

2B

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

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

GRANVILLE



Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
74C, Rue de Paris
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

GRR/PLB/FR
Mai 2017

atelier du

CANAL

RAPPORT DE PRESENTATION **Présentation** **et justification du projet**

Révision arrêtée le :
21 septembre 2016

Révision approuvée le :
29 Mai 2017

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

Table des matières

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :	6
1.1. Le paysage et l'environnement :	6
1.1.1. Projets à l'échelle extra-communale :	6
1.1.2. Projet à l'échelle de Granville :	10
1.2. L'habitat :	29
1.2.1. Projets à l'échelle extra-communale :	29
1.2.2. Projet à l'échelle communale :	34
1.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :	38
1.3. L'activité économique :	54
1.3.1. Projet à l'échelle extra-communale :	54
1.3.2. Projet de développement économique à l'échelle communale :	56
1.4. Les équipements :	63
1.5. Les déplacements et les liaisons inter-quartiers :	65
1.5.1 - Projet en lien avec les déplacements sur les communes voisines :	65
1.5.2 – Projet d'organisation des déplacements sur Granville :	67
2. PRESENTATION DU PROJET URBAIN ACCOMPAGNANT LA RECOMPOSITION DU SITE PORTUAIRE :	79
2.1. Introduction et enjeux : prise en compte des évolutions majeures apportées au projet portuaire défini en 2006, sur l'espace maritime mais aussi sur les espaces terrestres en interface avec la ville.	79
2.2. Projet d'aménagement global du Val es Fