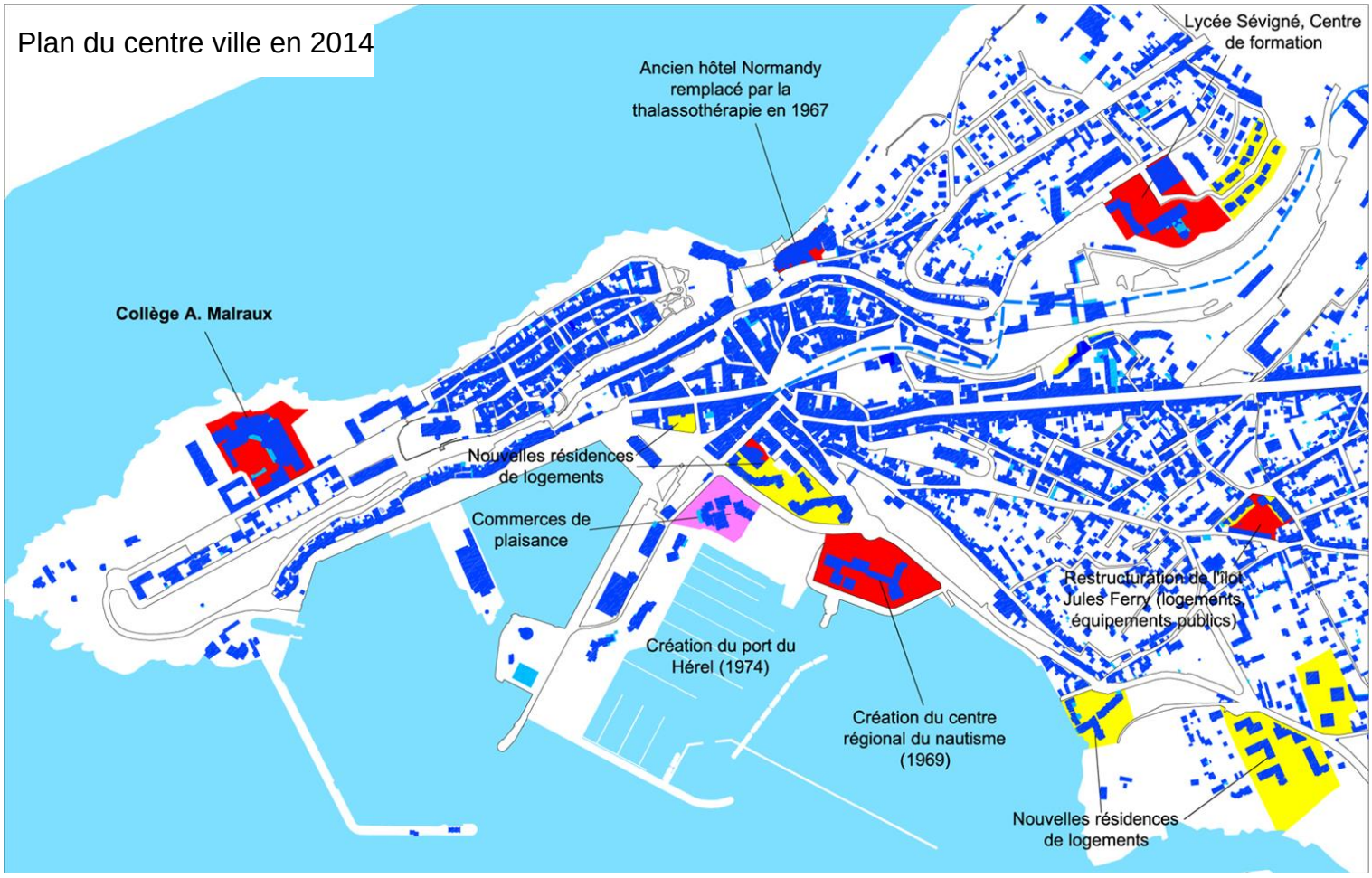


Le milieu du XXeme siècle est essentiellement marqué par une croissance extra-urbaine de Granville. Cette dernière se situe principalement entre les routes d'Avranches et de St-Planchers, avec une densité relativement faible. Ce développement se fait en effet sous forme d'implantation de pavillons individuels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

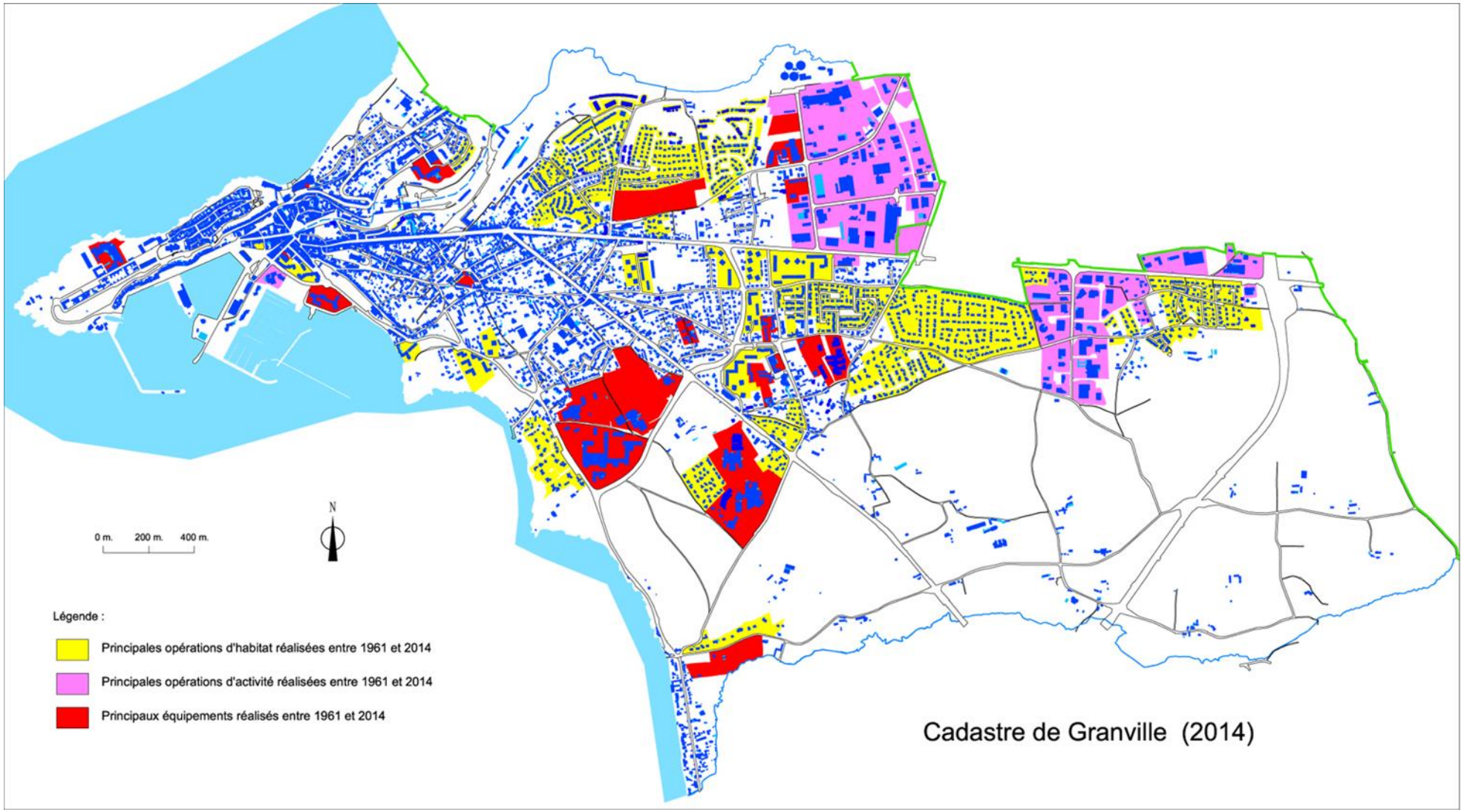


La fin du XXeme siècle et le début du XXIeme est la période durant laquelle Granville a connu sa plus forte croissance spatiale, ainsi que des évolutions importantes dans le tissu ancien.

Le centre ville (cf. Carte ci-dessous) a vu son front portuaire être 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.
Conformément aux nouvelles dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme suite à la loi ENE (dite loi Grenellle de l'Environnement), une analyse détaillée de la consommation foncière observée ces dernières années figure à la fin de ce chapitre d'analyse urbaine de la commune.



Conclusion :

Granville est une ville relativement jeune (création au XVeme 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 ?**

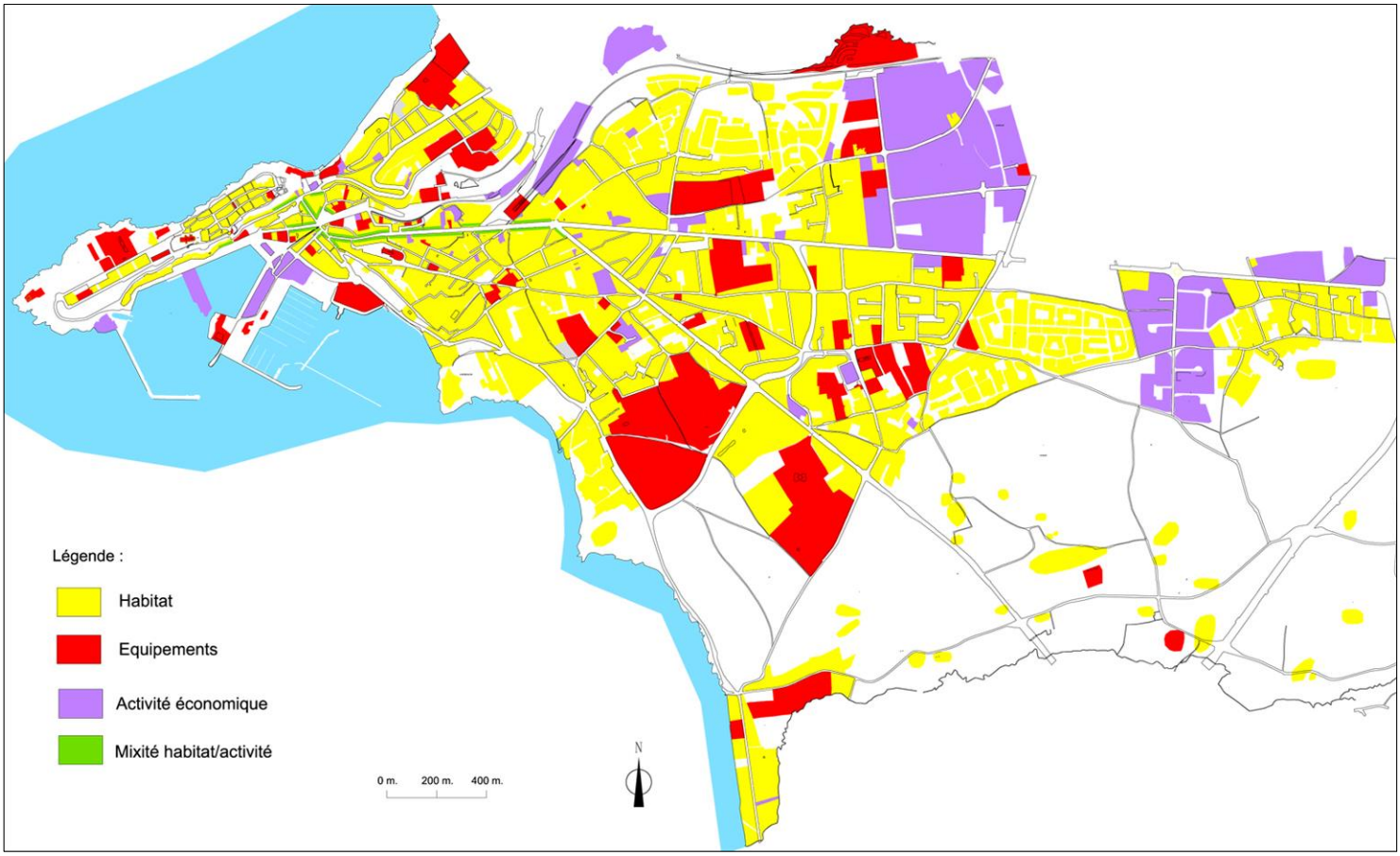
- La dichotomie entre la partie ouest, chargée d'histoire et la partie est plus récente est forte. Le projet de PLU devra intégrer cette donnée en répondant à une problématique générale : **la ville doit-elle se développer dans un souci d'homogénéité, ou bien s'appuyer sur ses différences ?**

- **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.**



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

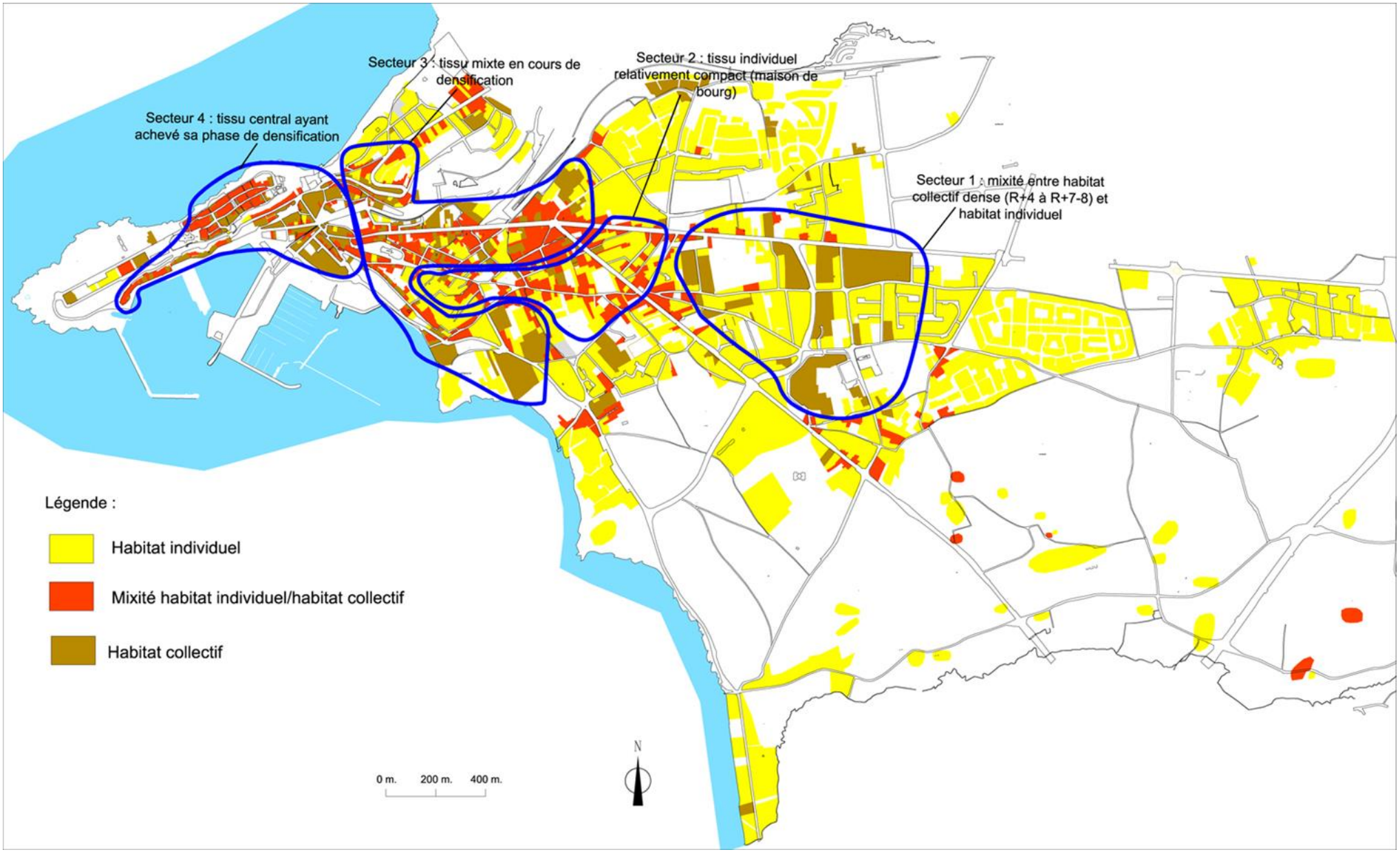
- Les secteurs d'activité économique sont de trois types :

- 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, ...).

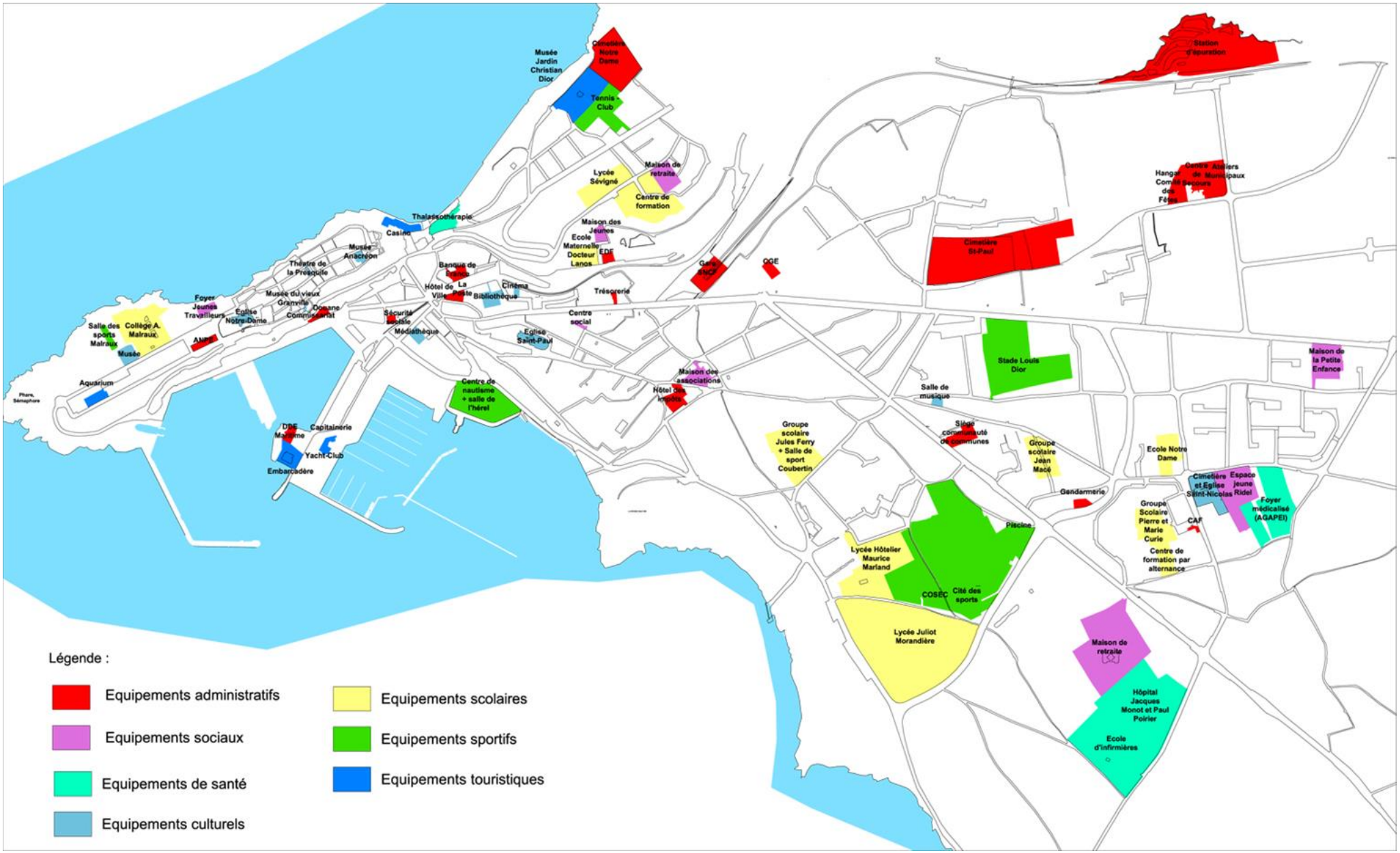
Questions :

- **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 XXeme 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, on peut noter une évolution similaire des deux catégories sur les deux dernières décennies : diminution sensible des effectifs jusqu'en 1999/2000, puis inversion de la tendance pour revenir à des valeurs de proches de 1995-1996.

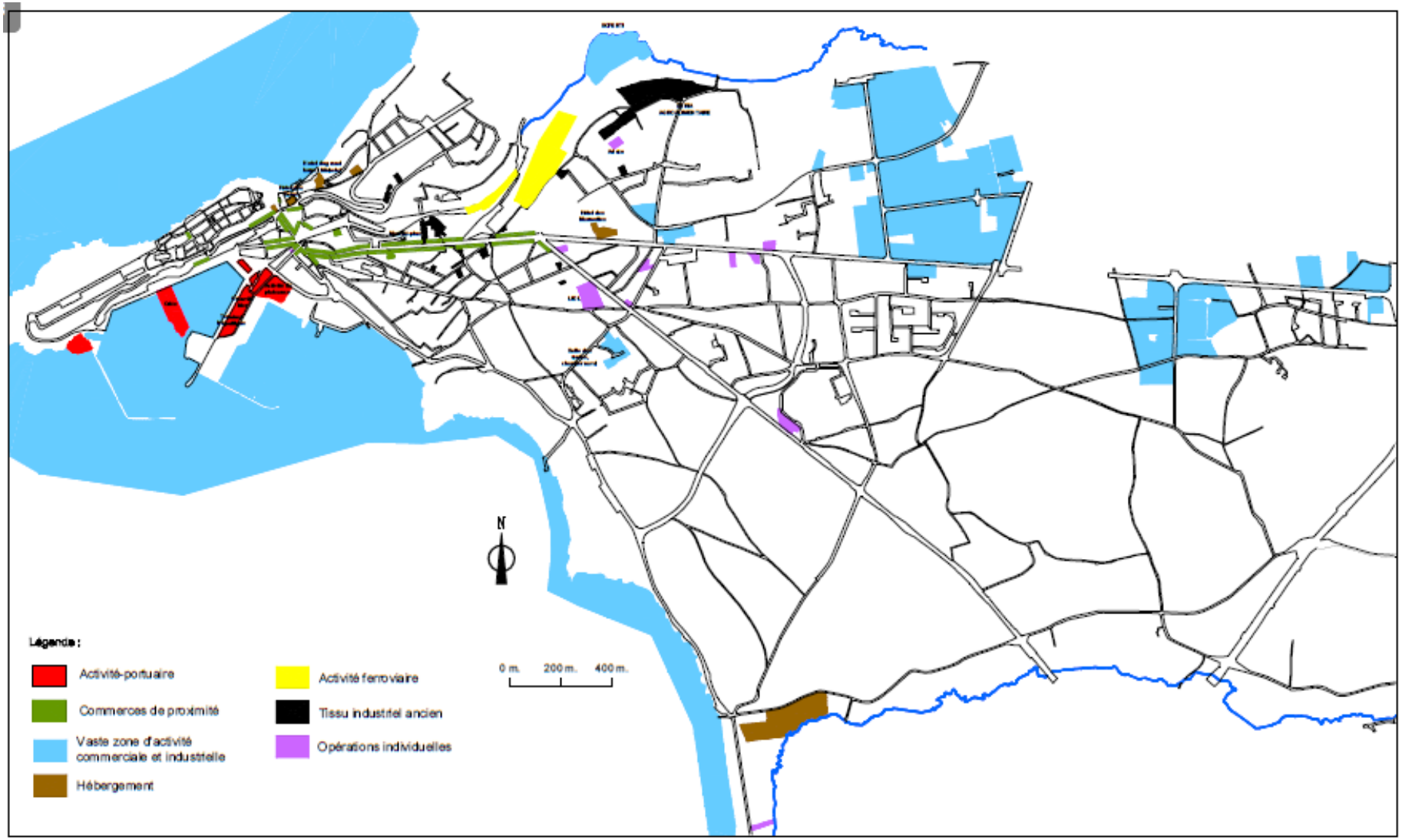
Questions :

- **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.

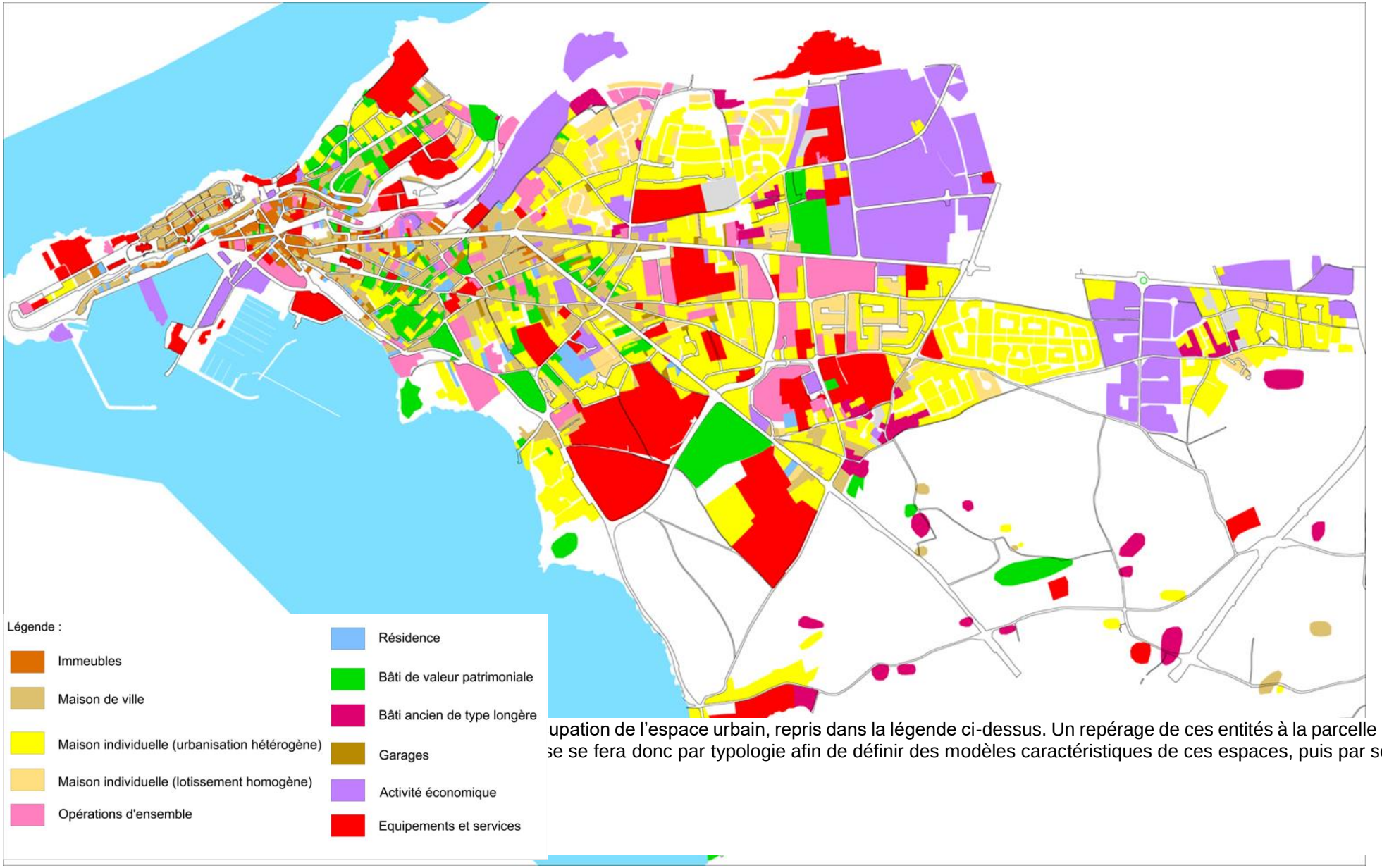
Questions :

- **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 ?

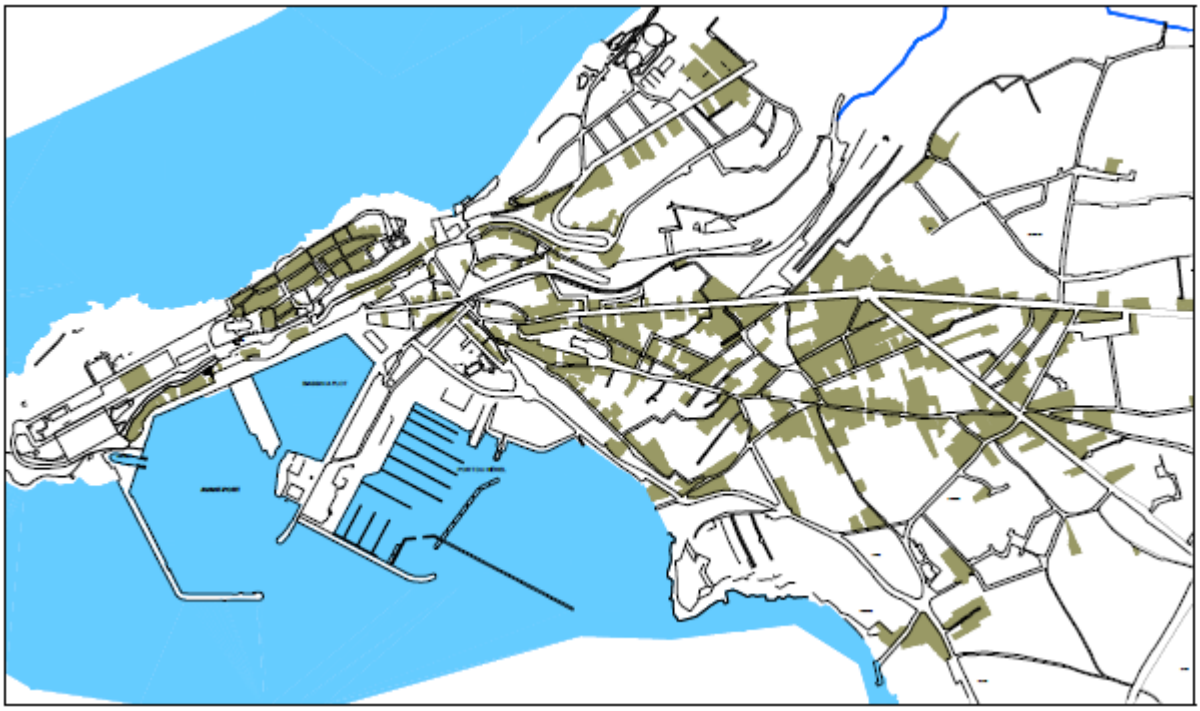
2.2. Analyse des morphologies urbaines :



upation de l'espace urbain, repris dans la légende ci-dessus. Un repérage de ces entités à la parcelle induit un véritable
se se fera donc par typologie afin de définir des modèles caractéristiques de ces espaces, puis par secteur présentant

2.2.1. La maison de ville :

La partie nord, la plus exposée aux conditions climatiques morphologiques : hauteur limitée (R+1+C), ouvertures de faible des façades (pas de modénatures).



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 :**

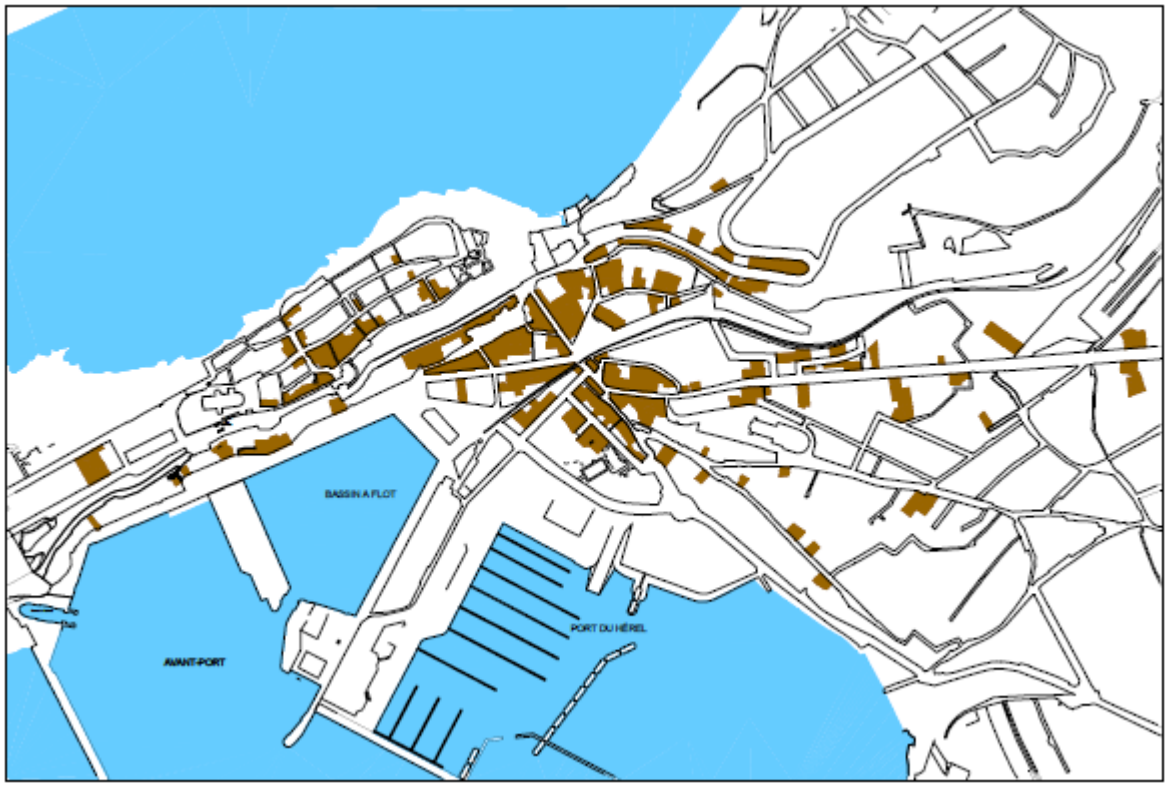
Les mêmes principes que précédemment induisent le même sentiment d'uniformité : implantation à l'alignement et continuité de la ligne de faîtage. La volumétrie est toutefois différente : les façades sont plus larges, la hauteur dépasse donc rarement R+1+C. Le traitement des façades est plus varié que 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 XXeme 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.

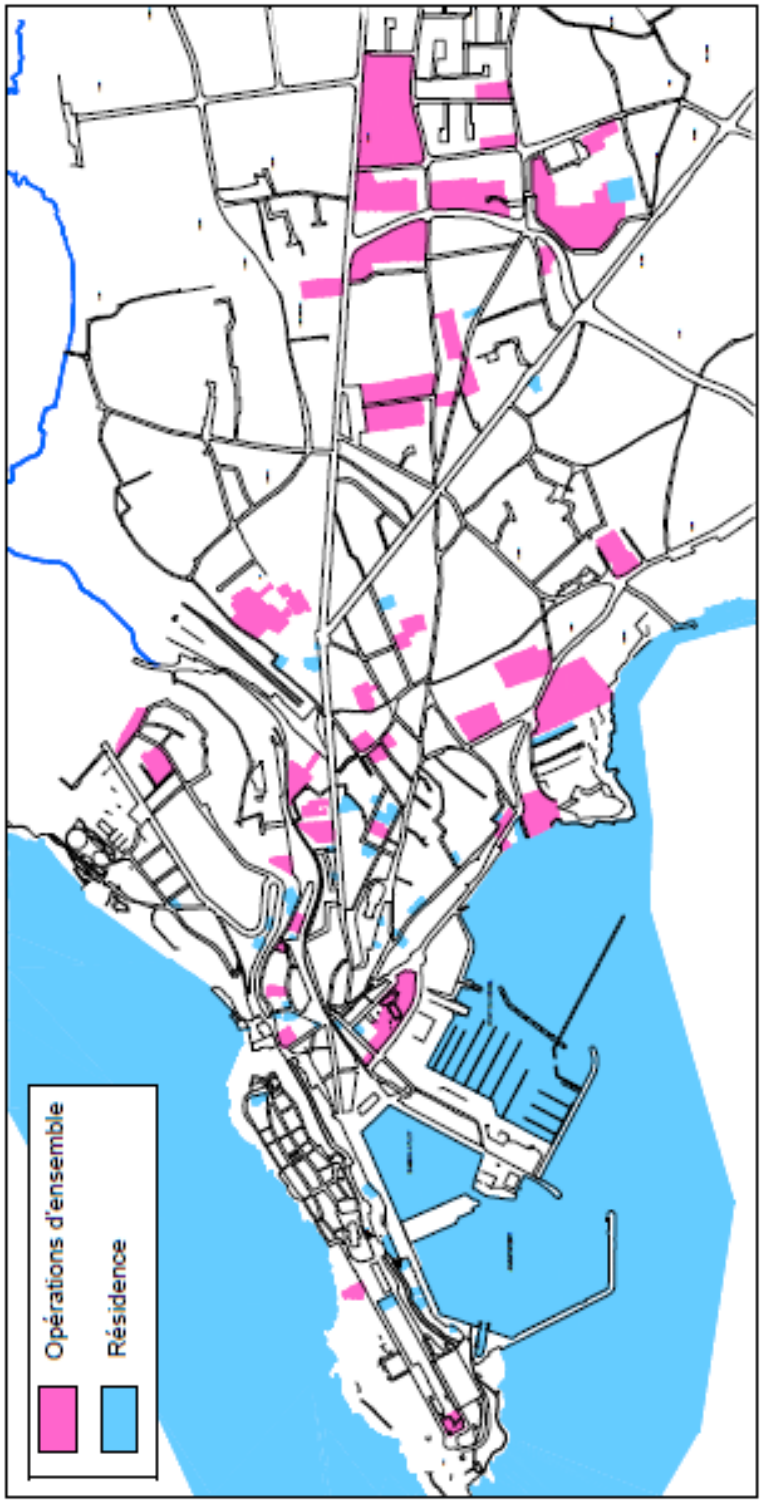
Cette photo montre le cas d'une rue où les deux rives sont de volumétrie très différente (immeubles faisant face à des maisons).

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
correspondent uniquement à des ensembles résidentiels
Maronniers située à l'angle des rues Saint-Nicolas et Paul de
qui associe qui associe un centre-commercial ainsi que le gr

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
publics environnants. Ces secteurs périphériques, à l'inte
présentent une relative hétérogénéité entre chaque opératio
- séparation du tissu environnant par des axes de circulation
- problème de lisibilité de l'espace public (de l'opération par
- fort impact visuel accentué par la différence de gabar
environnants.

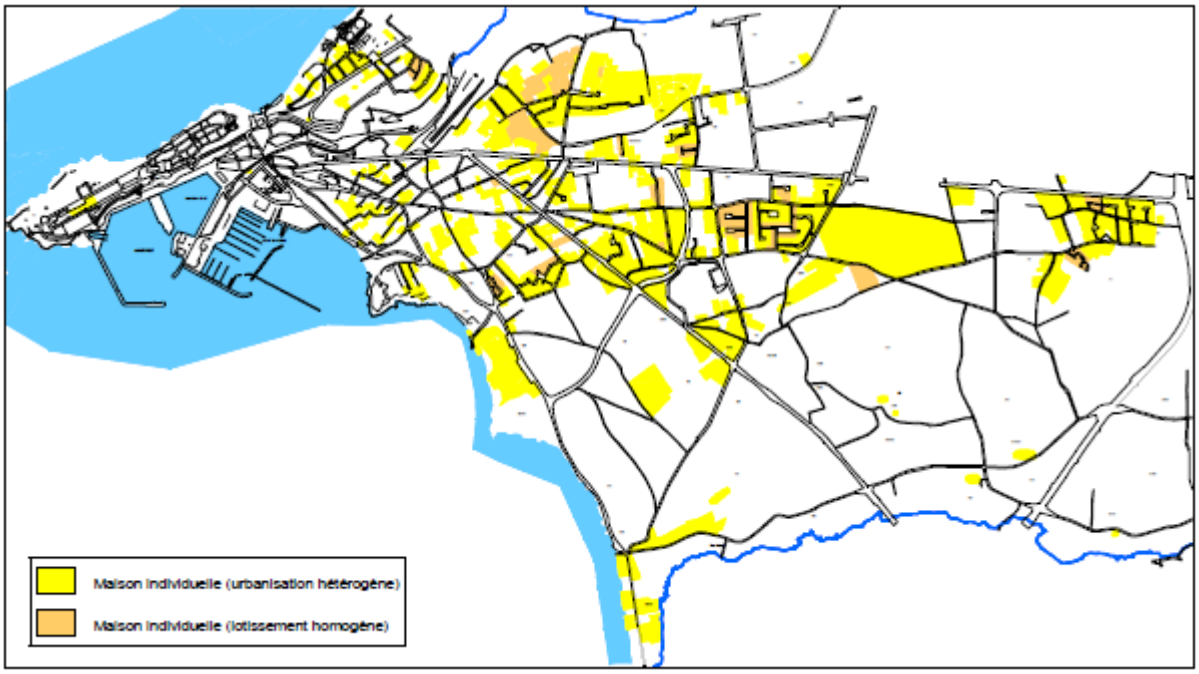
L'opération d'ensemble à proximité de l'espace littoral a un autre vocabulaire architectural : le style balnéaire, qui reprend les jeux de volumes et de toiture de la maison balnéaire (demi-croupes, trame verticale des ouvertures). Le bâti intègre des commerces en rez-de-chaussée.

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, composés de lots libres de constructeurs : 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 diversifiés, composés de lots libres de constructeurs :

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 boulevards commerciaux. Les toits sont très majoritairement à **2 pans**, parfois à 4, en tuiles béton avec des ouvertures de type

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.

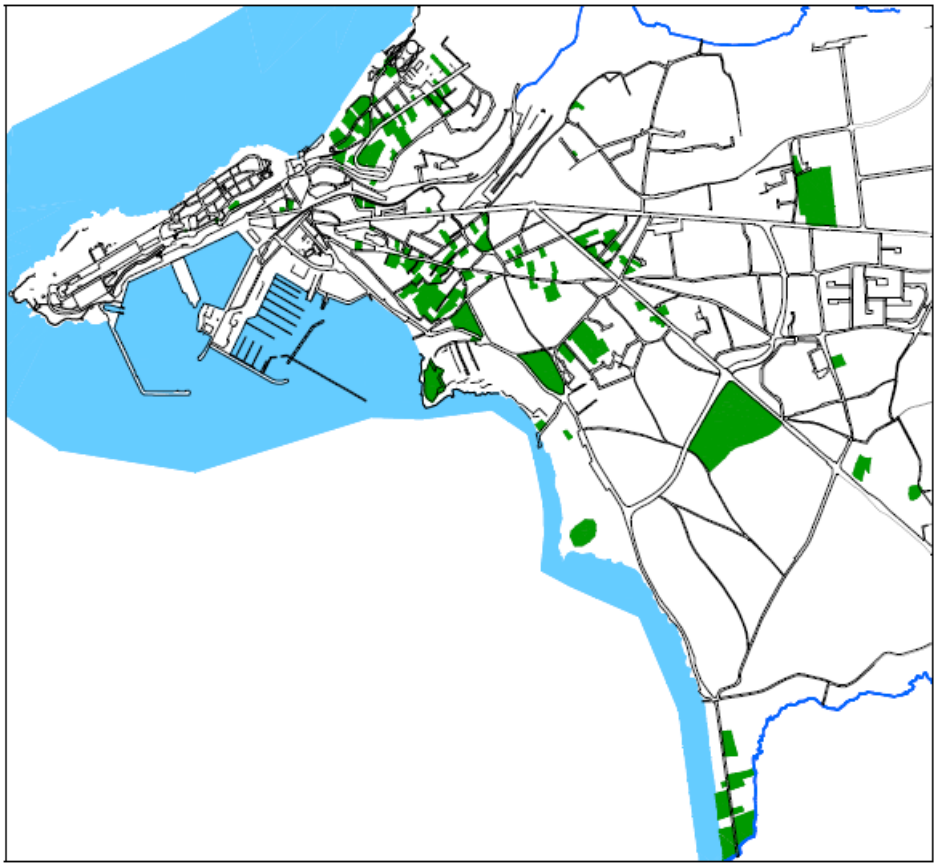
Si l'aménagement paysager est valorisant au sein des lotissements récents, des problèmes d'impacts paysagers sont cependant à noter :
c'est plus particulièrement le cas, dans le secteur de l'hôpital avec le lotissement du Grand large.

- Lotissement homogène :

Ce type d'urbanisation s'est réalisé sous forme de petites o
de trouver des densités supérieures aux lotissements trad
présence de maisons groupées.

Ce type d'urbanisation permet une meilleure ge é.
Sur la commune, on trouve **quelques d'espaces** n
traitement paysager.
Deux modèles urbains d'intérêt sont à noter :
- celui de la maison en bande, qui reprend la vocabu s
le tissu urbain (Rue des Bleus - à proximité de la ru
- celui du hameau des Roches, (Rue Richard Lebla

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.

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**

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 façade :

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

4. Analyse des capacités de densification et de mutation urbaine :

4.1. Objectifs et méthodologie :

L'enjeu de mise en place d'une gestion économe de l'espace dans les documents d'urbanisme a été fortement renforcé par les dernières lois en matière d'urbanisme.

La loi Engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 avait notamment pour objectif de **limiter l'étalement urbain** et d'encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics.

La loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 avait pour objectif de **limiter la régression des espaces agricoles**.

La loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 affichait des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en prenant notamment des mesures **d'identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.** Ainsi le rapport de présentation du PLU doit « *analyser la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et exposer les dispositions qui favorisent la densification* ».

Afin de déterminer ces capacités de densification sur Granville, il est proposé de s'appuyer sur l'analyse urbaine effectuée sur l'ensemble de l'aire agglomérée pour identifier ces potentialités de densification selon trois cas de figure :

- **des espaces libres situés dans le tissu urbain en zone constructible**. Ce sont des parcelles non bâties qui n'ont pas d'usage public, c'est à dire à l'exclusion des parcs, places ou parking public. Il convient alors de déterminer les capacités de création de logements sur ces espaces constructibles, au regard de la réglementation actuelle. L'analyse porte aussi sur les espaces libres situés en zone inconstructible au PLU actuel, afin de déterminer si cette inconstructibilité doit être prolongée dans le nouveau PLU.

- **des espaces bâtis de faible densité** : ce cas de figure correspond à des parcelles dont l'occupation bâtie peut être qualifiée de « peu dense » en comparaison avec le tissu urbain voisin. Ces espaces identifiés peuvent alors être porteur d'un potentiel de densification qui peut s'estimer au regard de la trame urbaine voisine.

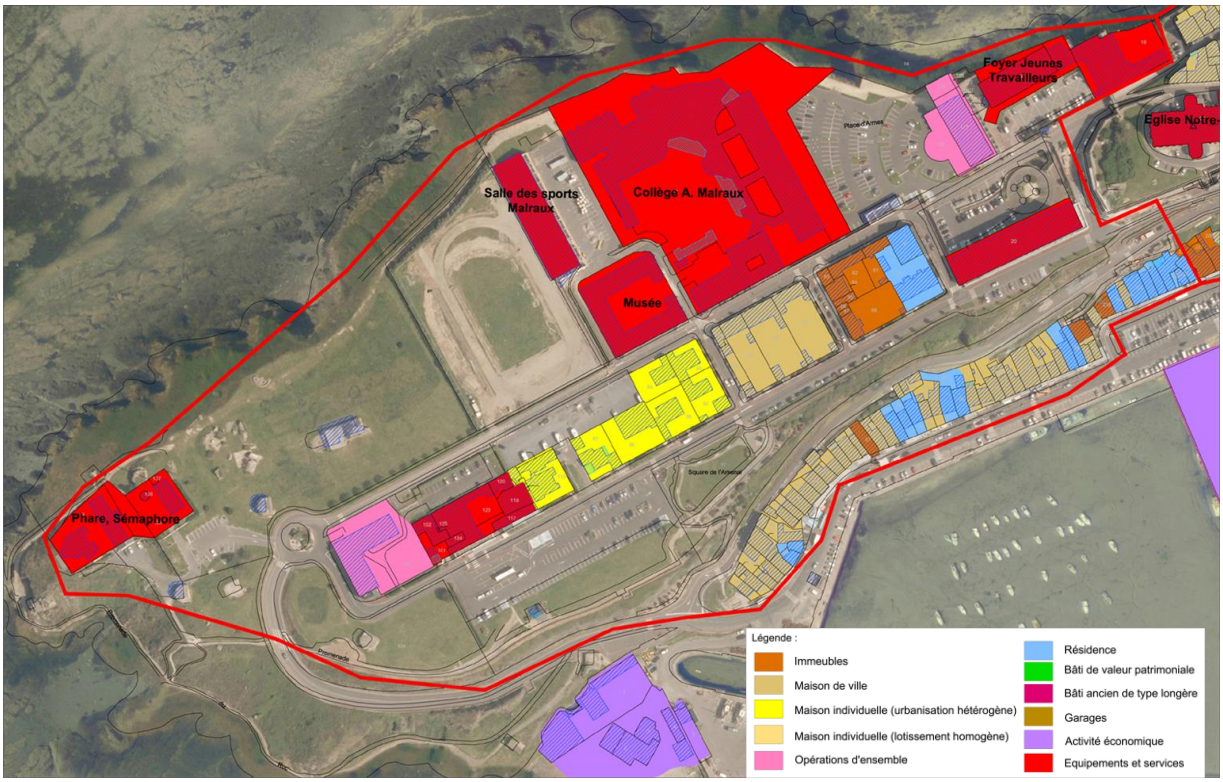
- **des espaces bâtis pouvant muter** : ceci concerne des espaces urbains qui peuvent évoluer soit par changement de destination (transformation d'une friche économique en secteur d'habitat), mais aussi par démolition et reconstruction de logements abandonné ou dégradés.

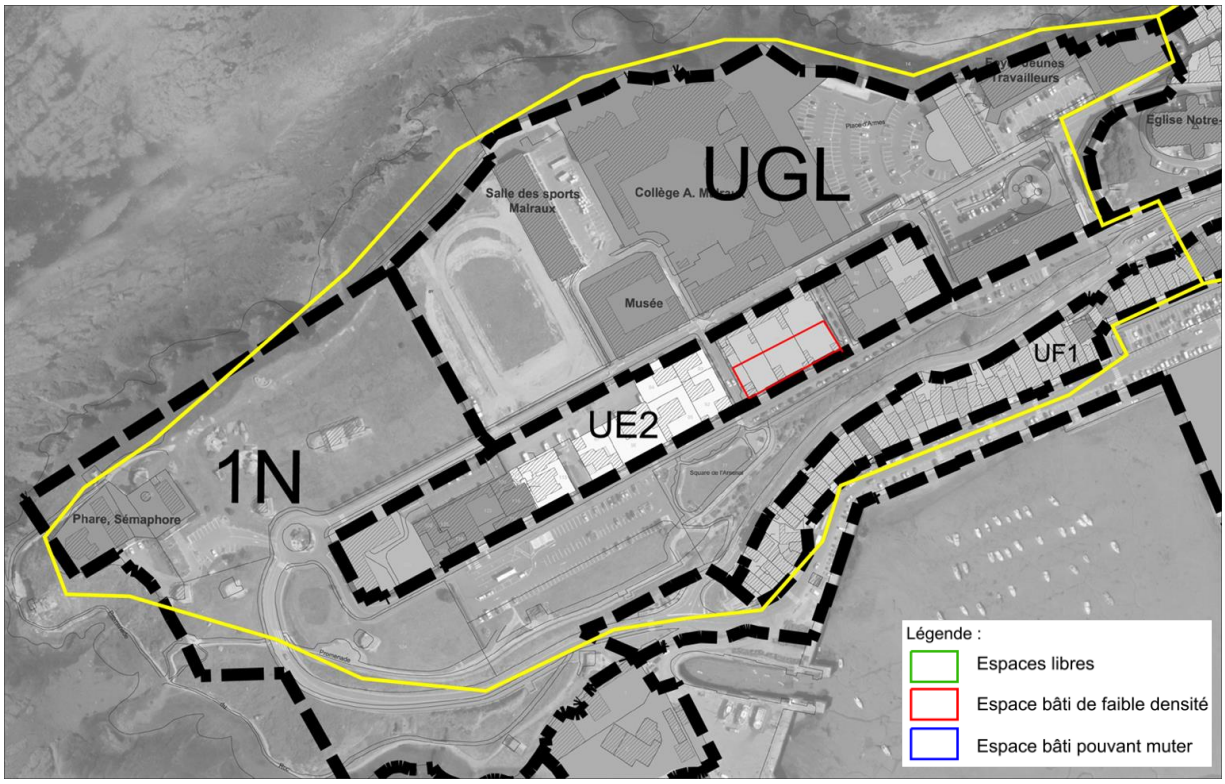
Le reste des espaces urbains qui n'entrent pas dans ces cas de figure sont eux aussi porteurs d'une capacité de densification qui ne peut être mesurée précisément par anticipation dans le PLU. Un chapitre spécifique du PLU présente donc le projet réglementaire qui est appliqué dans le cadre du nouveau PLU, et les capacités réglementaires de densification qui sont attribuées à chaque quartier de Granville.

Le territoire de l'aire agglomérée est donc découpé en plusieurs secteurs permettant de visualiser les différents types de capacités de densification. Pour chaque secteur, une cartographique de l'analyse urbaine actuelle est complétée par une carte de localisation des secteurs de densification au regard du plan de zonage du PLU actuel.

4.2. Analyse des capacités de densification par secteur :

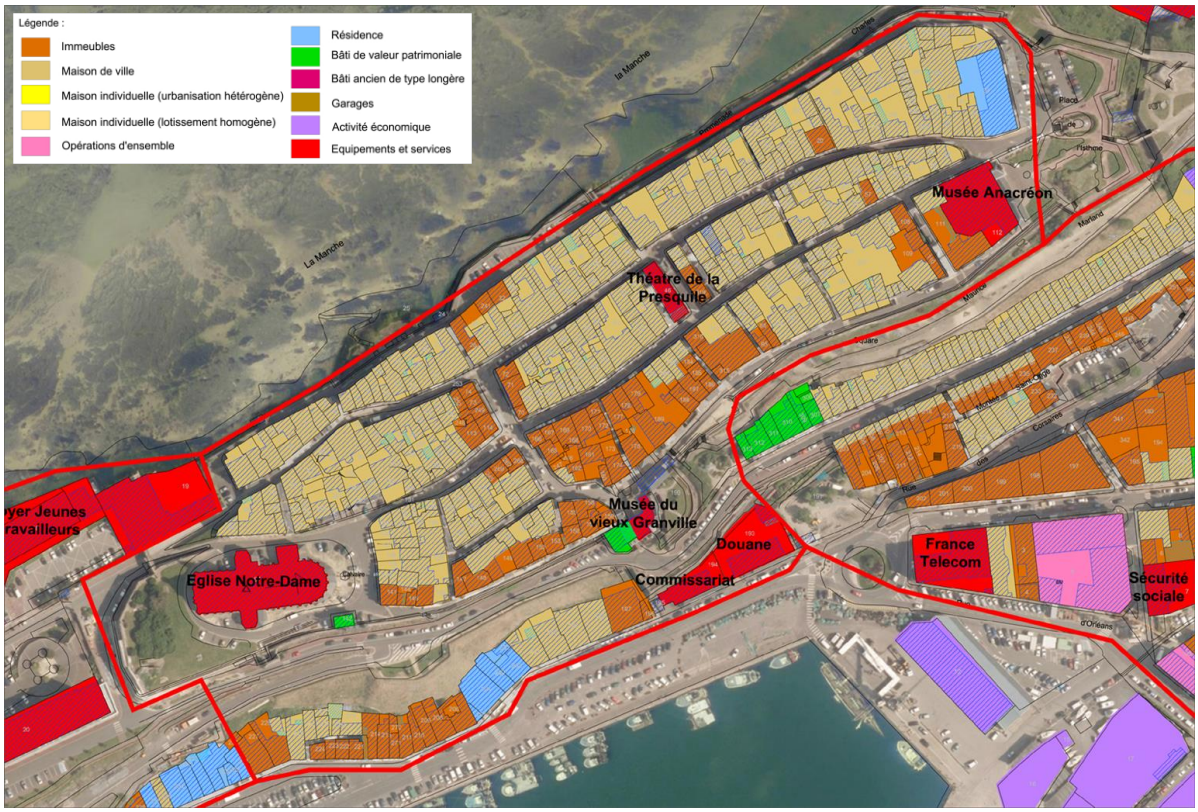
4.1.1. Secteur du Roc :

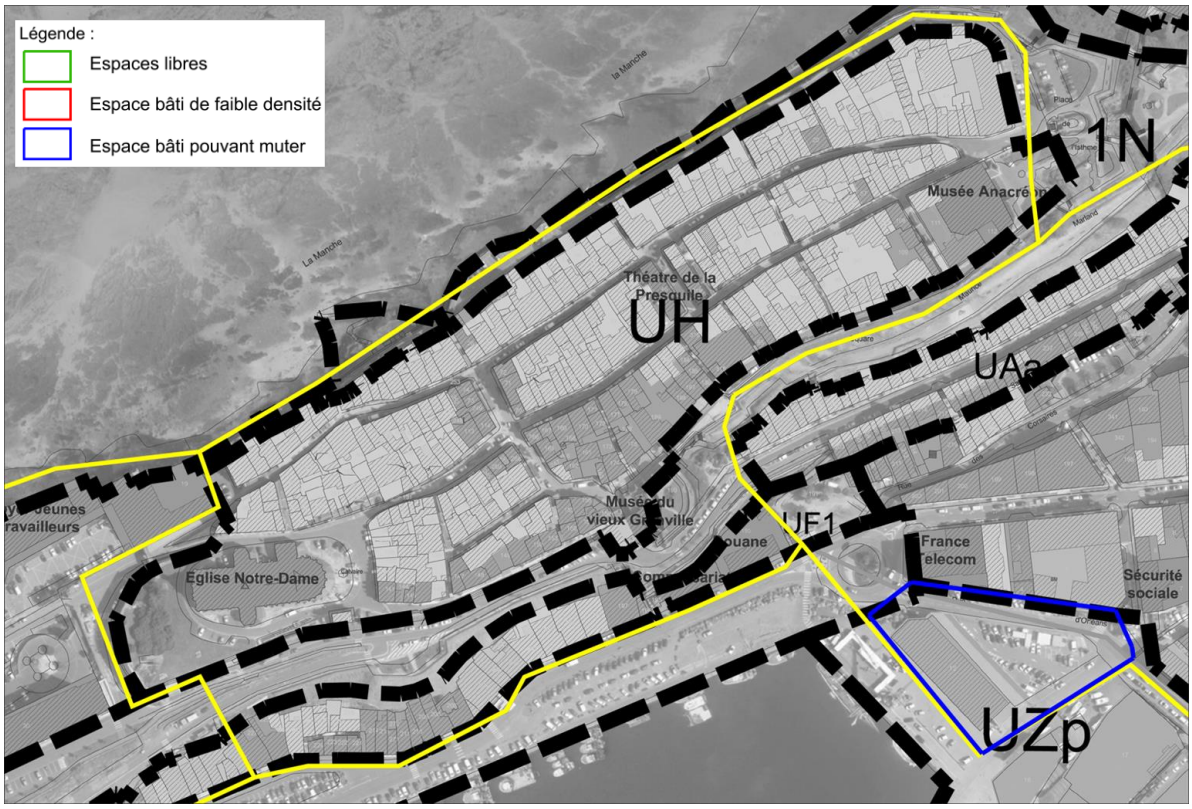




Le Roc comprend une vaste zone peu bâtie classée en zone naturelle (1N), puis des espaces urbanisés à l'extrémité de la rue du port (maison de villes accolées) ou sur le plateau (tissu urbain associant des équipements publics structurants tels que le collège et des maisons individuelles d'époques variées. En terme de densification, on peut identifier trois maisons groupées implantées face au collège sur de vastes parcelles de 850 m² (potentiel de 1100 m², soit 3 logements environ).

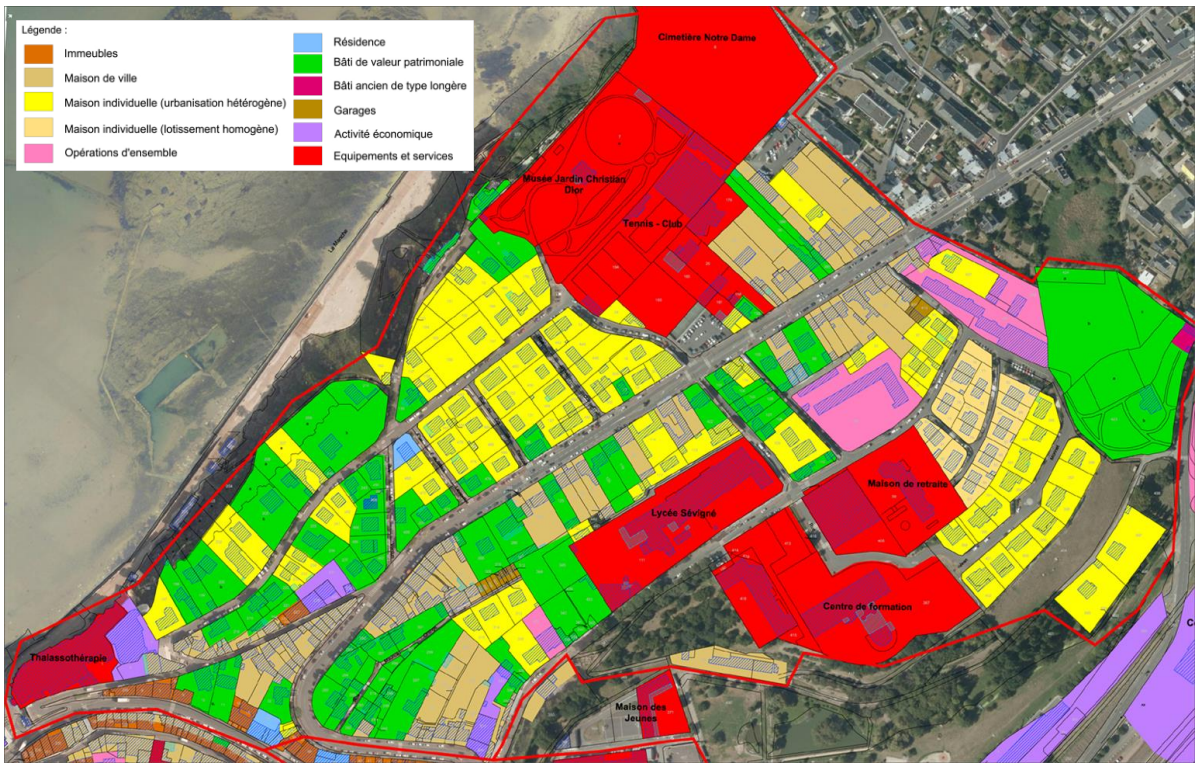
4.1.2. Secteur de la Haute-ville :

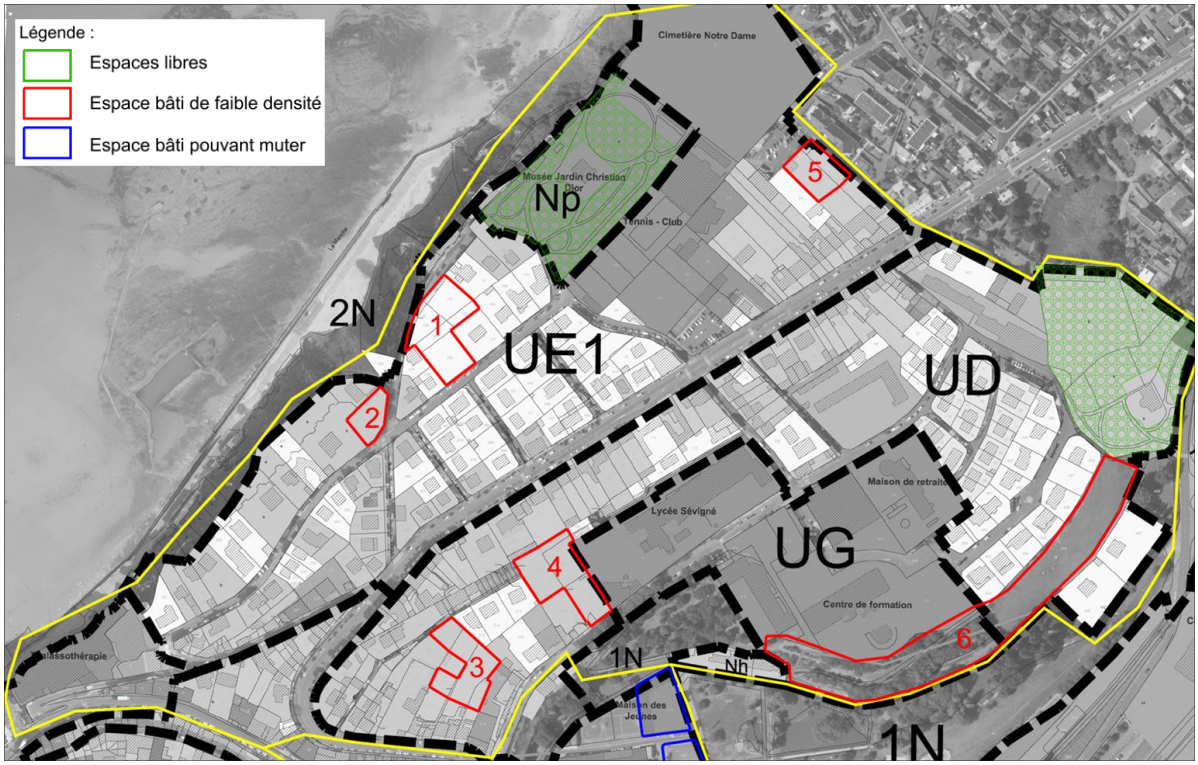




La Haute-ville et la rue du Port sont des quartiers très anciens, ils sont ainsi composés d'une trame urbaine très dense. Il n'existe pas de parcelles libres ni de bâtiment dégradé sur ces espaces très attractifs et donc soumis à une pression urbaine forte. Les espaces libres sont occupés par des espaces publics aménagés, notamment des parkings, ou bien par des espaces naturels rendus inconstructibles pour des raisons de paysage ou de prise en compte des risques (falaises soumises au risque d'éboulement).

4.1.3. Secteur du Lude :

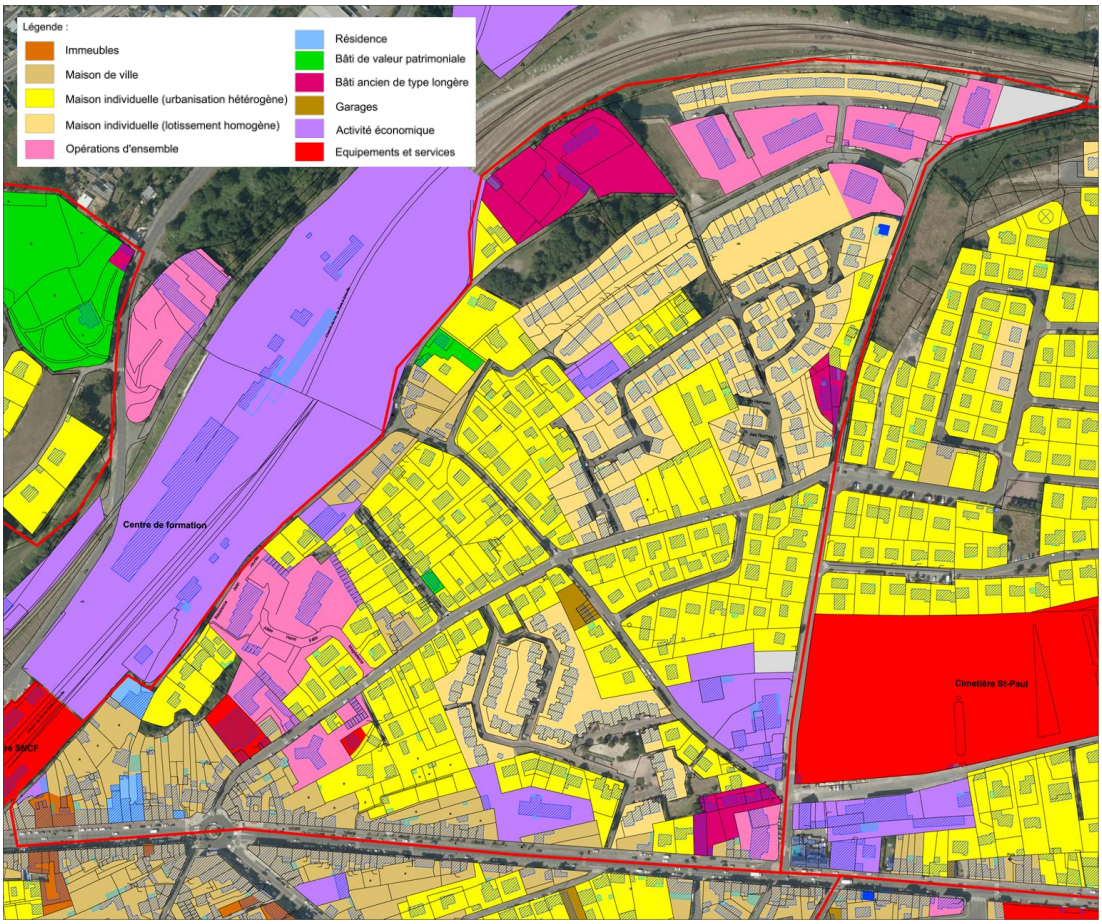


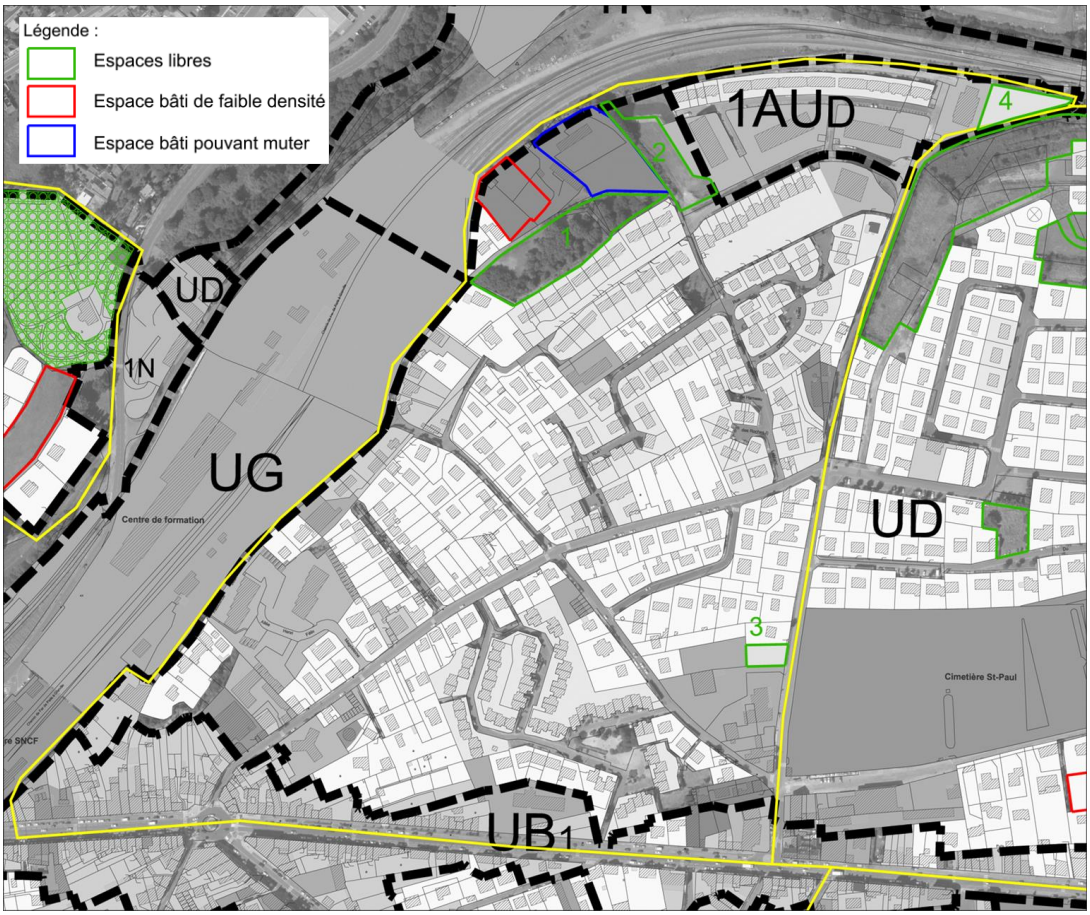


Le quartier du Lude s'est urbanisé progressivement à partir du début du XIXeme siècle, il possède donc de nombreuses villas balnéaires de grande valeur patrimoniale. L'urbanisation s'est ensuite poursuivie par des lotissements pavillonnaires plus classiques et de grand équipements publics.

5 secteurs des densification sont identifiés, principalement dans des grands jardins de villas balnéaires (2,3,4). Leur superficie cumulée s'élève à 8 500 m², avec un potentiel d'environ 13 logements. Le secteur 6 est composé de falaises classées comme inconstructible dans le Plan de Prévention des risques. A noter que deux demeures se trouvent au cœur de grandes propriétés (musée jardin Christian Dior et habitation en rive Est du chemin de Choisel), ces parcs sont classés en EBC dans le PLU actuel et ne constituent donc pas un potentiel de densification.

4.1.4. Secteur de Saint Nicolas nord :

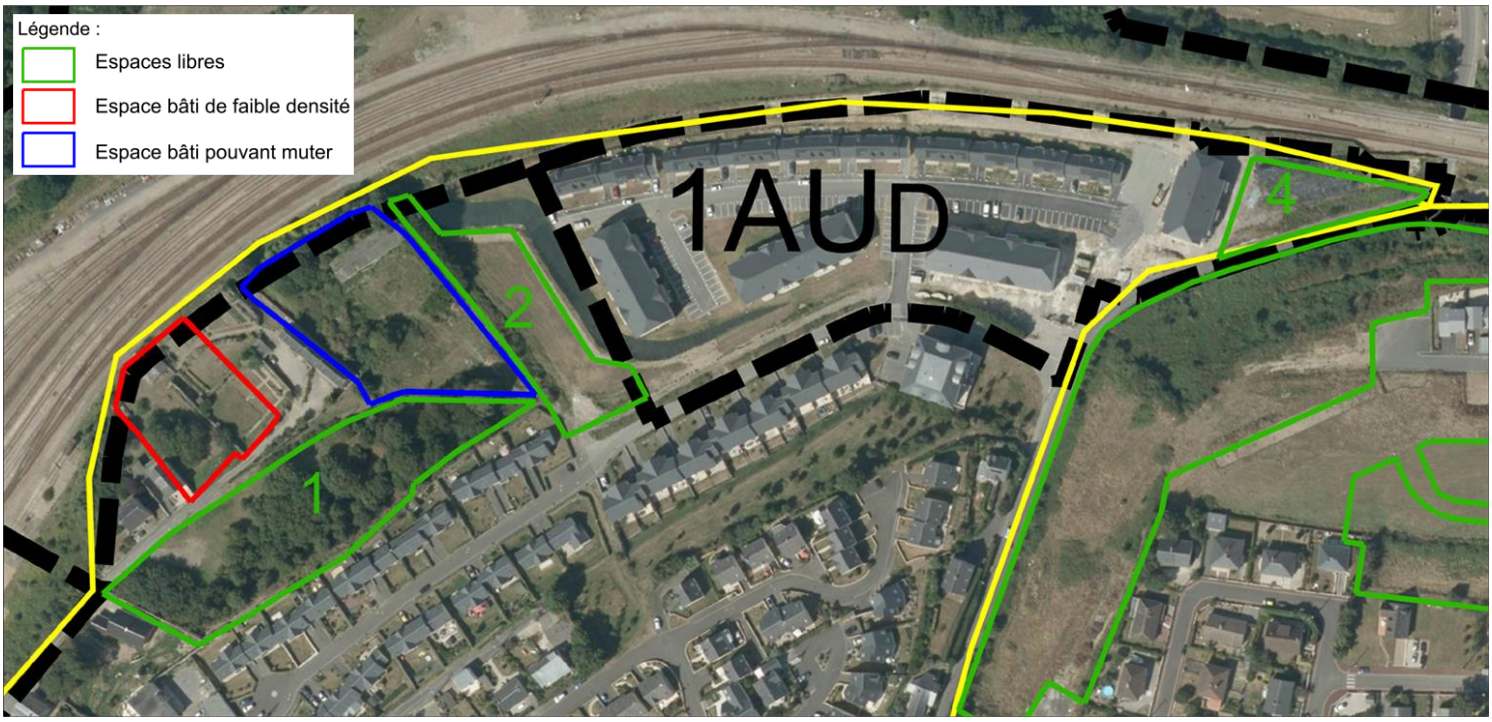




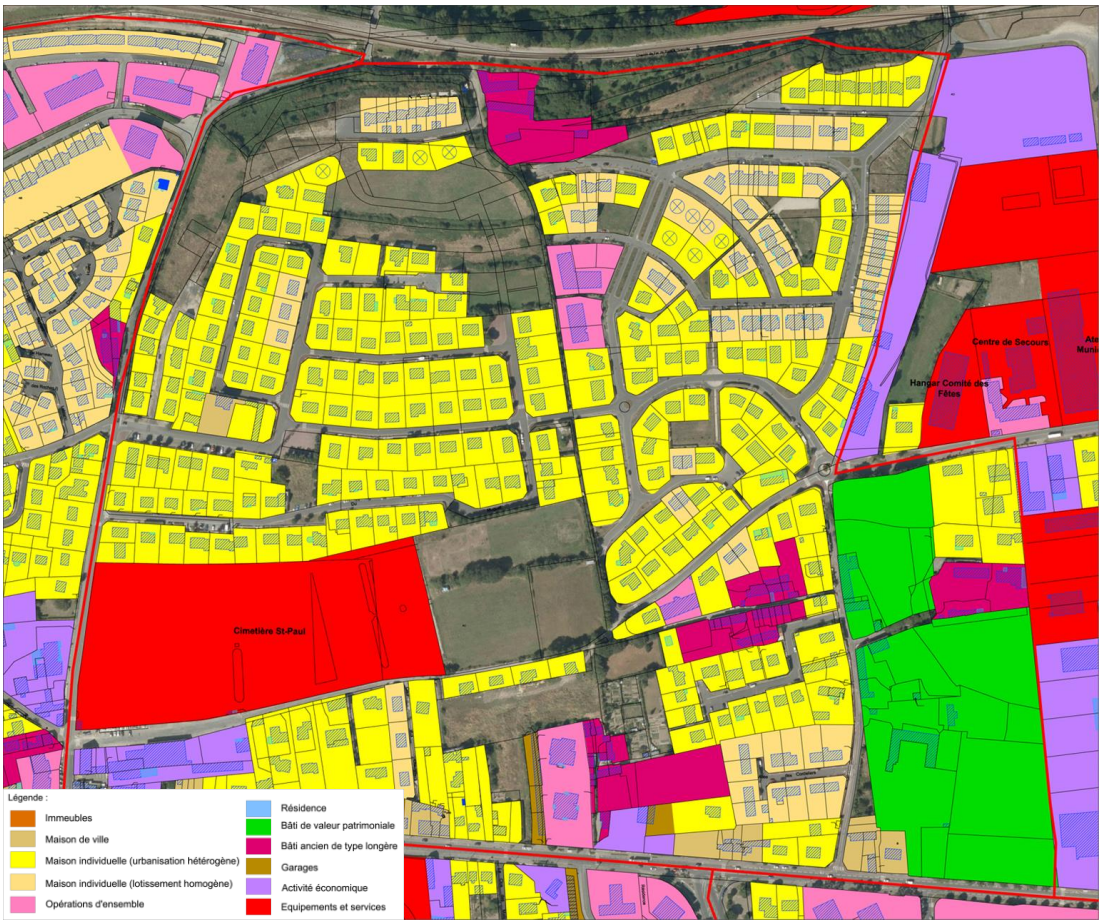
Espaces libres : le secteur 1 correspond à un talus boisé de 5 000 m². Le secteur 2 plus à l'Est (2 400 m²) est un talus de remblais situé en limite d'une récente opération de logements collectifs. Le secteur 3 est une parcelle urbanisable de 500 m² le long de la rue du Vieux moulin. Le secteur 4 se trouve dans une pointe comprise entre les voies ferrées et la rue du Vieux Moulin, sa constructibilité est donc toute relative.

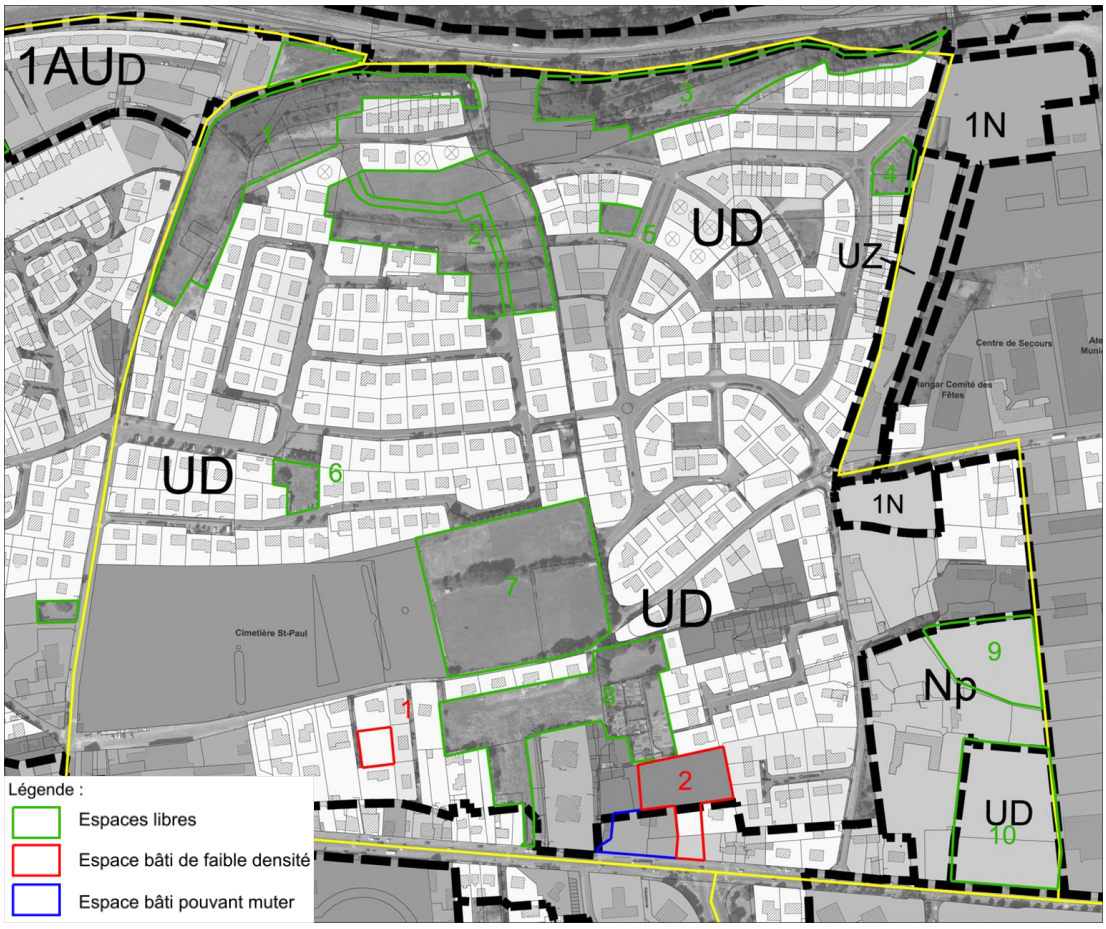
Espaces de faibles densité : Un secteur de 2100 m² borde une ancienne longère située en zone UD. Cet espace peut potentiellement accueillir 4 nouveaux logements, desservis depuis la voie rejoignant la longère.

Espaces de renouvellement urbain : Un site de renouvellement urbain (39000 m²) est identifié à l'est de la longère, il correspond au site d'un ancien bâtiment industriel.

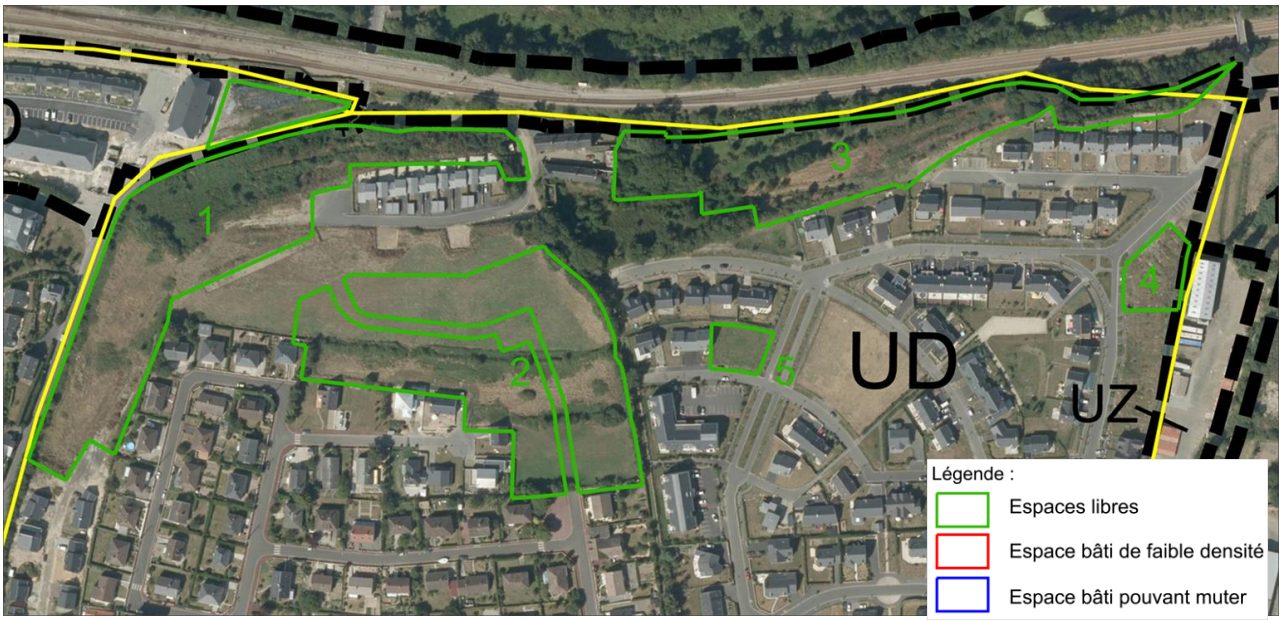


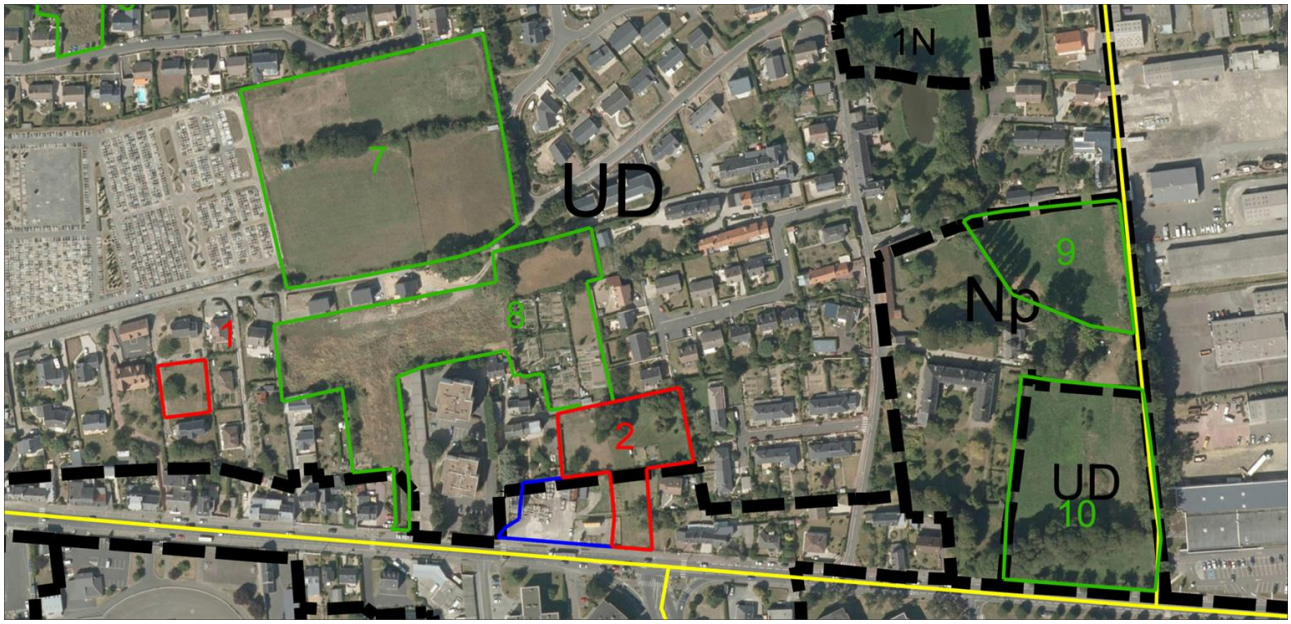
4.1.5. Secteur du Canet :





Espaces libres : les secteurs 1 et 3 sont composés de talus très pentus bordant la voie ferrée ou la rue du Vieux Moulin, ils ne sont pas constructibles du fait de leur topographie, à l'exception de la partie sud ou 4 lots sont programmés. Le secteur 2 correspond aux dernières parcelles des projets de lotissement en cours de réalisation, ces projets prévoient la réalisation de 22 nouveaux logements individuels sur ce secteur. Les secteurs 4 et 5 sont des parcelles encore libres au sein du lotissement du Vieux Moulin (potentiel de 4 logements environ). Les secteurs 6 et 7 ne sont pas susceptibles d'être urbanisées, le secteur 6 est un jardin public conservé pour le maintien de la biodiversité, et le secteur 7 est une réserve foncière pour l'extension du cimetière. Enfin, le secteur 8 qui s'étend sur 12 000 m² est composé de jardins ou d'anciens champs préservés pour réaliser une voirie structurante. L'abandon de ce projet pourrait ainsi libérer un potentiel constructible intéressant. Les secteurs 9 (4 700 m²)et 10 (9 200 m²) se situent dans une belle propriété (manoir de Saint Nicolas), une constructibilité est déjà attribué au secteur 10 dans le PLU en vigueur.

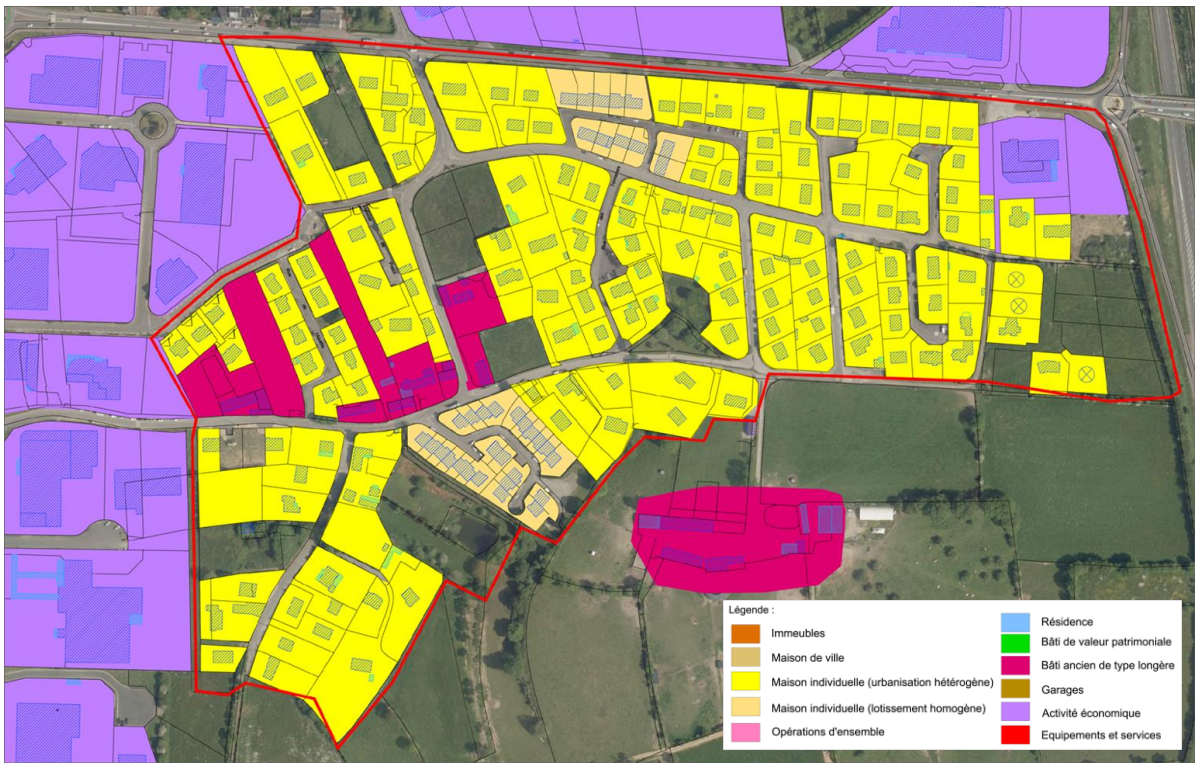


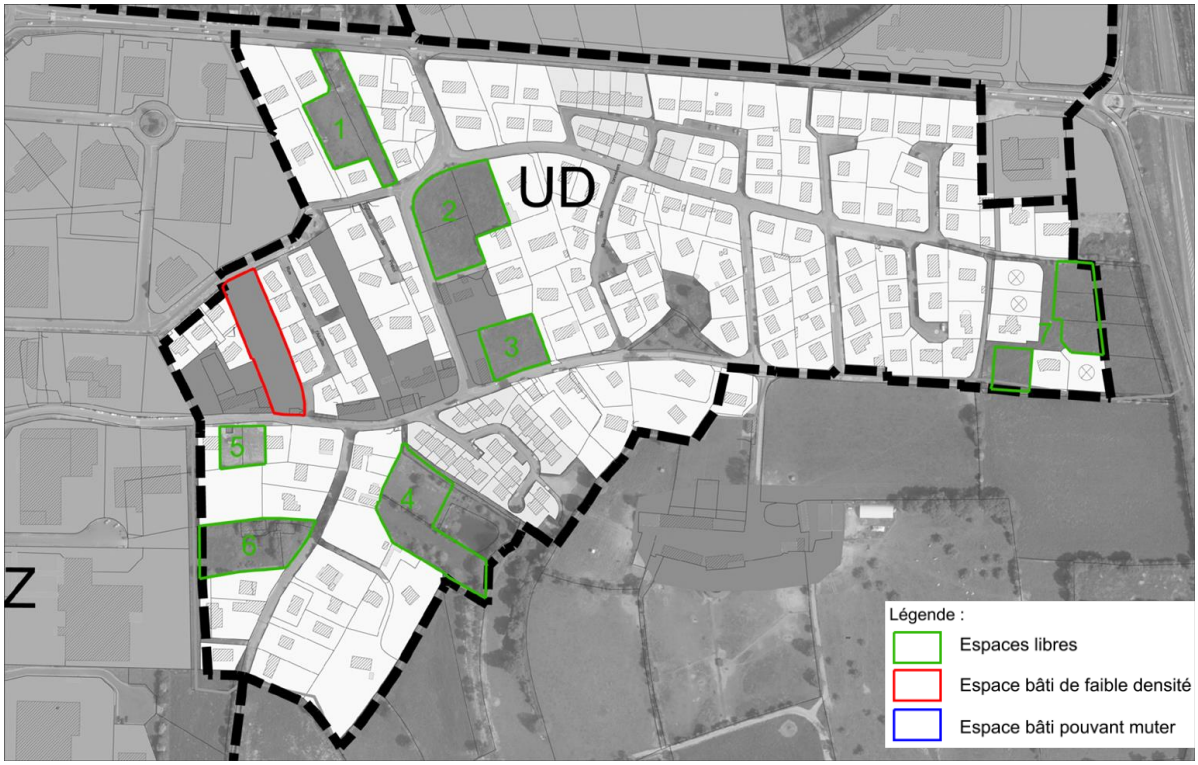


Espaces de faibles densité : Le secteur 1 est une parcelle bâtie de 700 m² pouvant accueillir une nouvelle construction. Le secteur 2 (3800 m²) est composé de jardins concernés par l'emplacement réservé lié au projet de voirie présenté précédemment. Enfin,

Espaces de renouvellement urbain : Un espace de renouvellement urbain (2000 m²) est identifié en rive nord du boulevard des Matignon, sur le site d'un ancien garage.

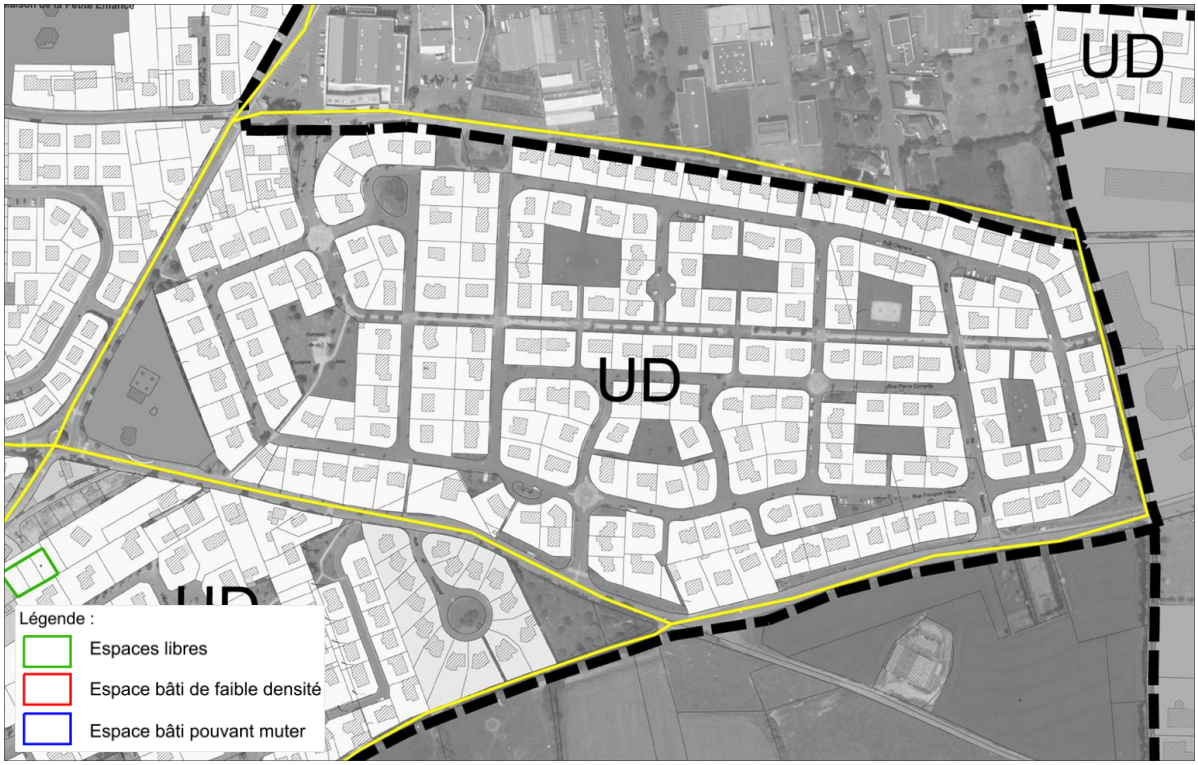
4.1.6. Secteur de Prétot :





Sept secteurs d'espaces libres sont identifiés, les 6 premiers sont des parcelles non bâties disséminées dans le tissu pavillonnaire (potentiel d'une quinzaine de logements), alors que le septième est composé de 4 parcelles viabilisées d'un lotissement en cours de construction. A ce potentiel s'ajoute une parcelle de jardin de 2 900 m² associé à une ancienne ferme. Ce terrain pourrait accueillir 5 nouvelles habitations.

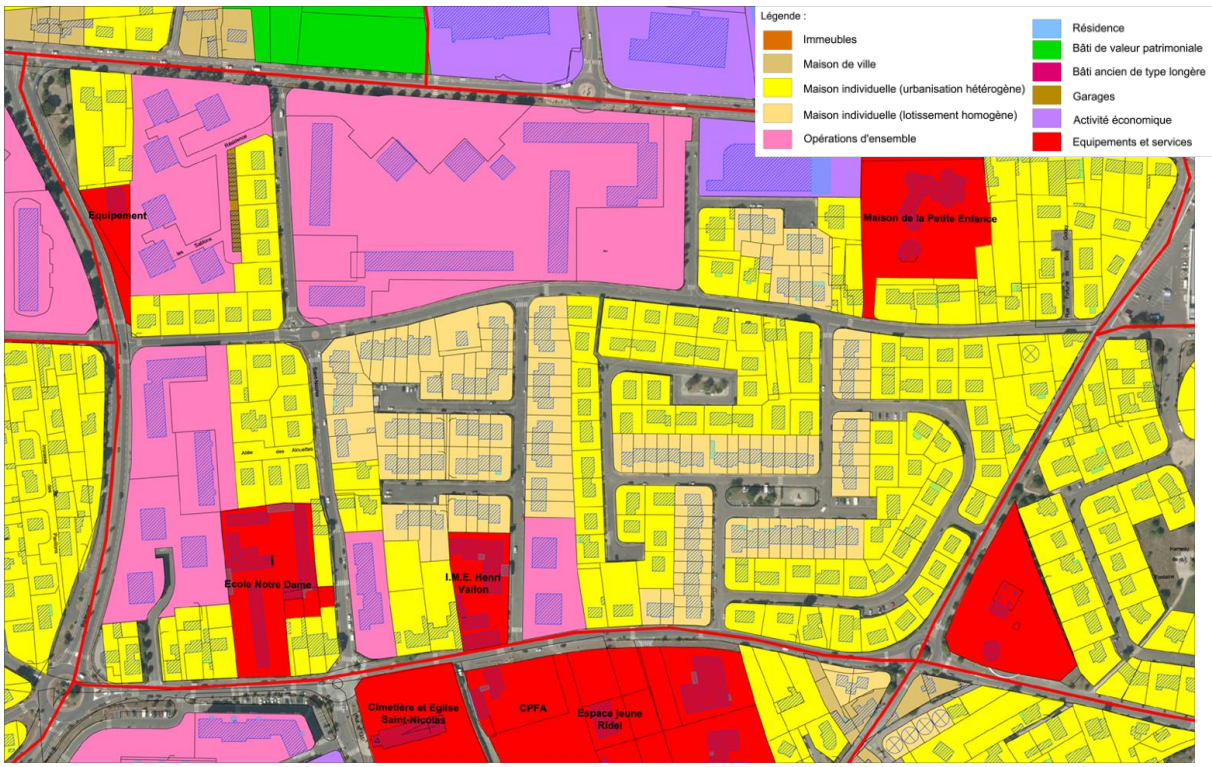
4.1.7. Secteur du Saussey :

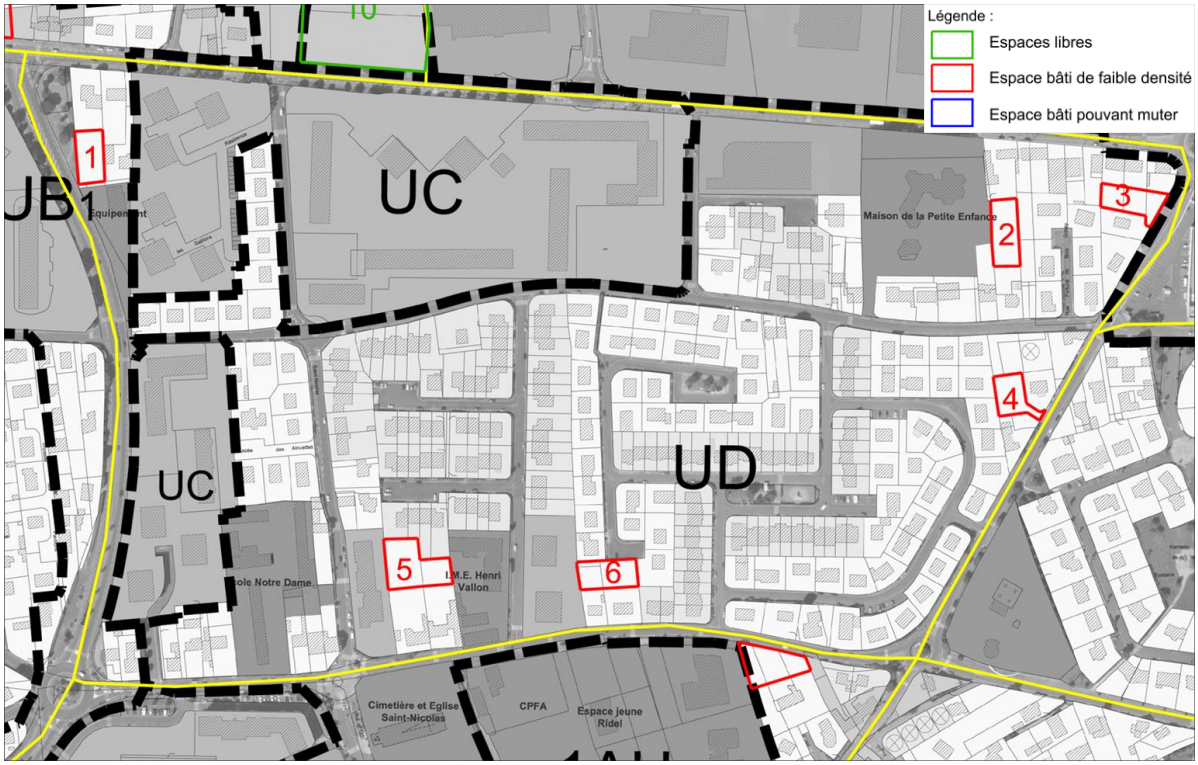


Ce secteur est composé d'un vaste lotissement pavillonnaire très homogène en terme de taille et de forme de parcelles (terrains de 500-600 m² avec la maison au centre). Les espaces publics qui ont été aménagés en cœur d'îlots sont connectés à une liaison douce est-ouest qui irrigue l'ensemble de l'opération.

Il n'existe pas d'espace libre ni de parcelle sous-densifiée sur ce quartier.

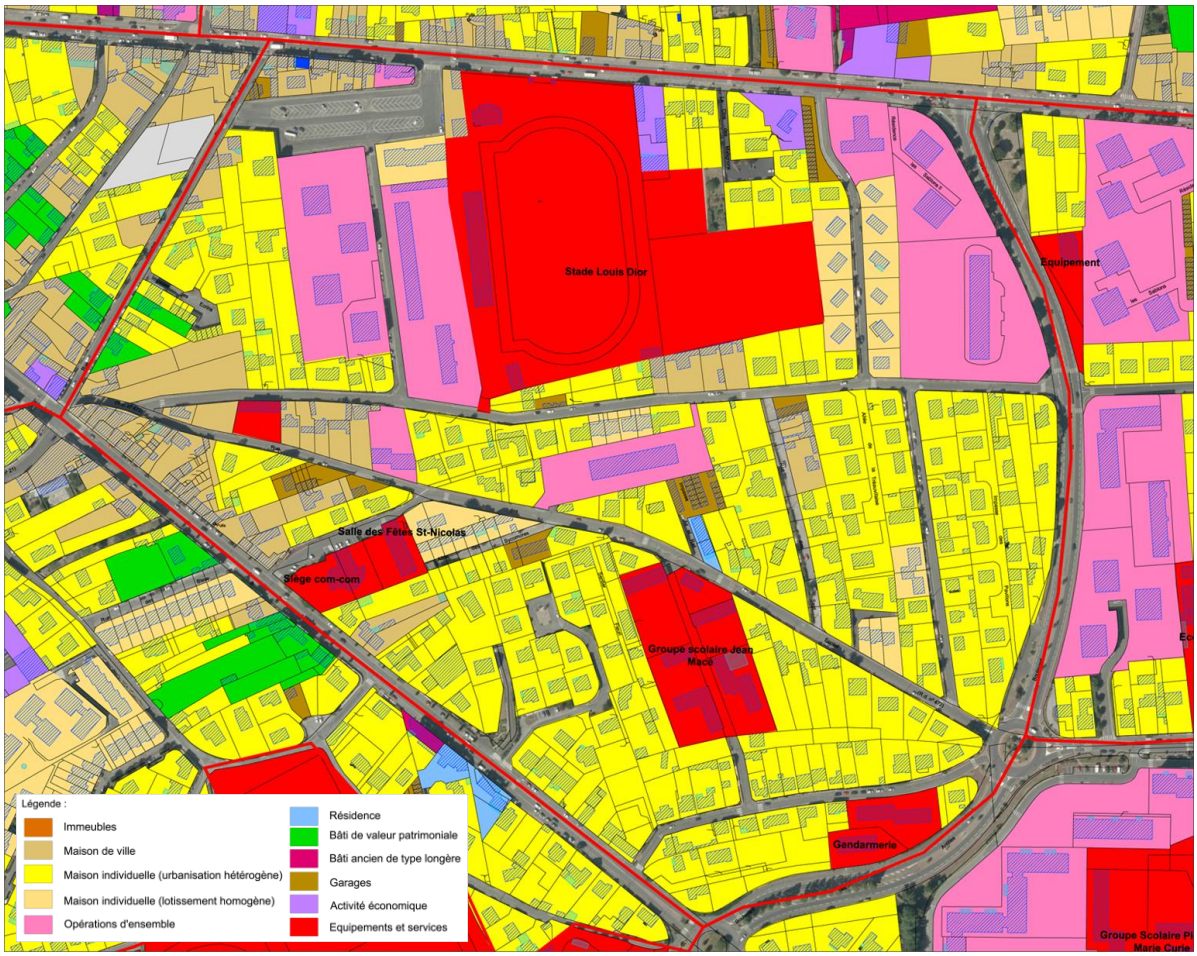
4.1.8. Secteur de Saint Nicolas-centre :

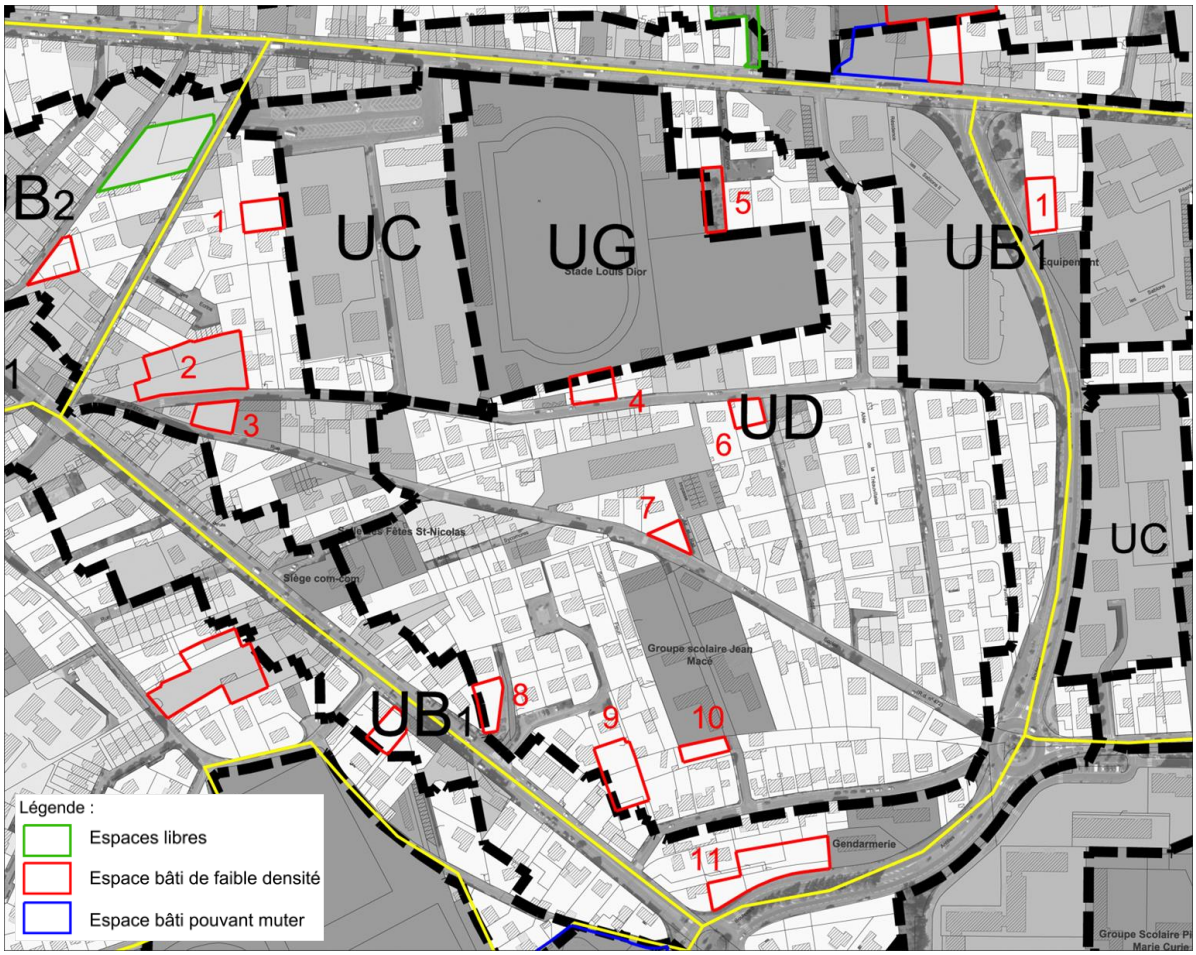




6 secteurs de densification sont identifiés dans ce quartier très dense composé de rues pavillonnaires mais aussi d'opérations de maisons groupées et d'îlots de logements collectifs. Ces espaces se situent en arrière d'une ou deux maisons existantes, ce qui impose parfois de réaliser un accès le long de ces habitations pour desservir le terrain en arrière. Le potentiel de nouveaux logements pour ces espaces libres s'élève à environ 10 nouveaux logements.

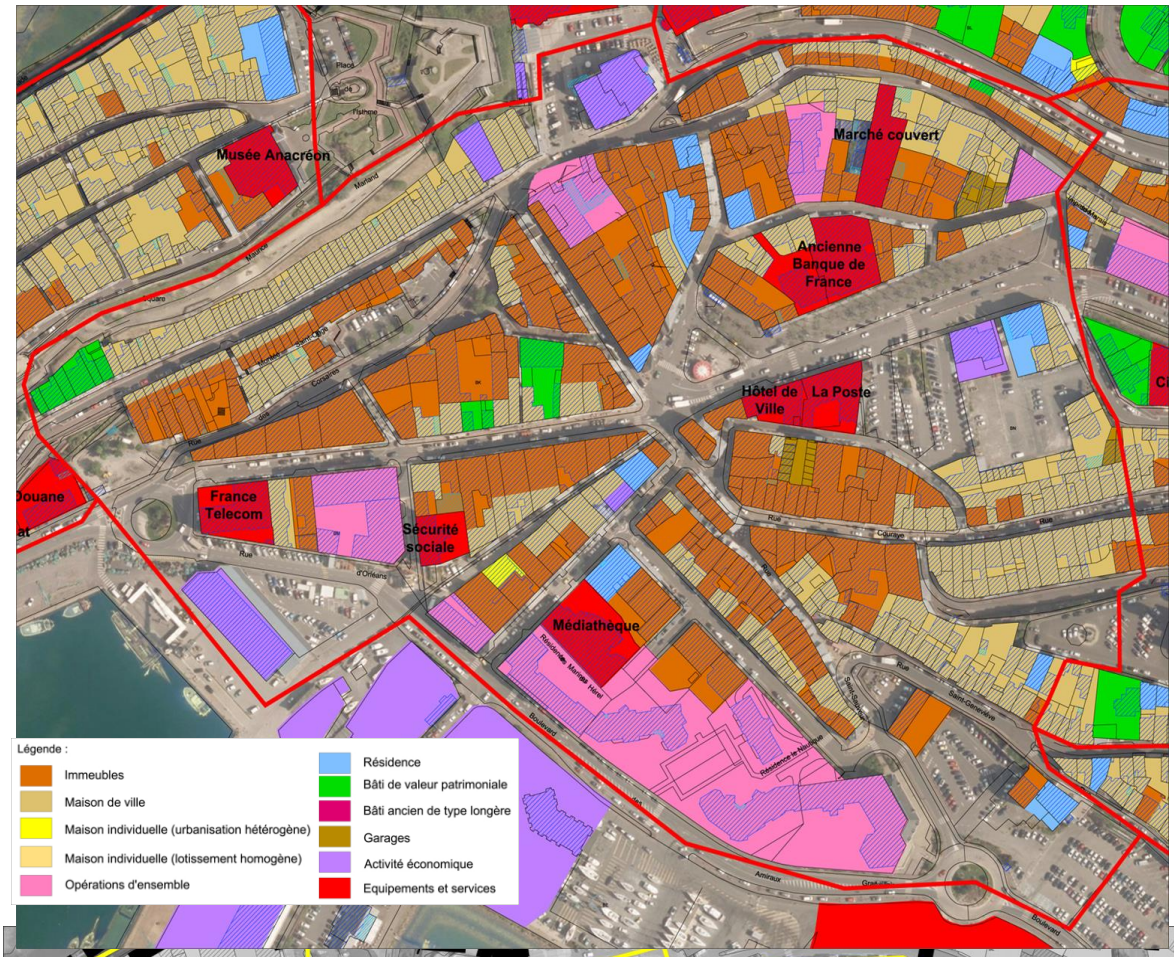
4.1.9. Secteur du Stade Louis Dior :

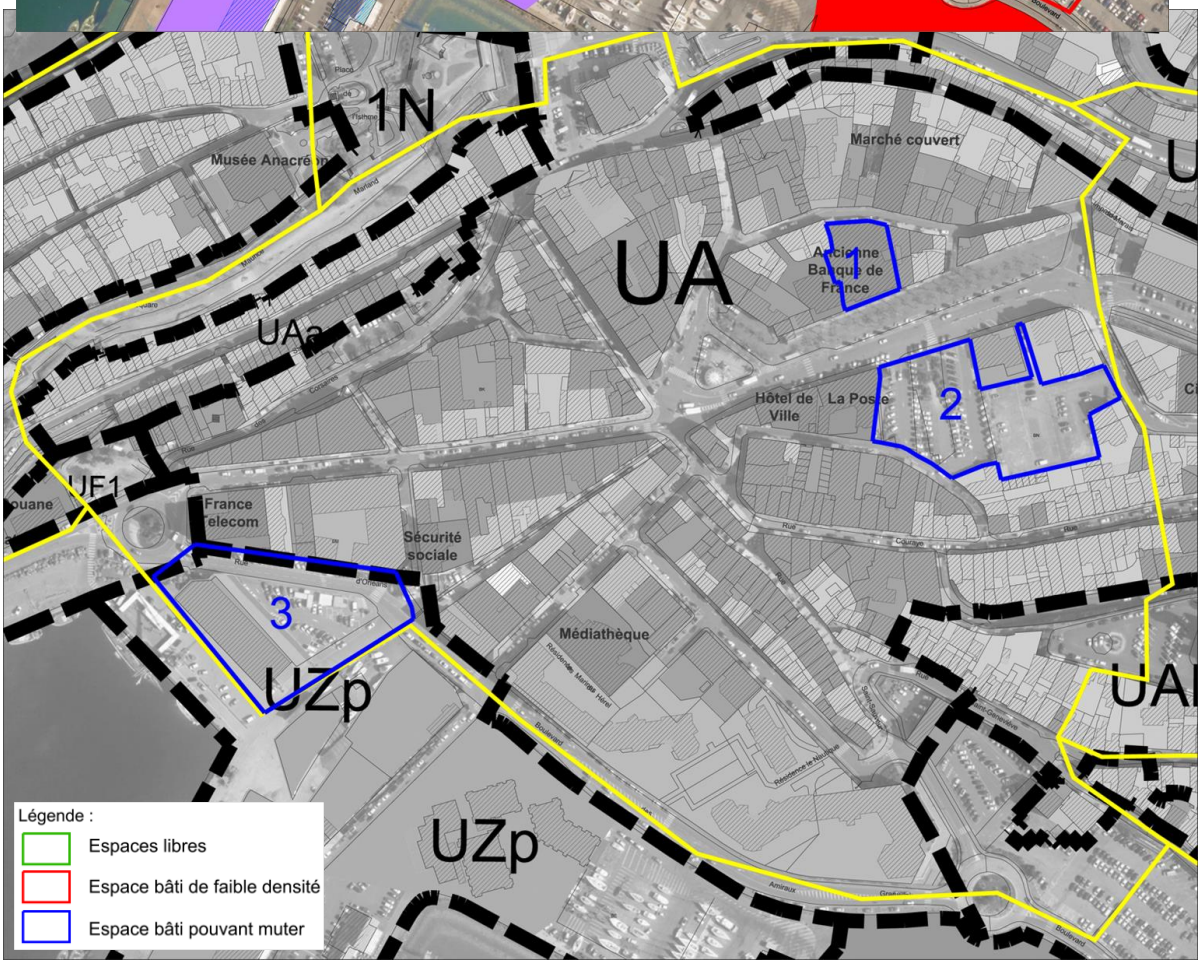




Ce quartier s'apparente au quartier précédent (Saint Nicolas-centre), les logements individuels dominent avec quelques opérations collectives au nord à proximité de la route de Villedieu, et des équipements publics de proximité (école, équipements sportifs). Le tissu urbain de maisons est assez disparate, il associe des lotissements pavillonnaires avec des gabarits de parcelles homogènes et calibrés, et des maisons implantées au grès des disponibilités foncières le long des rues. Ces dernières ont donc produit un parcellaire très inégal, qui possède encore de réelle capacité de densification. Ce sont ainsi 11 sites qui ont été identifiés, avec des tailles restant limitées et permettant souvent l'implantation d'une seule construction nouvelle. Le site n°2 fait l'objet d'un permis d'aménager en cours, prévoyant la construction de 5 logements individuels. Le potentiel total de ces espaces s'élève à environ 20 nouveaux logements individuels, dont 5 programmés à court terme.

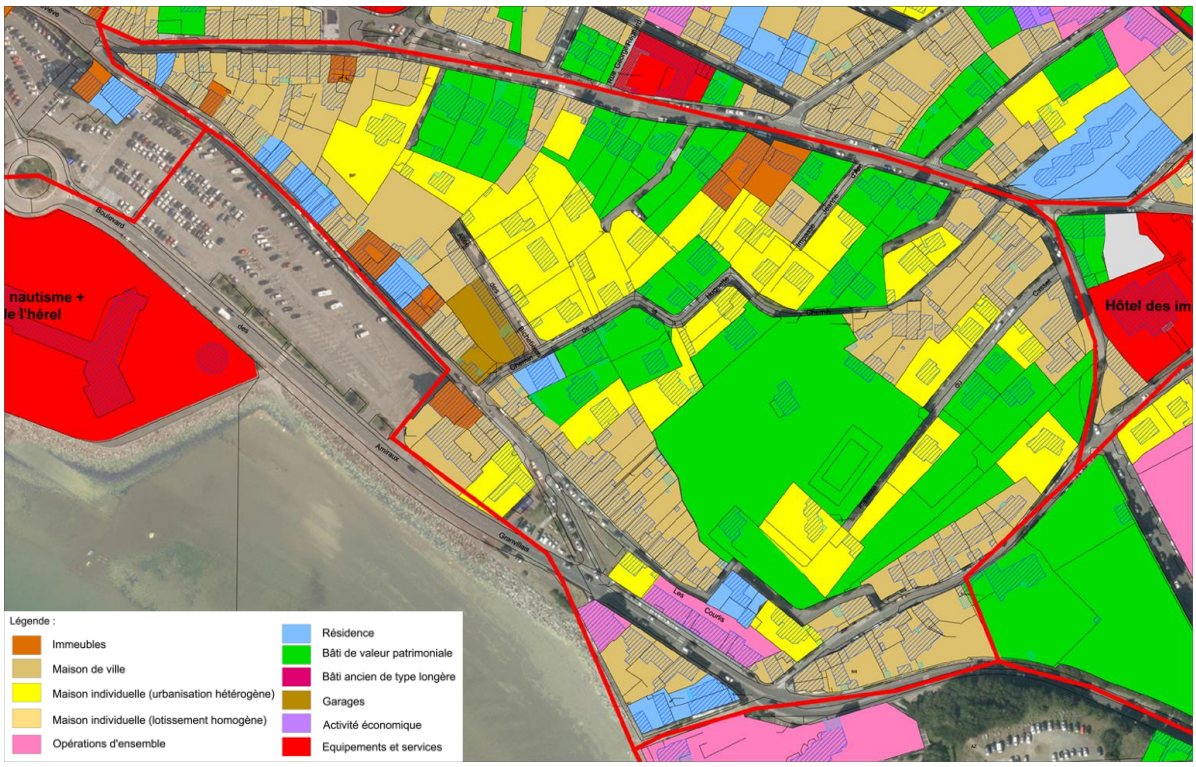
4.1.10. Secteur du cœur de ville :

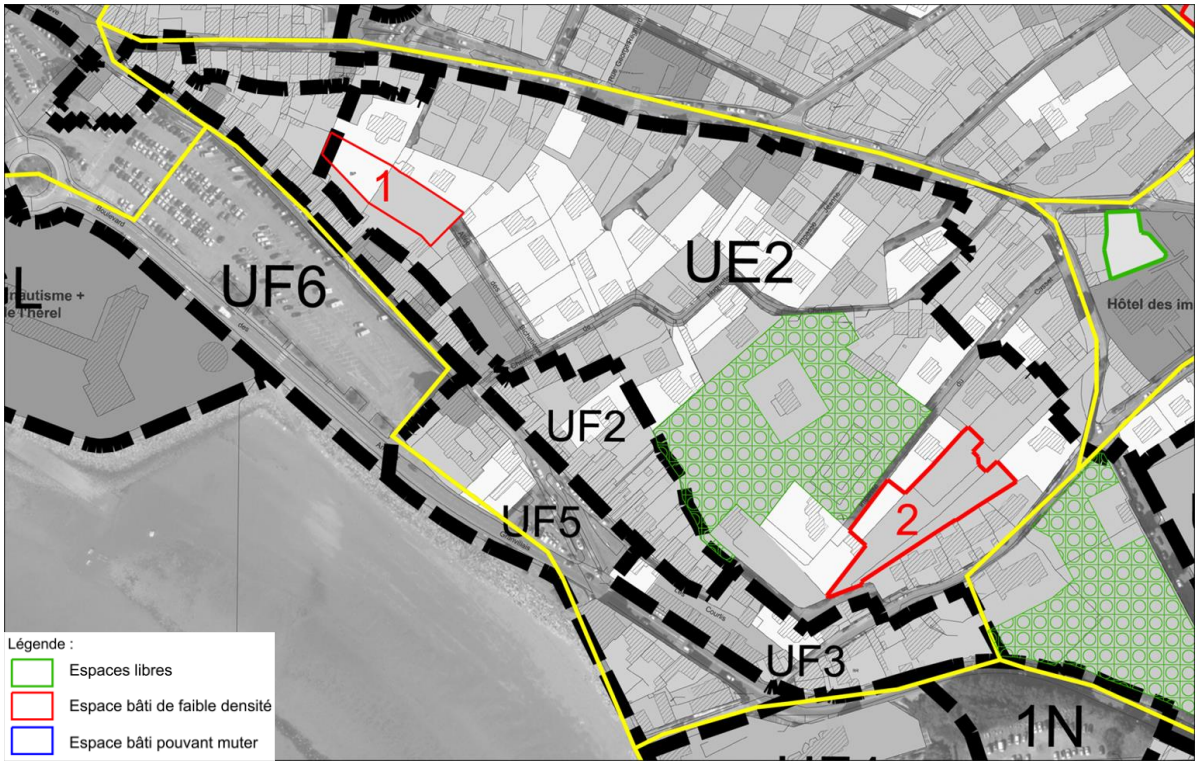




Le cœur de ville est naturellement le quartier le plus dense de Granville, assoicant une trame urbaine resserrée et des constructions relativement élevées, principalement des immeubles. L'attractivité de cet espace et sa densification progressive qui s'est réalisée sur une longue période historique expliquent qu'il n'existe pas d'espace urbain libre ni de parcelle en sous-densité. Pour autant, ce quartier possède des capacités de densification liées à des mutations possible d'espaces bâtis ou bien d'espaces publics.
Le long du Cours Jonville, l'ancien bâtiment de la banque de France (1000 m² d'emprise) peut accueillir une future opération de renouvellement urbain, pouvant par exemple produire de nouveaux logements.
En face, le cours Chartier actuellement occupé par un parking public constitue une dent creuse stratégique de 5000 m² dans le tissu urbain du centre-ville. Cet espace classé en zone constructible a déjà fait l'objet de projets de constructions de logements et de commerces qui n'ont pas aboutis.
A l'ouest, en frange du centre-ville et au contact de l'espace portuaire, la disparition programmée d'un bâtiment d'activité lié au port, combiné à la cessation d'activité de l'entre France Télécom dans un immeuble bordant la rue Lecampion, offrent une opportunité de mener une réflexion de renouvellement urbain sur un site de 6500 m² associant des espaces bâtis privés et des espaces publics.

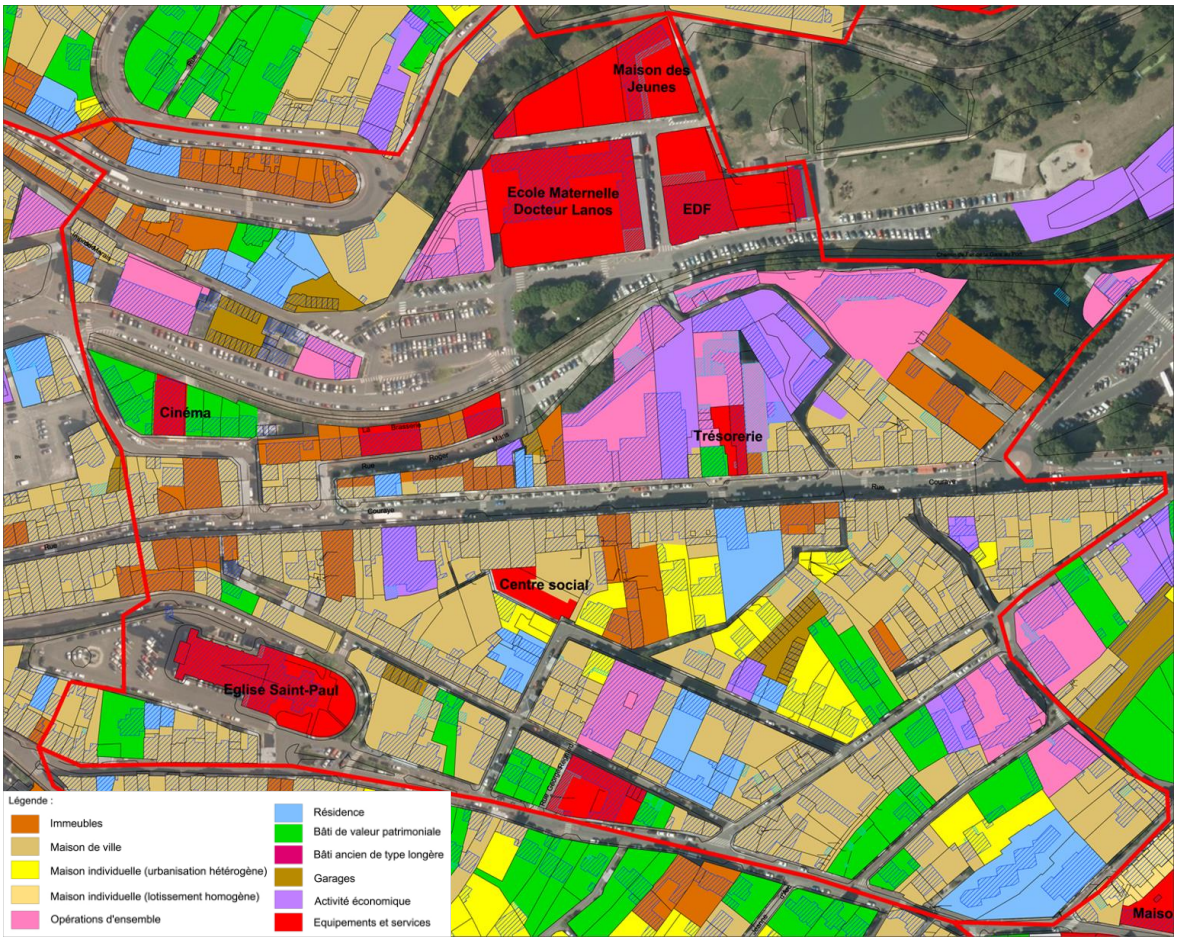
4.1.11. Secteur du quartier Saint Paul :

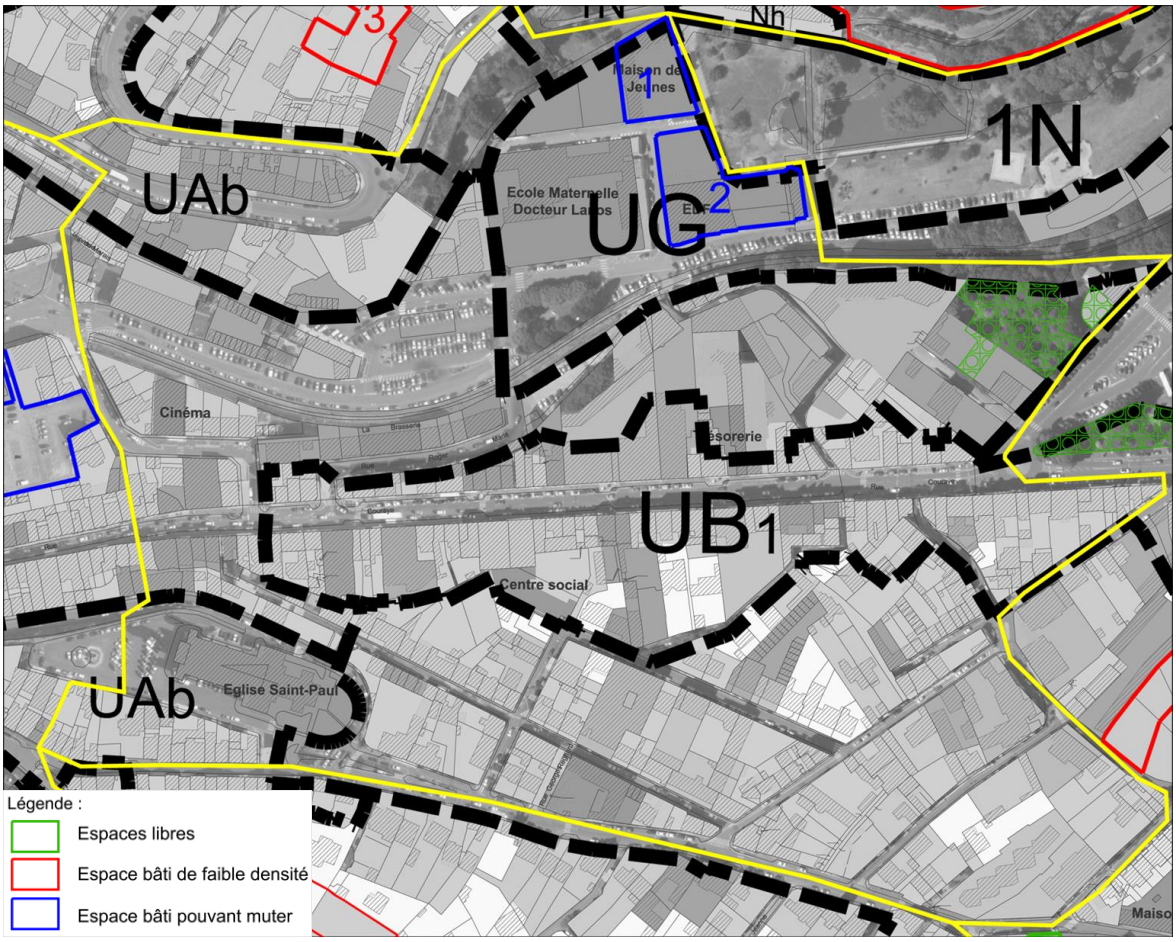




Ce quartier proche du rivage est composé d'un tissu d'anciennes maisons de villes sur le front de mer, puis des villas balnéaires ou des maisons bourgeoises implantées sur les hauteurs, parfois au cœur de vastes parcs ou jardins. Ce quartier emblématique de Granville ne possède pas d'espaces libres mais conserve quelques capacités de densification au sein de grandes propriétés qui ne possèdent pas de qualité paysagère particulière (site 1 de 1300 m² et site 2 de 2400 m²). A l'inverse, le parc d'une vaste propriété de 8500 m² est classé en EBC dans l'actuel PLU, la dimension paysagère et patrimoniale de ce terrain est donc jugé plus importante que ses capacités de densification.

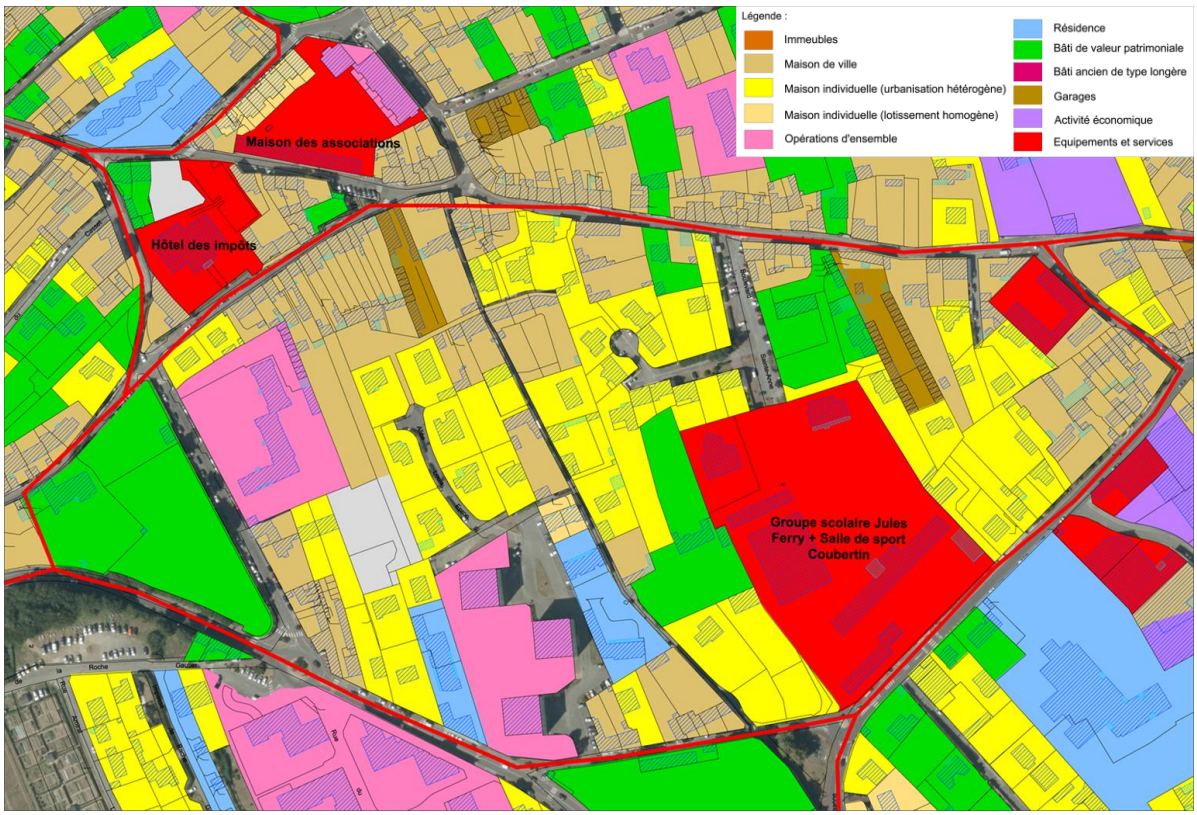
4.1.12. Secteur du Val-es-Fleurs et de l'Avenue Leclerc :

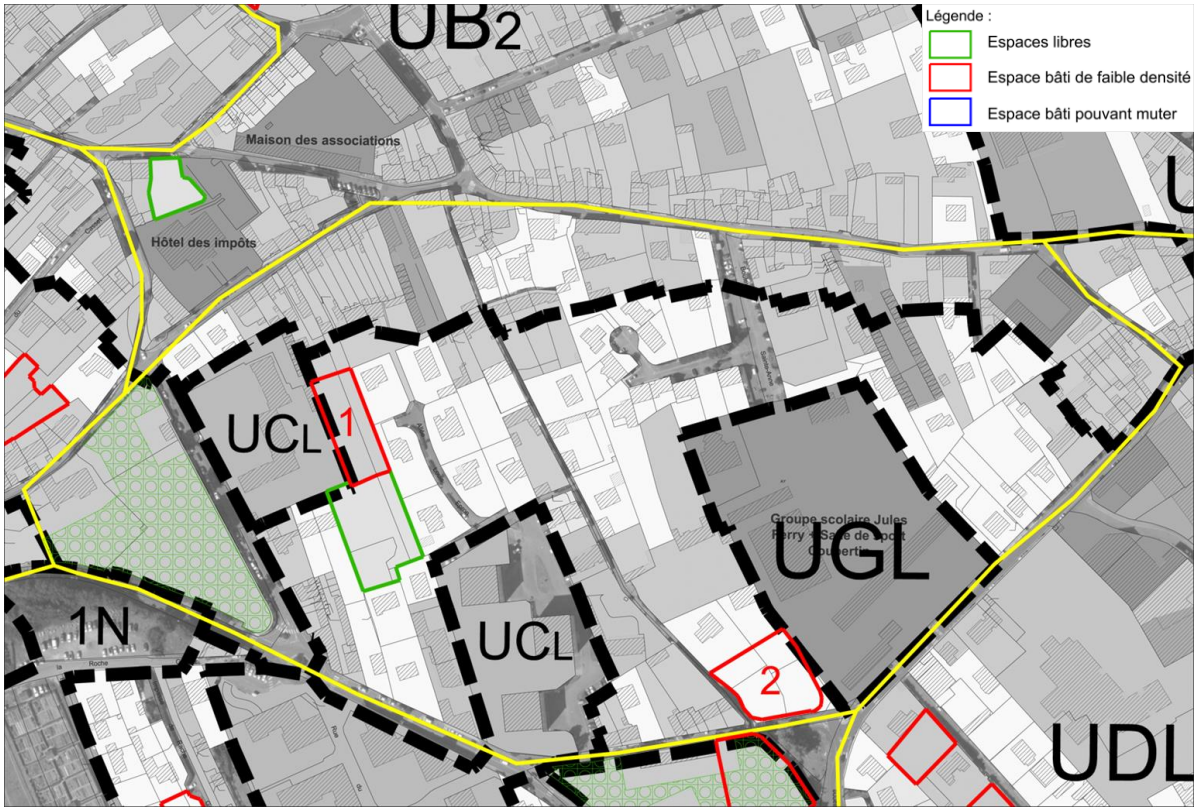




Ce quartier en périphérie du cœur de ville est composé d'un tissu urbain hétérogène d'où émergent deux secteurs distincts. Au nord, le Val es Fleurs est occupé par plusieurs équipements publics à l'entrée du Val, ainsi que des immeubles construits ces quinze dernières années sur les rives du Val. Le reste de ce poumon vert de la ville est aménagé en espace public.
Au sud, la rue Couraye et le quartier plus au sud sont dominés par des maisons de ville ou de petits immeubles, implantés selon une trame urbaine resserrée et jointive. En cœur d'îlots, quelques opérations de logements se sont implantées au sein de cette trame ancienne, sous la forme de maisons individuelles mais aussi de petites résidences de logements collectifs.
La pression foncière qui s'exerce sur ce quartier explique l'absence de parcelles libres ou bien de terrains de faible densité. Par contre, le départ de l'entreprise EDF du site du Val-es-Fleurs (secteur 2 de 2 500 m²) libère un îlot foncier intéressant, à l'interface entre le parc et le centre ville. L'équipement dit « de la Bouchonnerie » situé à proximité peut être associé à cet îlot pour y mener une réflexion commune de renouvellement urbain. Ce deuxième site s'étend sur 1400 m².

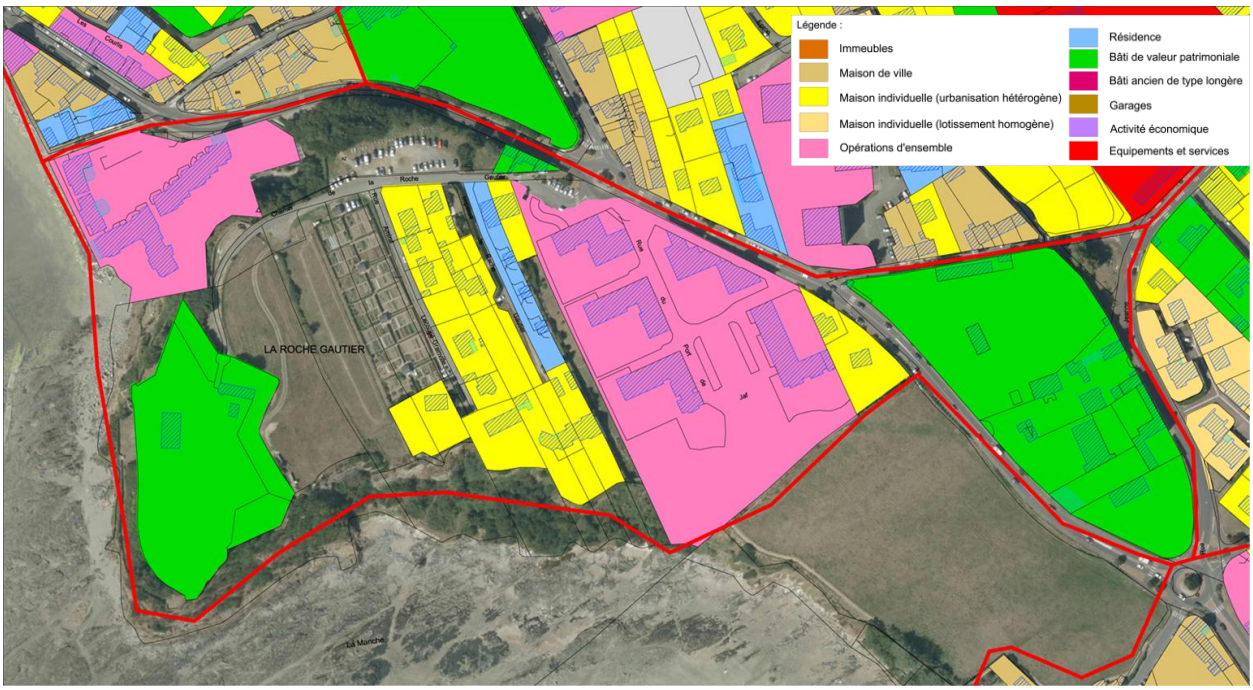
4.1.13. Secteur des Houles :

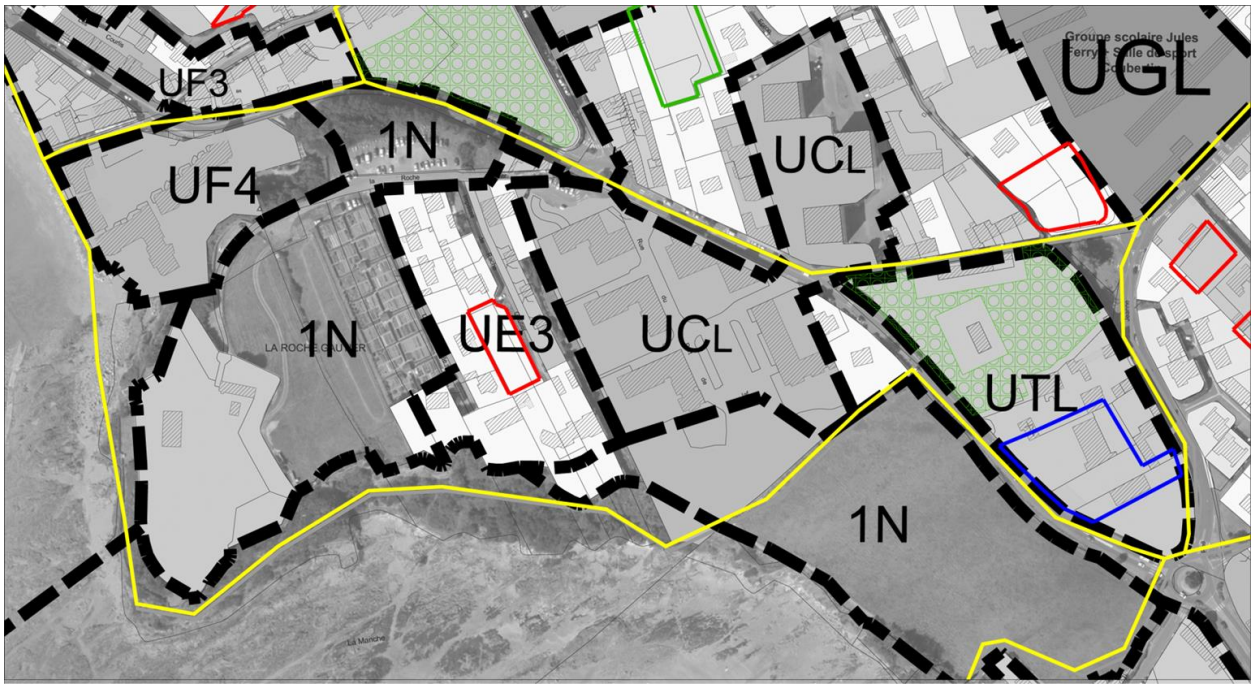




Ce quartier se trouve un peu plus éloigné du centre-ville et du littoral, il s'est urbanisé en plusieurs étapes associant des trames urbaines très diversifiées, allant des maisons de ville sur les rives nord et Est, aux immeubles de grande hauteur (5 étages) au sud. Certaines opérations de logements ce sont récemment implantées dans quelques dents creuses, un site de 1900 m² reste disponible. Enfin, deux secteurs de faible densité urbaine pourraient potentiellement accueillir environ 6 nouveaux logements. Une grande parcelle de 3400 m² située au centre du quartier n'a pas été retenue dans les potentialités, son jardin étant boisé ou occupé par un terrain de tennis.

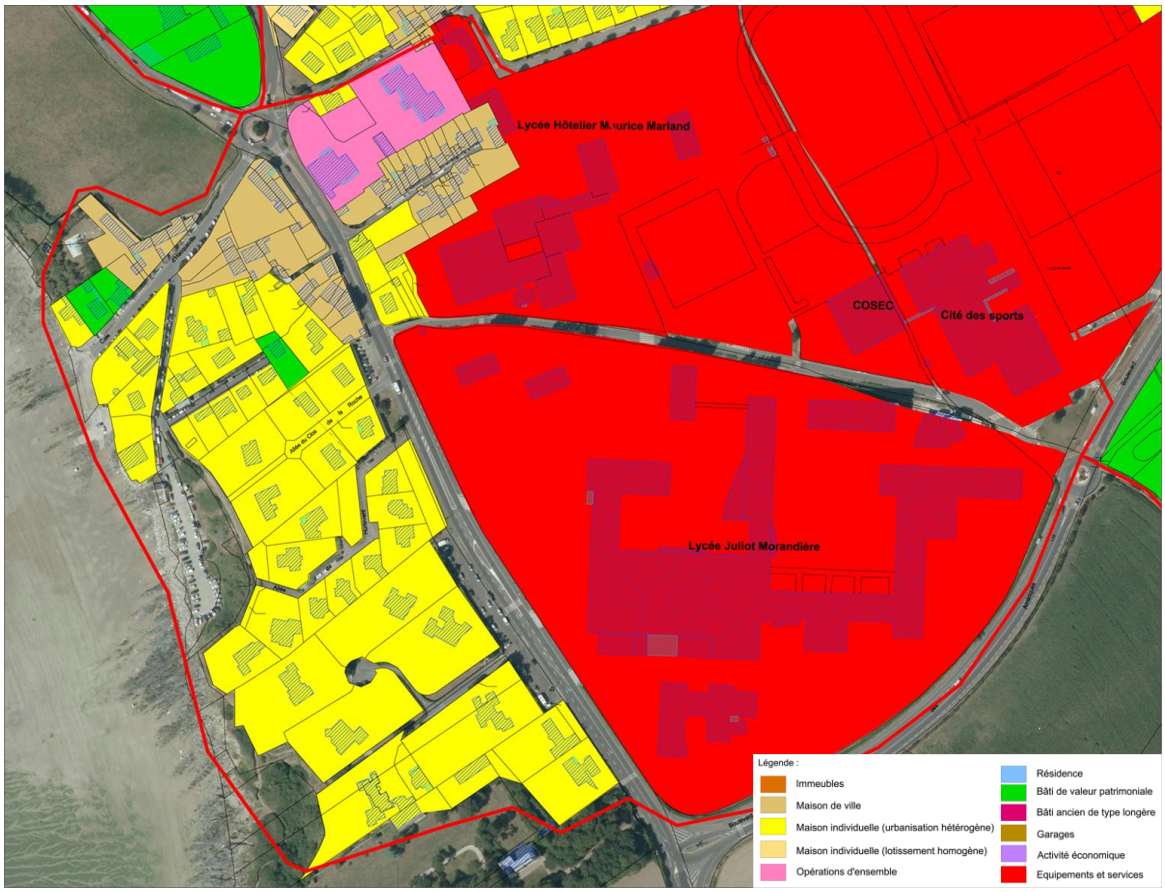
4.1.14. Secteur de la Roche Gautier à la Horie :

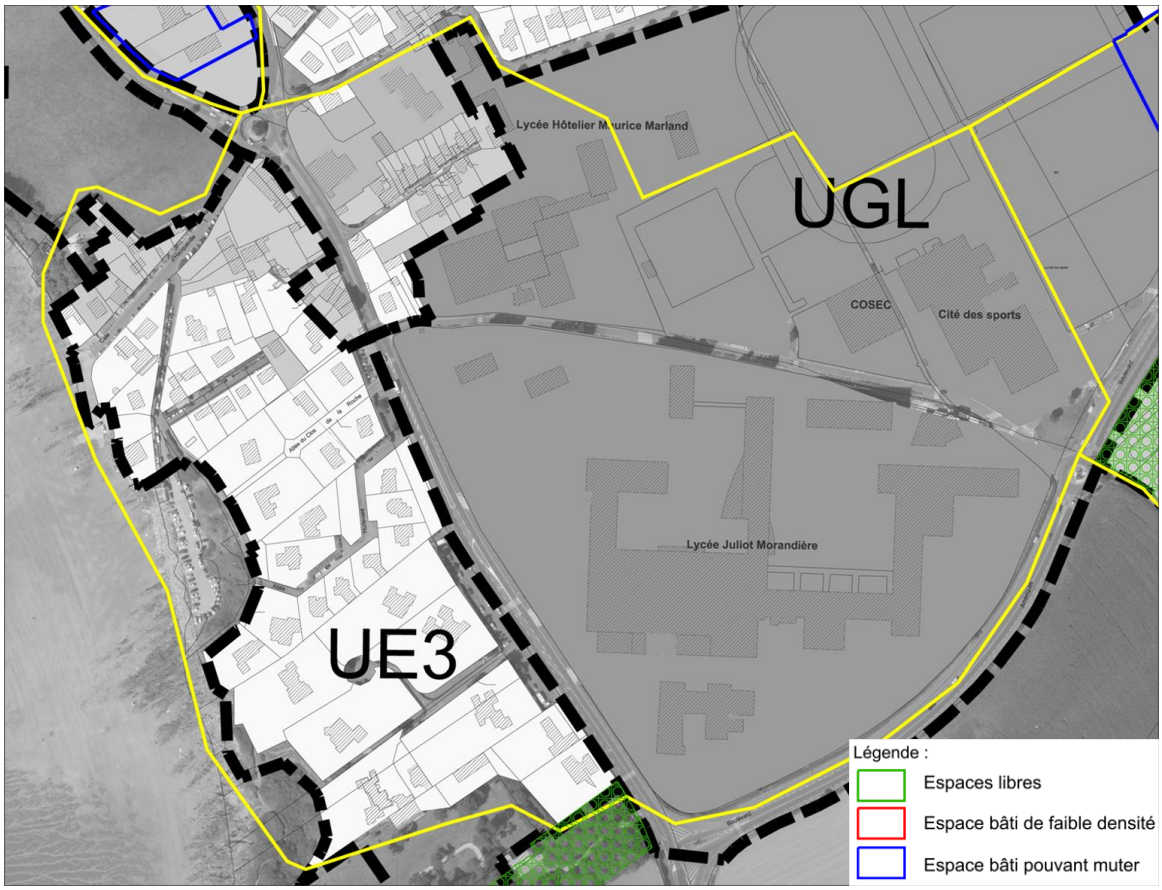




Ce secteur est composé d'unités urbaines bien distinctes : le château de la Roche Gautier à l'ouest, ou bien le manoir de la Horie à l'Est, sont implantas au sein de vastes parcs qui les isolent de leur environnement urbain. Entre ces deux propriétés, un secteur d'habitat individuel s'est développée ainsi qu'une opération groupée de logements collectifs (les falaises d'Hacqueville).
A l'intérieur du tissu pavillonnaire, une parcelle de 960 m² pourrait faire l'objet d'une densification mesurée (2 logements potentiels); ce terrain se situant dans les espaces proches du rivage. Sur le secteur de la Horie, la partie sud de l'îlot est occupée par un ancien collège désaffecté, cette friche représente une superficie de 3400 m². Au nord, l'EBC du PLU affiche une volonté de préservation du boisement existant.

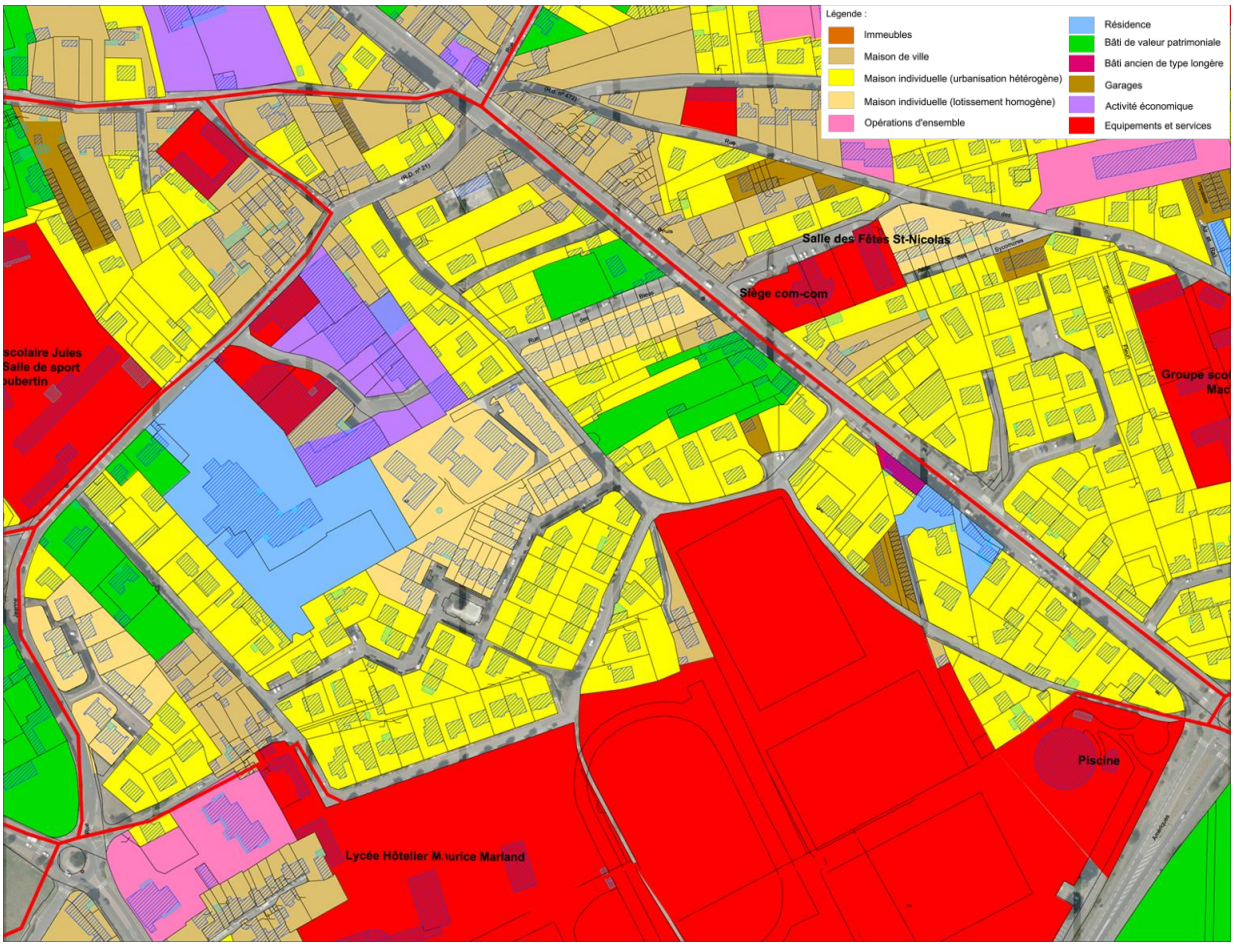
4.1.15. Secteur sud d'Hacqueville :

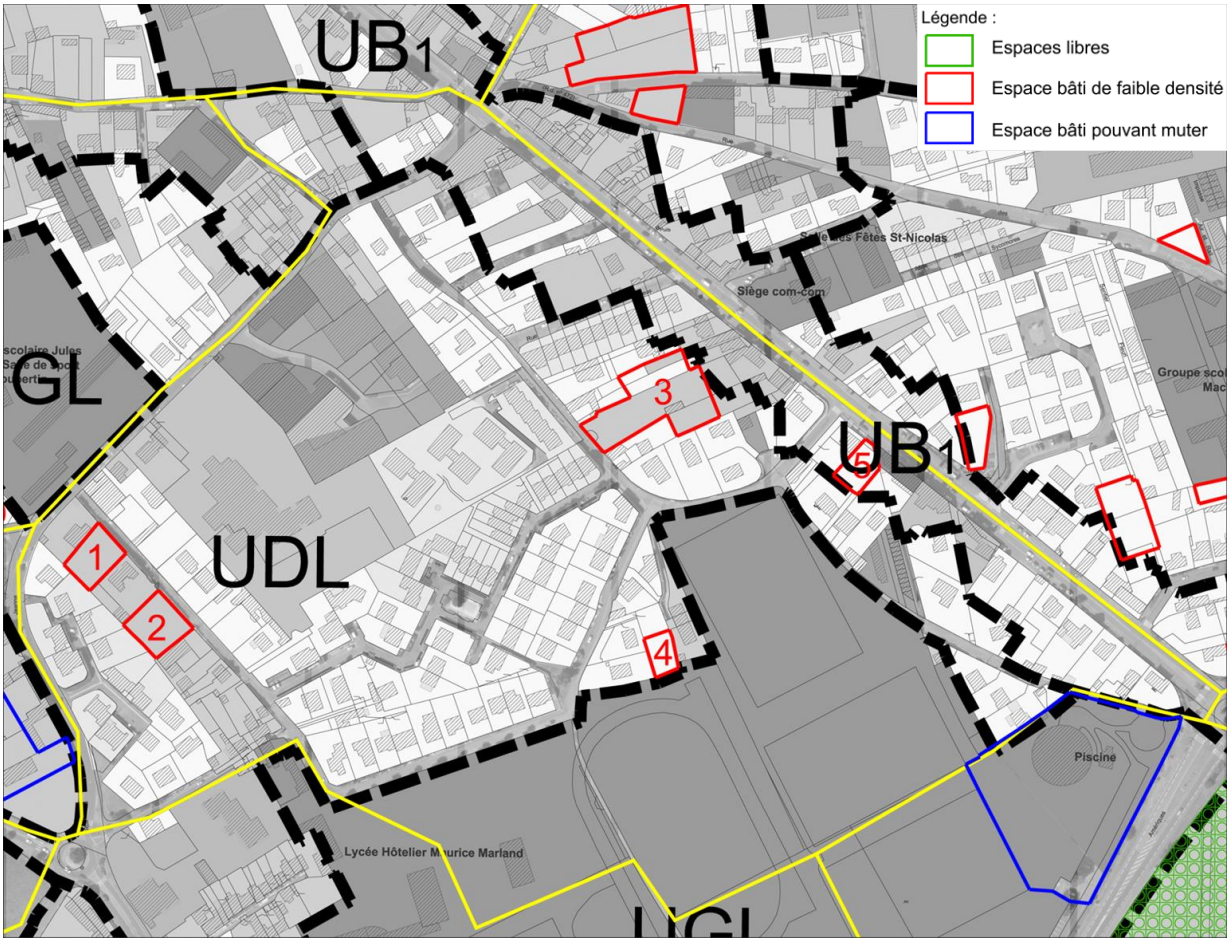




Aucune capacité de densification n'a été identifiée dans le secteur de maisons bordant le littoral. Les plus grandes parcelles sont occupées par de très grandes maisons (300 m² d'emprise au sol), ne permettant pas de division foncière ultérieure.

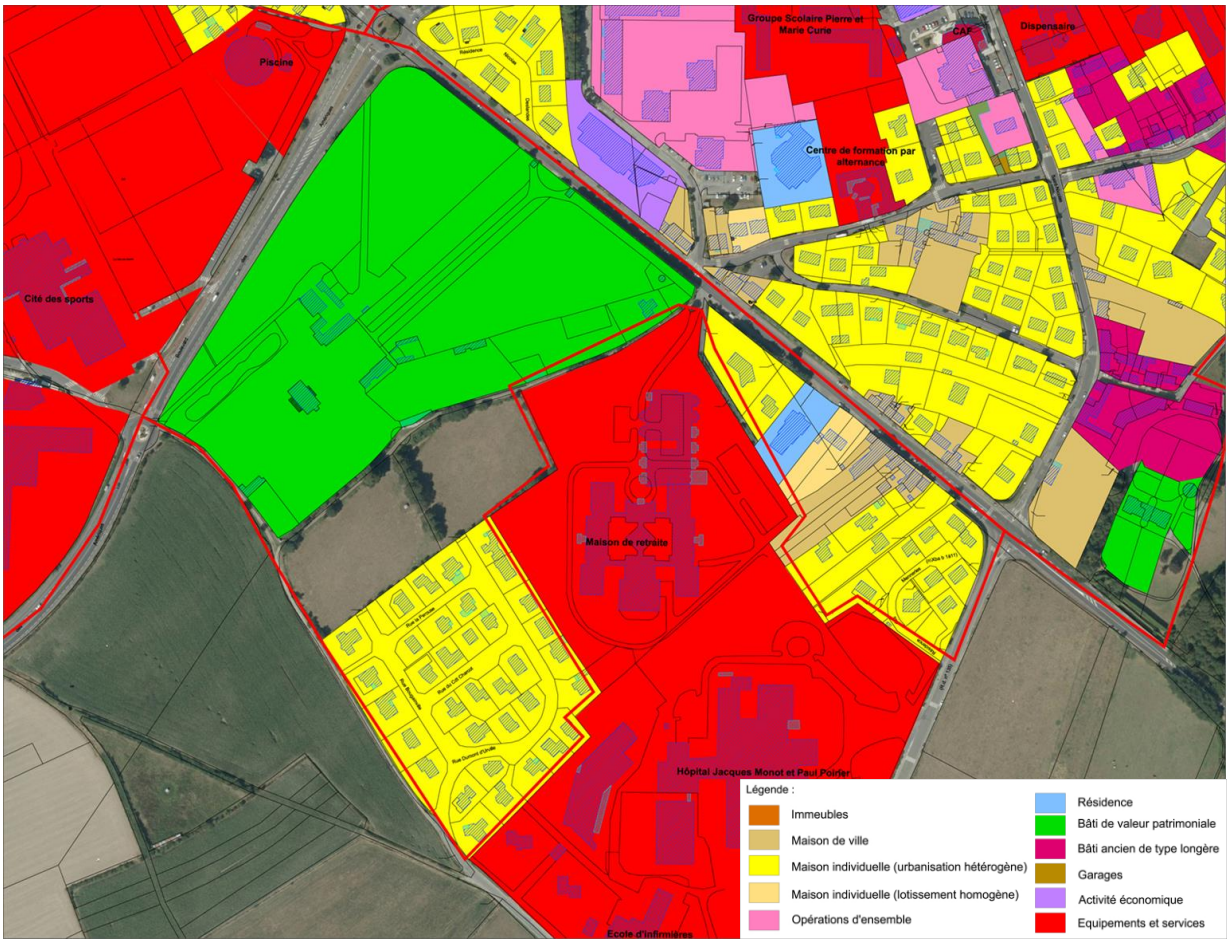
4.1.16. Secteur nord d'Hacqueville :

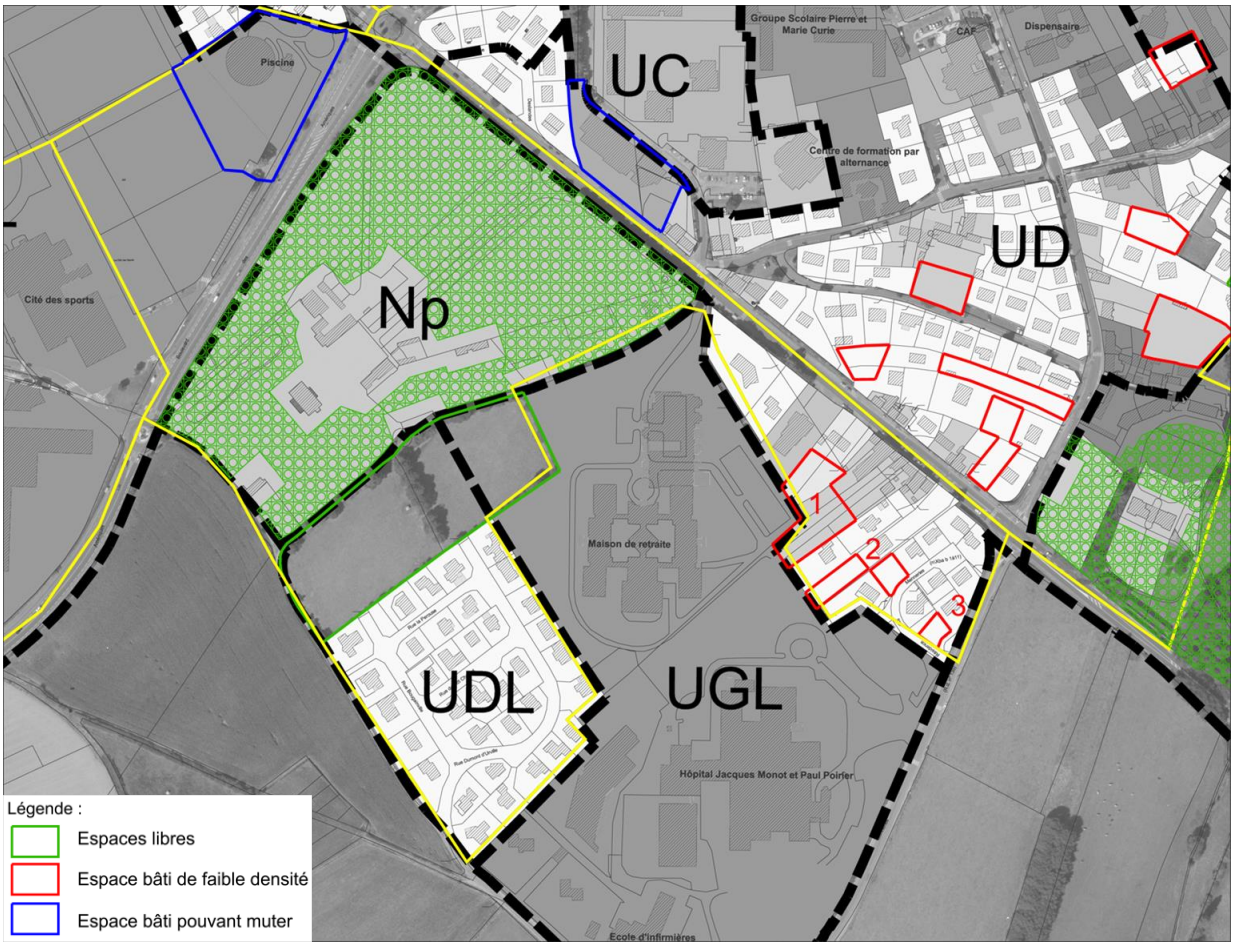




Situé en lisière de la ville, ce quartier a permis l'implantation puis le développement de la cité des sports, mais aussi la construction de nombreux logement, sous forme de lotissements pavillonnaires mais aussi de maisons groupées. Le long des axes historiques passant en rive de ce secteur (route d'Avranches, rue Jeanne Jugan), on trouve des noyaux de maisons anciennes implantées à proximité des voies et conservant parfois des jardins très laniérés en second rideau. L'analyse identifie ainsi 5 sites pouvant être densifiés, mais aucune parcelle libre ni friche d'activité. A l'exception du site n°3 plus étendu (2400 m²), les quatre autres sites ne peuvent accueillir chacun qu'une seule nouvelle construction. Le potentiel total pour ces 5 sites est donc estimé à 8 logements.

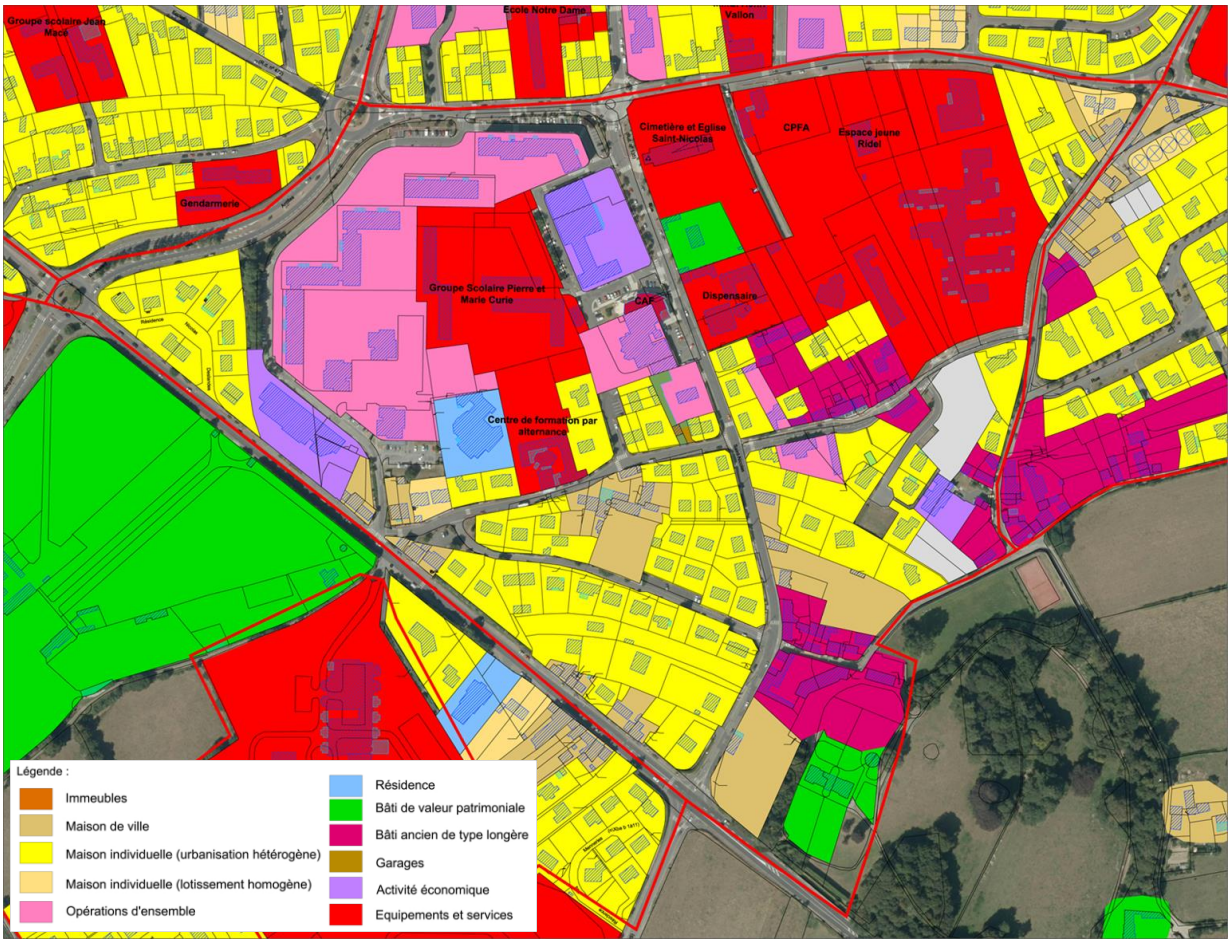
4.1.17. Secteur du Manoir route d'Avanches :

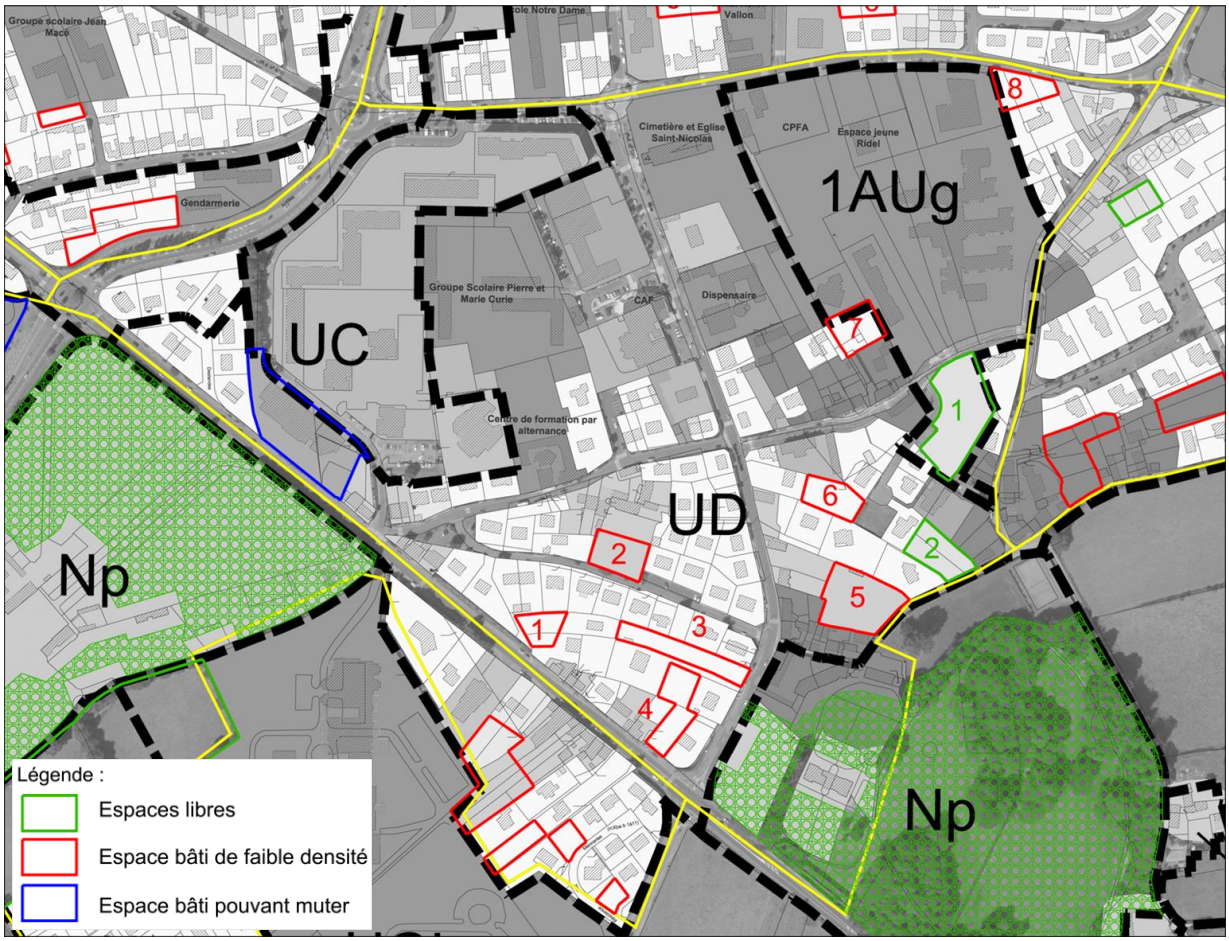




Ce secteur est composé à l'ouest du vaste parc du manoir classé en zone Np, et de deux secteurs d'habitat totalement différents : un lotissement pavillonnaire bien structuré à l'ouest de l'hôpital, et un groupement diversifié de maisons le long de la route d'Avranches. Entre le lotissement ouest et le parc du manoir, une parcelle libre de 11 700 m² est classée en zone UDL. En appliquant une densité de 20 logements par hectare, le potentiel de ce terrain s'approche de 23 logements. Pour le groupement bâti à l'ouest, plusieurs parcelles situées en arrière des maisons les plus anciennes mais aussi à l'intérieur des lotissements pavillonnaires plus récents peuvent accueillir environ 8 nouveaux logements.

4.1.18. Secteur de Saint-Nicolas sud:

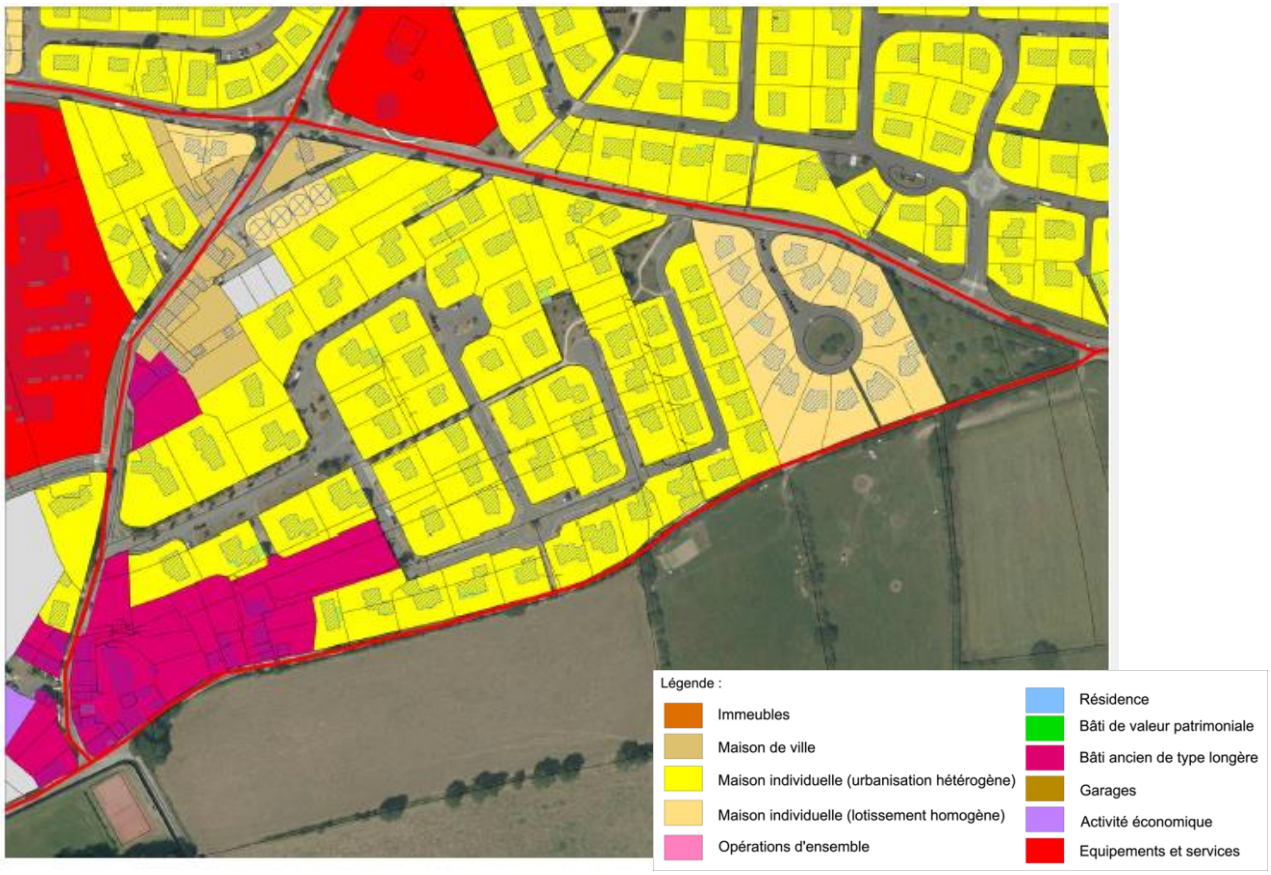


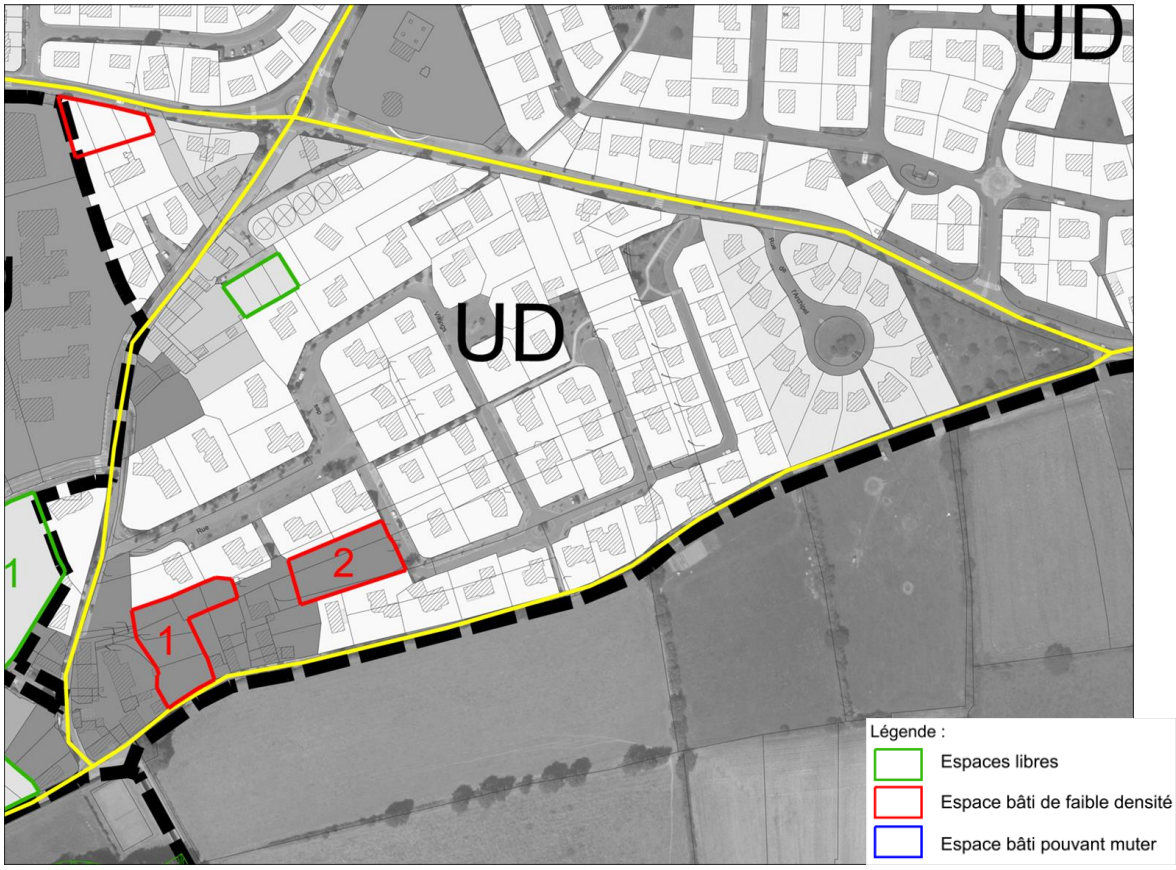


Ce quartier est relativement complexe : toute la partie nord est occupée par des équipements publics structurants regroupés en pôle et par des immeubles collectifs bordant le boulevard des Antilles. Au sud, des noyaux de bâtis anciens jouxtant le parc du château ont été rattrapés par le développement urbain pavillonnaire. Si la partie nord est très ordonnée et ne possède pas de dents creuses ou d'espaces peu denses, la partie sud possède plusieurs parcelles libres ou en sous-densité. Ce sont ainsi 7 sites de densification qui pourraient accueillir une douzaine de nouvelles constructions, ainsi que deux sites vierges (1 et 2) permettant la construction de 8 logements.

Enfin, le long de la route d'Avranches, le site de l'ancien garage automobile Renault , est inutilisé depuis plus de 6 ans. Ce terrain de 4 000 m² offre une opportunité intéressante pour construire une opération de logements en entrée de ville, le long d'un boulevard structurant.

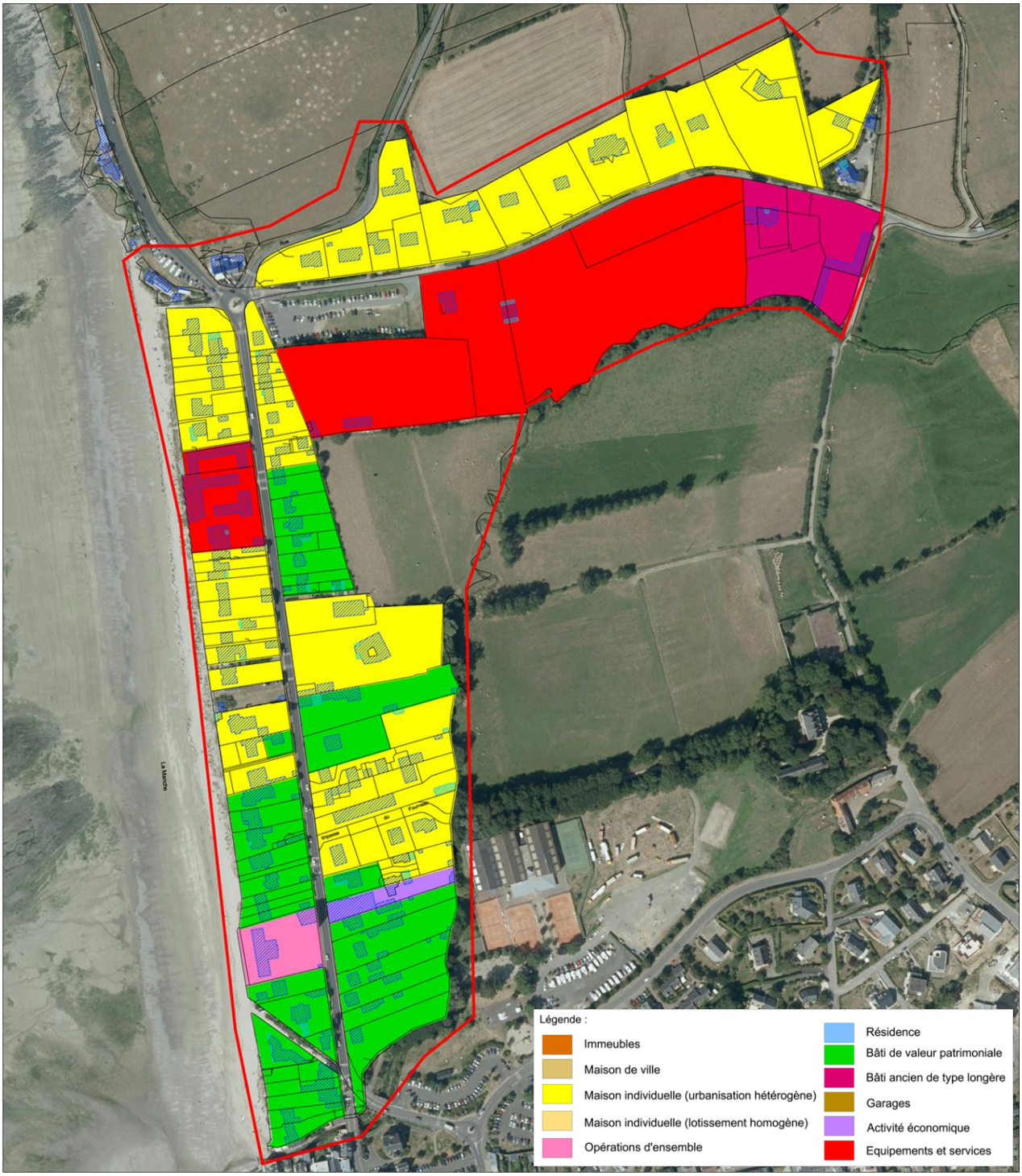
4.1.19. Secteur du Village L'Archer :





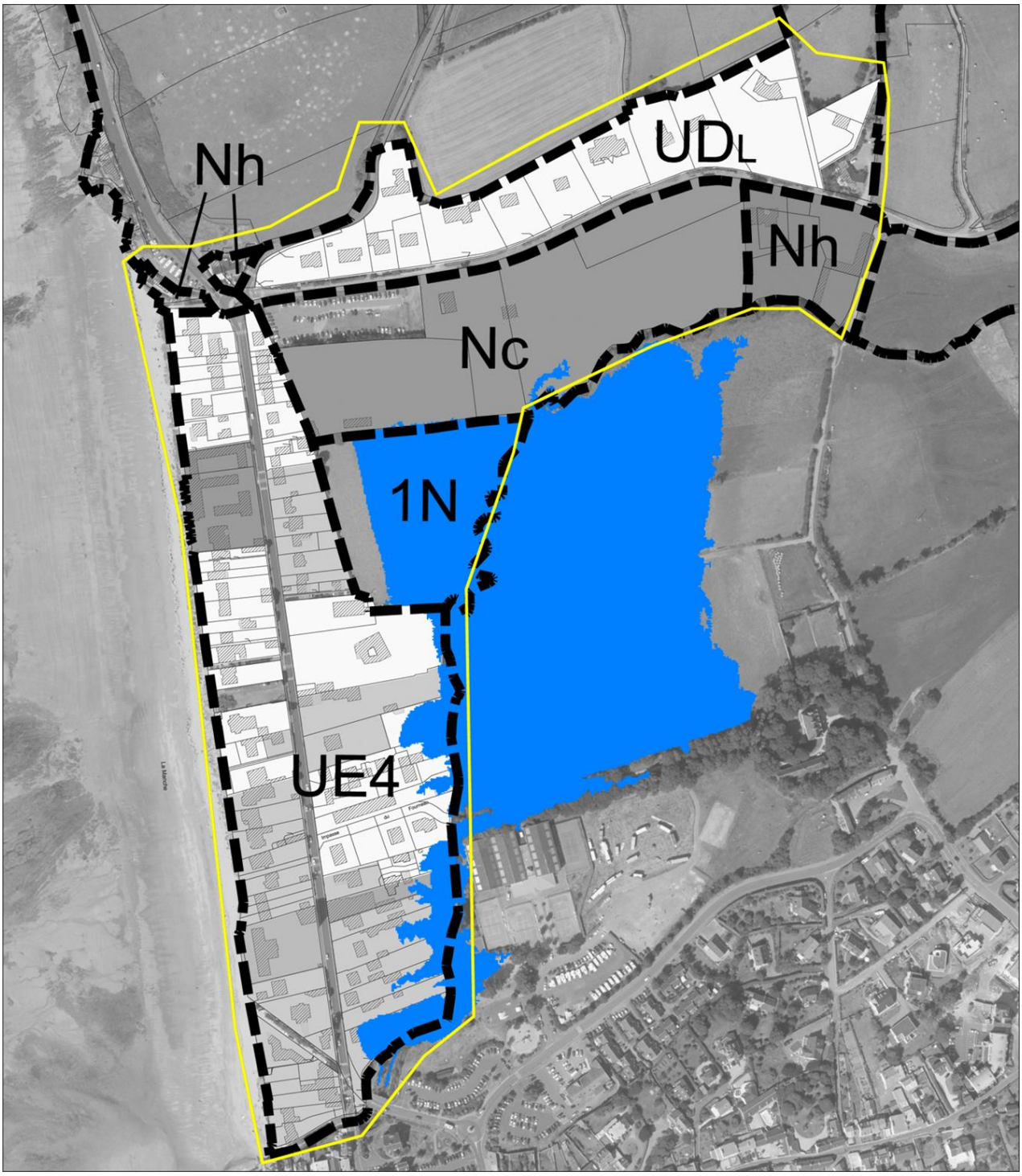
Au sein de ce secteur dominé par les lotissements pavillonnaires et bordé à l'ouest par des groupements de maisons anciennes, deux sites inclus dans les jardins de ce bâti ancien offrent la possibilité de construire 5 nouveaux logements. Plus au nord, 3 parcelles récemment divisées attendent l'implantation d'autant de nouvelles constructions.

4.1.20. Secteur de Saint-Nicolas Plage :



Le long du rivage, la route de Saint Pair est bordée sur ses deux rives par des maisons individuelles, dont une grande partie sont qualifiées de villas balnéaires patrimoniales. Entre la plage et la route, les parcelles sont contraintes (profondeur maximale de 50 mètres) et les maisons cherchent à s'approcher du rivage, les capacités de densification sont nulles.
De l'autre côté de la voie, la zone constructible s'étend depuis la route jusqu'au bord de la Saigue. Cette profondeur plus importante a permis la réalisation de petits lotissements pavillonnaires en profondeur, alors que les parcelles plus anciennes des villas balnéaires au sud se prolongent jusqu'à la rivière.

Le long de la route de Vaudroulin vers l'Est, les parcelles sont très étendues du fait de la topographie très marquée. Les fortes pentes imposent aux constructions de s'implanter en retrait, ce qui empêche la constructions de bâtiments supplémentaires.



L'analyse urbaine de la page précédente a démontré que les seuls secteurs libres se situent entre les maisons existantes et la rivière de la Saigue. Bien que ces terrains soient classés en zone constructibles au PLU, la délimitation des zones submersibles récemment publiée interdit l'implantation de nouvelles constructions en fond de jardin.
Le potentiel de construction de nouveaux logements par densification ou par comblement de dents creuses est donc nul sur Saint Nicolas Plage.

Tableau de synthèse des capacités de densification par secteur :

	Espaces libres situés en zone constructible et potentiel de construction*	Capacité de construction dans les espaces bâtis de faible densité**	Espaces urbains pouvant muter
Secteur du Roc	-	1100 m², 3 logements	-
Secteur de la Haute-ville	-	-	-
Secteur du Lude	-	8 500 m², 13 logements	-
Secteur de Saint Nicolas-nord	7900 m², 20 logements	2 100 m², 4 logements	Friche (3 900 m²)
Secteur du Canet	Secteur 1 et 2 : Projet de 26 logements en cours Secteur 4 et 5 : 4 logements Secteur 8 : 12 000 m², 30 logements	Secteur 1 : 1 logement Secteur 2 : 3800 m², 10 logements.	Friche d'activité (2 000 m²)
Secteur de Prétot	Secteurs 1 à 6 : 15 logements Secteur 7 : 4 logements en cours	2 900 m², 5 logements.	-
Secteur du Saussey	-	-	-
Secteur de Saint Nicolas centre	-	Secteurs 1 à 6 : 10 logements	-
Secteur de Stade Louis Dior	-	Secteurs 1 à 11 : 20 logements, dont 5 programmés à court terme.	-
Secteur du cœur de ville		-	Ancienne banque de France (1 000 m²) Cour Chartier (4 940 m²) Place Albert Godal et bâtiment France Télécom (6 500 m²)
Secteur du quartier Saint Paul :	-	Secteurs 1 et 2 : 6 logements	-
Secteur du Val-es-Fleurs et de l'Avenue Leclerc	-	-	Ancien bâtiment EDF (2 500 m²) Equipement de la Bouchonnerie (1 400 m²)
Secteur des Houles	1900 m², 3 logements	Secteurs 1 et 2 : 6 logements	-
Secteur de la Roche Gautier à la Horie :		960 m², 2 logements	Ancien collège (3 400 m²)
Secteur sud d'Hacqueville	-	-	-
Secteur nord d'Hacqueville	-	Secteurs 1 à 5 : 8 logements	-
Secteur du Manoir route d'Avanches	11 700 m², 23 logements	Secteurs 1 à 3 : 8 logements	-
Secteur de Saint-Nicolas sud	Secteurs 1 et 2 : 8 logements	Secteurs 1 à 7 : 12 logements	Ancien garage Renault (4 000 m²)
Secteur du Village L'Archer	3 logements	Secteurs 1 et 2 : 5 logements	-
Secteur de Saint-Nicolas Plage	-	-	-
Total	136 logements	113 logements	8 sites de reconversion urbaine

** dans les espaces libres, la densité urbaine des futures constructions peut être relativement élevée pour les grandes parcelles, elle est alors fixée à 25 logements/ha ou 20 logements/ha en espaces proches du rivage. Pour les terrains plus petits isolés dans l'espace urbain, on applique la densité urbaine observée sur les terrains voisins.*

*** dans les espaces de faible densité, les capacités de constructions sont liées à la volonté des propriétaires de diviser leur terrain, on applique donc une densité urbaine similaire à celle de la parcelle déjà bâtie après division.*

Conclusion sur les capacités de densification :

Le potentiel constructible le plus facilement mobilisable est celui **des parcelles libres** situées en zone constructible. Ce potentiel s'élève donc à environ **136 logements**, dont une trentaine sont programmés à court terme. Cette constructibilité est naturellement lié au maintien de ces terrains en zone constructible dans le nouveau PLU, le tome 2 du rapport de présentation exposant le projet urbain confirmera ou infirmera donc le maintien de la constructibilité sur ces terrains.

La constructibilité sur les terrains déjà **bâtis mais de faible densité** présente un potentiel légèrement inférieur **(113 logements)**. La faisabilité de futurs projets d'urbanisation est directement liée aux règles de constructions qui seront appliquées dans le futur PLU. La volonté générale exprimée dans le PLU actuel est de faciliter la densification de la ville, en maîtrisant toutefois les volumétries des constructions notamment dans les zones paysagères plus sensibles proches du littoral. Le nouveau PLU devra déterminer si la constructibilité actuellement offerte sur ces terrains est conservée ou réduite.

Enfin, **8 sites de reconversion urbaine**, essentiellement des friches d'activités, ont été identifiés. Le potentiel de logements constructibles ne peut être déterminé à l'avance, il est lié aux futures règles d'urbanisme du PLU mais aussi aux Orientations d'Aménagement et de Programmation éventuelles qui pourront être définies sur ces secteurs de projet.

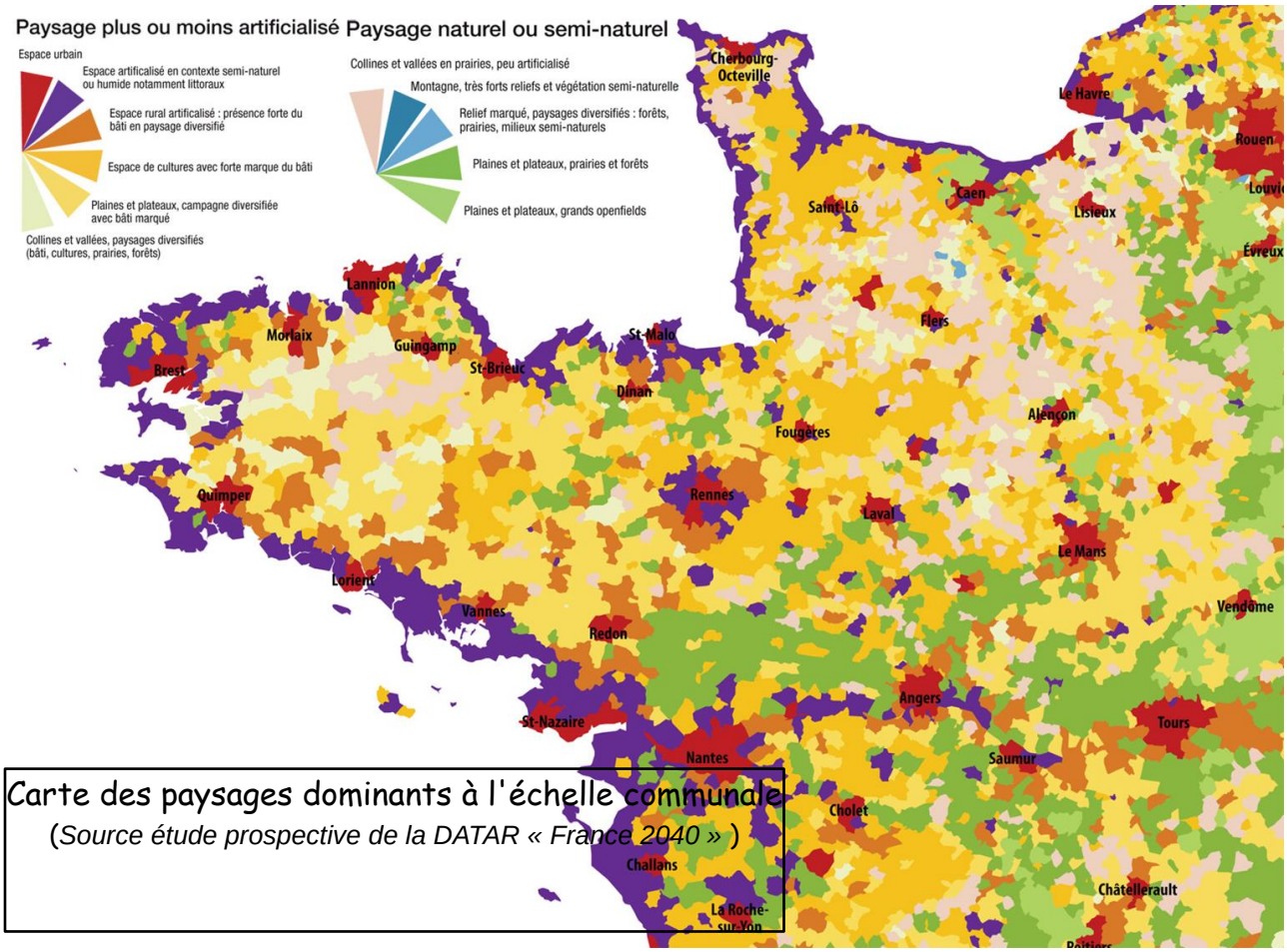
L'analyse de l'occupation urbaine du territoire ne permet pas de mesurer une dernière potentialité de densification qui est liée à **des opérations de « démolition-reconstruction »**. Ce potentiel peut être plus ou moins élevé, selon la pression urbaine qui s'exerce sur la ville mais aussi selon les règles établies dans le PLU. La commune de Granville ne maîtrise pas cette pression foncière qui est notamment liée à la politique de gestion de la constructibilité menée à l'échelle du territoire supra-communal, au travers du PLH ou du SCOT. Le seul levier d'action pour la commune est de mettre en place un projet de développement cohérent et durables qui préserve le cadre de vie et l'accessibilité aux services et aux commerces, pour conserver voire renforcer l'attractivité de la ville.

5. Analyse de la consommation foncière :

5.1. Enjeux liés à la consommation foncière dans les documents d'urbanisme :

- Le contexte national et régional sur la consommation d'espaces naturels et agricoles :
La France est le plus gros consommateur d'espace en Europe : chaque année, plus de 1000 km² d'espaces ruraux sont urbanisés.
Cette consommation s'explique, depuis les années 60, par l'aspiration grandissante des français pour l'habitat individuel, prenant la forme du pavillon au milieu de la parcelle.
Ainsi, les développements linéaires diffus grignotent le territoire et mitent l'espace rural.

L'artificialisation des espaces naturels et agricole est particulièrement importante sur le littoral Francais, la Normandie est donc directement concernée par ce phénomène.
La carte ci-dessous, extraite d'une étude prospective de la DATAR sur la France en 2040, définit la typologie paysagère dominante de chaque commune. L'ouest de la France est caractérisé par des paysages agricoles fortement marqué par la présence du bâti, et par un littoral en voie d'artificialisation.



Carte des paysages dominants à l'échelle communale
(*Source étude prospective de la DATAR « France 2040 »*)

- Les incidences négatives de la périurbanisation :
L'étalement urbain est contraire à un développement urbain durable car :
- il consomme une ressource non renouvelable : l'espace naturel, agricole ou paysager
- il génère des coûts élevés d'infrastructures (routes, canalisations, câbles et réseaux divers...)
- il entraîne une consommation énergétique élevée pour les transports et le chauffage
- il imperméabilise les sols et favorise le ruissellement des eaux pluviales
- il occasionne des dépenses de plus en plus élevées pour les ménages : terrains plus chers, éloignement important donc coûts de transport plus élevés...
- il éloigne des commerces, services et des transports en commun

5.2. Méthodologie appliquée pour analyser la consommation foncière sur Granville :

Conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR, une analyse de la consommation foncière sur la commune a été effectuée dans le cadre du nouveau diagnostic de PLU.

La doctrine communément admise pour mesurer la consommation foncière sur un territoire consiste à analyser le développement urbain généré par le document d'urbanisme en cours. Lorsque ce document est relativement récent, ce qui est le cas de celui de Granville approuvé en 2008, il convient de retenir une période de 10-15 ans.
Le cadastre de 2003 et la photo aérienne de 2002 peuvent servir de base de comparaison avec la situation actuelle, ce qui permet d'analyser plusieurs opérations réalisées sur la base du POS précédent, ainsi que les quelques opérations définies sur la base du PLU.

Depuis 2003, environ 1200 logements ont été construits sur la commune, ainsi que des équipements structurants et de nouvelles zones d'activités.

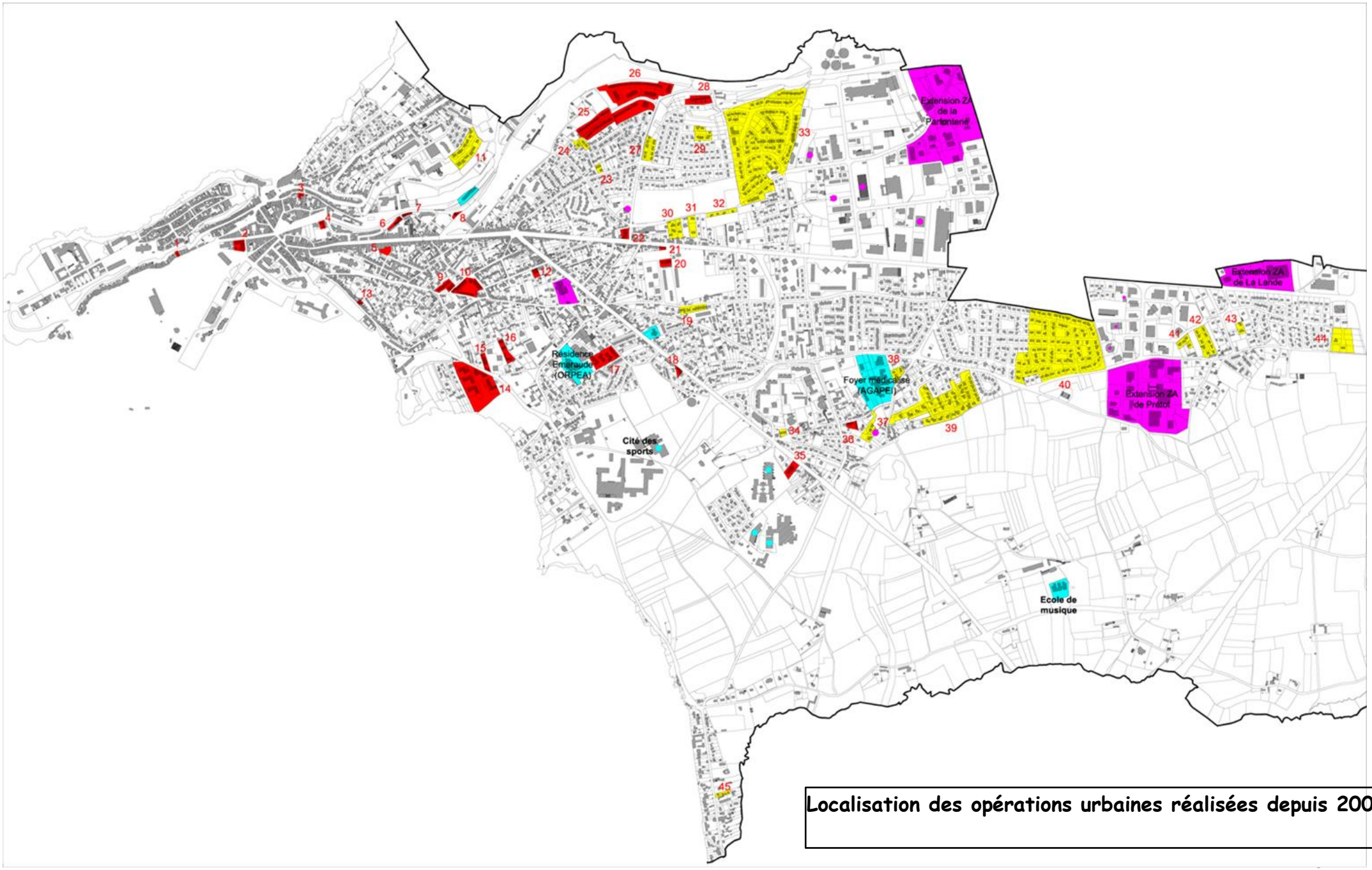
La comparaison du cadastre de 2003 avec le cadastre actuel permet donc de localiser précisément les sites qui ont connu une urbanisation nouvelle au détriment de zones agricoles ou naturelles ou bien à l'intérieur du tissu urbain, puis d'analyser les caractéristiques de cette urbanisation nouvelle. L'analyse permet de distinguer :

- **les opérations d'ensemble** : ce sont des opérations d'urbanisation qui associent la construction de plusieurs logements (plusieurs maisons ou immeubles) ou de plusieurs bâtiments d'activité. Elles sont très majoritairement réalisées par le biais de procédures de lotissement. Au total, ce sont 45 sites d'habitat, 2 sites d'équipements publics et 3 sites de zones d'activités qui ont fait l'objet d'une urbanisation nouvelle sous cette forme depuis 2003, produisant environ 1050 logements, dont 180 logements sous forme de lotissements exclusivement pavillonnaire. Ces sites sont localisés en limite des aires agglomérées pour les plus vastes, mais ils sont aussi nombreux dans le centre-ville ou sur sa proche périphérie. L'analyse qui suit distingue les

opérations réalisées en renouvellement urbain, qui ne consomment pas de foncier, et les opérations qui se sont réalisées dans des dents creuses ou bien en extension d'urbanisation.

- **les implantations individuelles de maisons** dans les dents creuses ou sur des parcelles découpées à la demande, sans procédure d'urbanisme particulière. Ces constructions peuvent s'implanter dans un lotissement pré-existant, elles ne consomment alors pas de foncier, ou bien s'implanter sur des parcelles libres, dont certaines pouvaient être préalablement utilisées par l'agriculture. L'étude inventorie 130 implantations individuelles de maisons, et 8 implantations individuelles d'entreprises.

Ce constat global indique qu'une très grande majorité des logements se sont réalisés dans le cadre de procédures d'urbanisme sur lesquelles le PLU peut avoir une certaine maîtrise en orientant par exemple la densité ou la diversité urbaine.



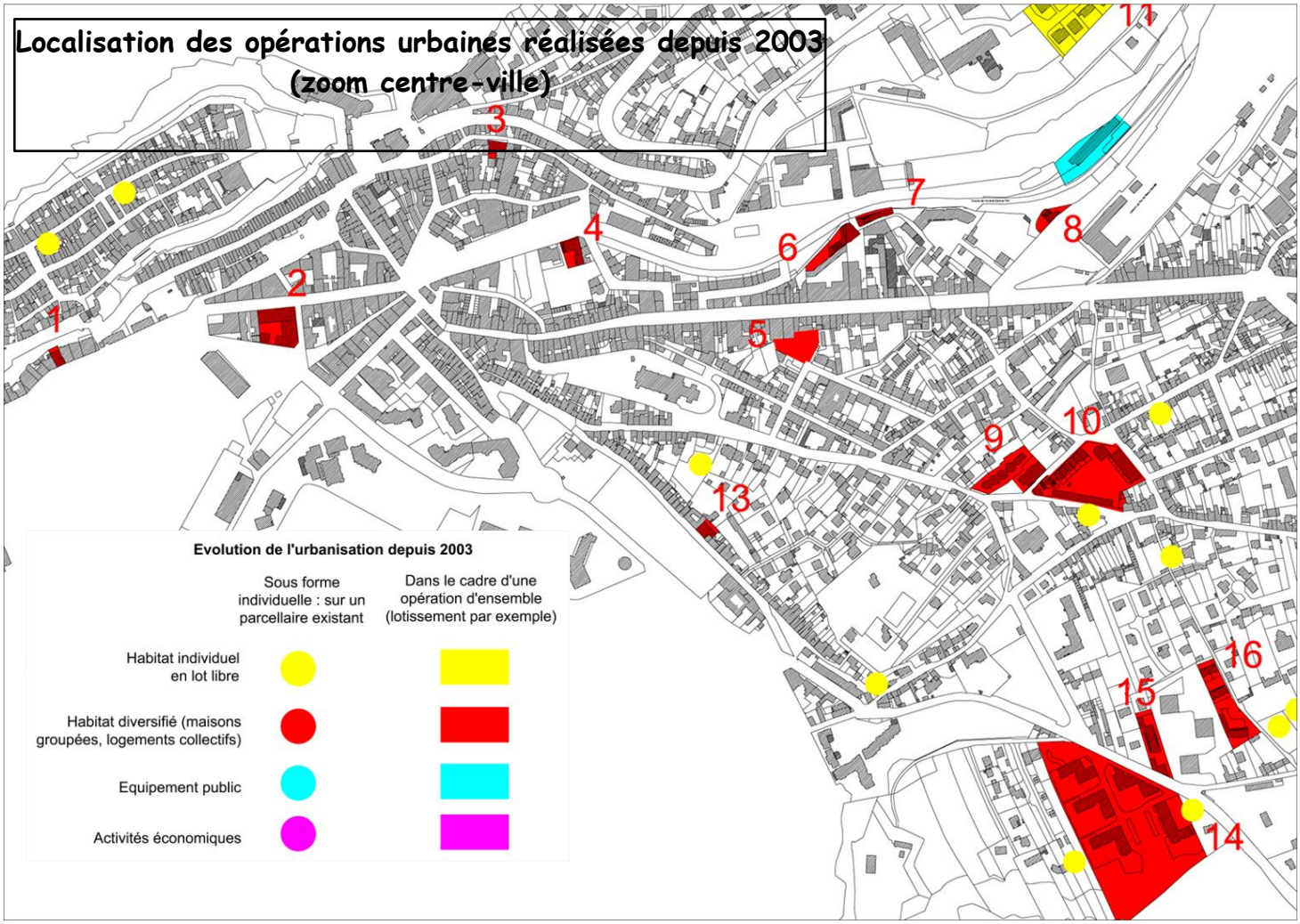
Localisation des opérations urbaines réalisées depuis 2003

5.3. Analyse de la densité urbaine dans les différentes opérations de logements:

Les 45 sites identifiés sur la cartographie précédente se répartissent en deux groupes : les opérations en renouvellement urbain puis les opérations en dent creuse ou en extension d'urbanisation. Le numéro des sites est attribué en fonction de leur localisation géographique, ces numéros ne suivent donc pas dans chacun des deux tableaux.

5.3.1. Analyse des opérations de renouvellement urbain :

La très grande majorité de ces opérations de logements se situent dans le centre-ville ou sa proche périphérie. Ce sont principalement des opérations de logements collectifs, à l'exception des opérations n°10 rue Saint Paul, n°23 rue Jean Jaurés et n°26 rue Barbey d'Aurevilly. Le tableau indique une densité urbaine indicative qui est principalement liée à la hauteur des constructions, cette mesure de densité n'est pas transposable dans un contexte d'extension urbaine où les aménagements alentour et notamment les voiries sont aussi à réaliser, et donc à intégrer dans le calcul de la densité.



Numéro site	Localisation	Nature de l'opération	Superficie	Nature et nombre de logements	Densité (log/ha)
1	Rue du Port	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,02 ha	7 appartements	350 lgts/ha
2	Rue Lecampion	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,17 ha	44 appartements	259 lgts/ha
3	Rue du général Patton	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,03 ha	8 appartements	267 lgts/ha
4	Cour Jonville	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,06 ha	11 appartements	183 lgts/ha
5	Rue Tardif	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,11 ha	30 appartements	273 lgts/ha
6	Bld Louis Dior	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,10 ha	9 appartements	90 lgts/ha
7	Bld Louis Dior	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,04 ha	21 appartements	525 lgts/ha
8	Avenue de la Gare	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,05 ha	6 appartements	120 lgts/ha
9	Rue Saint Paul	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,21 ha	29 appartements	138 lgts/ha
10	Rue Saint Paul	Opération d'ensemble composée de maisons et de collectifs, renouvellement urbain	0,58 ha	7 maisons groupées, 24 logements collectifs	53 lgts/ha
12	Rue Pigeon Litan	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,08 ha	8 appartements	100 lgts/ha
13	Rue Saint Gaud	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,03 ha	5 appartements	167 lgts/ha
15	Rue Saint Gaud	Résidence de logements collectifs « L'Air du Large», renouvellement urbain	0,14 ha	10 appartements	71 lgts/ha
18	Avenue des Vendéens	Résidence de logements collectifs « La Baie»	0,07 ha	9 appartements	129 lgts/ha
21	Avenue des Matignon	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,04 ha	4 appartements	100 lgts/ha
22	Avenue des Matignon	Immeuble de logements collectifs, renouvellement urbain	0,13 ha	18 appartements	138 lgts/ha
23	Rue Jean Jaurès	Maisons groupées, renouvellement urbain	0,08 ha	3 maisons groupées	37 lgts/ha
26	Rue Barbey d'Aurevilly	Opération d'ensemble composée de maisons et de collectifs, renouvellement urbain	1,72 ha	20 maisons groupées, 119 logements collectifs	71 lgts/ha
35	Avenue des Vendéens	Résidence de logements collectifs « Les Balcons de Saint Nicolas», renouvellement urbain	0,20 ha	24 appartements	120 lgts/ha
Bilan :		**Superficie totale : 3.86 ha**		**Total : 416 logements**	**107.7 lgts/ha**

5.3.2. Analyse des opérations en extension urbaine ou en dent creuse :

Numéro site	Localisation	Nature de l'opération	Superficie	Nature et nombre de logements	Densité (log/ha)
11	Rue Jean Monnet	Lotissements de maisons pavillonnaires	0,95 ha	13 maisons pavillonnaires	13,7 lgts/ha
14	Rue Saint Gaud	Résidence de logements collectifs « Les falaises d'Hacqueville »	1,47 ha	80 appartements	54,4 lgts/ha
16	Rue de la Cocardière	Opération d'ensemble composée de maisons et de collectifs	0,24 ha	2 maisons groupées, 12 logements semi-collectifs	58,3 lgts/ha
17	Rue Robinet	Opération d'ensemble composée de maisons et de collectifs (Résidence le Garden Park)	0,58 ha	6 maisons groupées, 60 logements collectifs	113,8 lgts/ha
19	Ancienne Route de Villedieu	Maisons groupées et maisons pavillonnaires	0,29 ha	4 maisons groupées, 3 pavillons	24,1 lgts/ha
20	Place du 11 novembre 1918	Maisons groupées	0,13 ha	6 maisons groupées	46,2 lgts/ha
24	Rue du Chateau	Lotissements de maisons pavillonnaires	0,19 ha	3 maisons pavillonnaires	46,2 lgts/ha
25	Rue Barbey d'Aurevilly	Opération d'ensemble composée de maisons et de collectifs	1,66 ha	34 maisons groupées, 16 logements collectifs	23,1 lgts/ha
27	Rue des Prairies	Lotissements de maisons pavillonnaires	0,39 ha	9 maisons pavillonnaires	23,1 lgts/ha
28	Chemin du Canet	Lotissements de maisons groupées	0,34 ha	9 maisons groupées	26,5 lgts/ha
29	Allée des Pâquerettes	Lotissements de maisons pavillonnaires	0,35 ha	6 maisons pavillonnaires	17,1 lgts/ha
30	Chemin du Canet	Lotissements de maisons pavillonnaires	0,41 ha	5 maisons pavillonnaires	12,2 lgts/ha
31	Chemin du Canet	Lotissements de maisons pavillonnaires	0,27 ha	3 maisons pavillonnaires	11,1 lgts/ha
32	Chemin du Canet	Lotissements de maisons pavillonnaires	0,19 ha	4 maisons pavillonnaires	21,1 lgts/ha
33	Lotissement « Les Hauts de Canet »	Opération d'ensemble composée de maisons et de collectifs.	9,42 ha	77 maisons pavillonnaires, 54 maisons groupées, 49 logements collectifs	19,1 lgts/ha
34	Rue des Routils	Lotissements de maisons groupées	0,08 ha	4 maisons groupées	50,0 lgts/ha
36	Rue du Hamel	Résidence de logements collectifs	0,12 ha	9 appartements	75,0 lgts/ha
37	Rue du Hamel	Lotissement de maisons pavillonnaires	0,32 ha	3 maisons pavillonnaires	9,4 lgts/ha
38	Rue du Village l'Archer	Lotissements de maisons pavillonnaire	0,20 ha	3 maisons pavillonnaires	15,0 lgts/ha

39	Rue du Village Landais	Lotissements de maisons pavillonnaire	3,38 ha	37 maisons pavillonnaires	10,9 lgts/ha
40	Lotissement du Village Larcher	Lotissements de maisons pavillonnaire	7,38 ha	91 maisons pavillonnaires	12,3 lgts/ha
41	Rue des Cap Horniers	Lotissement de maisons pavillonnaires	0,22 ha	4 maisons pavillonnaires	19,1 lgts/ha
42	Rue des Cap Horniers	Lotissement de maisons pavillonnaires	0,60 ha	10 maisons pavillonnaires	18,2 lgts/ha
43	Rue de la Haute Lande	Lotissement de maisons pavillonnaires	0,13 ha	2 maisons pavillonnaires	19,1 lgts/ha
44	Rue de la Haute Lande	Lotissement de maisons pavillonnaires	0,80 ha	9 maisons pavillonnaires	15,4 lgts/ha
45	Rue du Fourneau	Lotissement de maisons pavillonnaires	0,10 ha	3 maisons pavillonnaires	30,0 lgts/ha
Bilan :			**Superficie totale : 30.21 ha**	**Total : 630 logements**	**20,8 lgts/ha**

Urbanisation liée aux implantations d'activités économiques		
Nom de la zone d'activité	**Nature de l'opération**	**Surface**
ZA de la Parfonterie	Implantation de 14 entreprises	8,03 ha
ZA de Prétot	Implantation de 12 entreprises	7,76 ha
ZA de la Lande	Implantation de 4 entreprises	2,82 ha
Bilan :	**Implantation de 30 entreprises.**	**Superficie totale : 18,61 ha**

Urbanisation liée aux implantations d'équipements publics		
Nom de l'équipement	**Nature de l'opération**	**Surface**
Foyer médicalisé AGAPEI + CPFA	Foyer d'accueil médicalisé + Centre Promotionnel de Formation à l'Autonomie	2,46 ha
Ecole de musique de château Bonheur	Ecole de musique	0,5 ha
Bilan :		**Superficie totale : 2,96 ha**

La périphérie de la ville a connu un processus d'urbanisation important sous la forme d'opérations de logements (consommation de **31 ha**) ou bien d'extensions de zones d'activités (**18,6 ha**). En ajoutant les surfaces consommées par les équipements publics **(3 ha)**, le développement urbain a donc induit **la consommation de 52,6 ha entre 2003 et 2016.**

Aux opérations de lotissements initiées à la fin des années 1990 et situées en lisière sud de la ville (lotissement pavillonnaire du Village Larcher, présentant une densité de 12,3 logements/ha) ont succédés des opérations d'urbanisme proposant des formes de logements diversifiés et par le fait nettement plus denses. L'opération du Canet illustre cette évolution, en associant des lots libres, des maisons groupées et des logements collectifs, pour une densité proche de 20 logements/ha.

La densité moyenne des opérations de logements réalisées depuis 2003 est donc de **20,8 logements/ha,** mais cette moyenne masque de grandes disparités.

L'analyse du tableau précédent indique que la majorité des lotissements pavillonnaires, quelques soit leur taille, génèrent une densité variant entre 9,4 et 23 logements/ha. Pour dépasser la valeur de 20,8 logements/ha, c'est à dire la moyenne observée, un autre modèle urbain doit être retenu, avec des programmes de logements diversifiés proposant des logements individuels groupés, voir des logements semi-collectifs ou collectifs.

5.4. Analyse qualitative des opérations de logements, en lien avec le critère de densité :

Au delà des analyses chiffrées précédentes, qui permettent de mesurer la consommation foncière, **il convient aussi d'apporter une analyse qualitative** sur la **nature des opérations réalisées**. Cette analyse porte sur la nature des logements produits (individuels ou collectifs, monospécifiques ou diversifiés), mais aussi sur le traitement et la qualité des espaces publics qui doivent permettre de créer du lien social, et sur la prise en compte de l'environnement paysager.

Les pages suivantes contiennent des analyses cartographiques et photographiques des principales opérations urbaines listées précédemment, décrivant la typologie des logements mais aussi la logique de composition des espaces publics. Ceci permet de faire un lien entre le critère de densité et la nature du tissu urbain produit.

L'analyse porte sur les quatre principales opérations de logements réalisées depuis 2003, qui ont produits au total 401 logements (2/3 du potentiel total des opérations en extension urbaine ou dent creuse). Les deux premières opérations ont des densités comprises de 12,3 et 19,1 logements/ha, en deçà de la moyenne générale (20,8 logements/ha). Ces chiffres s'expliquent par deux facteurs principaux :

- la faible diversité de logements : malgré la présence de maisons groupées ou de collectifs dans l'opération du Canet, le modèle pavillonnaire reste dominant, sur des terrains de taille variable (allant de 500 m² à 600 m² pour les plus grands, alors que les maisons groupées occupent des parcelles de 250 m²).
- l'organisation des espaces publics : elle a une forte incidence sur la densité. Certaines voies dans ces opérations sont très larges alors qu'elles n'accueillent qu'une circulation de desserte.

- secteur 40 : Lotissement du Village Larcher : 12,3 logements par hectare (7,38 ha, 91 logements)

Opération monospécifique composée exclusivement de maisons individuelles.
La taille des parcelles est relativement homogène, voisine de 600 m².
L'emprise des espaces publics est importante, principalement du fait de l'aménagement de plusieurs espaces verts publics en cœur d'îlot, accessible depuis un long mail piéton qui traverse l'ensemble de l'opération.

- secteur 33 : Lotissement « Les Hauts de Canet » : 19,1 logements par hectare (9,42 ha, 180 logements)

Opération diversifiée composée majoritairement de logements individuels (77 maisons pavillonnaires et 54 maisons groupées), mais aussi de 49 logements collectifs sur trois immeubles (R+1+2C).
La taille des parcelles est relativement homogène, voisine de 500-550 m² pour les pavillons, et 200-250 m² pour les maisons groupées.
Le gabarit des voies est différent selon les rues, mais il reste relativement large pour la voie principale permettant la desserte de l'opération (entre 14 et 20 m).

- secteur 25 : Lotissement rue Barbey d'Aurevilly : 23,1 logements par hectare (1,66 ha, 50 logements)

Opération diversifiée composée majoritairement de 54 maisons groupées (34), mais aussi d'un immeuble en entrée d'opération de 16 logements collectifs (R+2+C).
Sur la moitié Est, le site étant très contraint par la topographie, le projet s'est adapté en réalisant des jardins au sud qui intègrent le pied du talus. La taille des parcelles est relativement homogène, voisine de 400 m².
A l'ouest, l'urbanisation est plus classique avec des maisons groupées par 2, 3 ou 4 sur des parcelles de 450 m²). On peut toutefois noter que l'implantation des maisons est variable selon l'exposition, les maisons au sud de la rue s'en rapprochent pour conserver un jardin au sud.

- secteur 14 : Résidence « Les falaises d'Hacqueville » : 54,4 logements par hectare (1,47 ha, 80 logements)

Opération composée uniquement de logements collectifs organisés en 5 immeubles (R+3).
La densité élevée est permise par la compacité et la hauteur des constructions.
Des jardins ont été aménagés au pied des immeubles, et le stationnement est géré en aérien sur plusieurs parkings de différentes tailles. Les espaces verts communs sont limités puisque le projet bénéficie d'espaces naturels à proximité, le long du littoral.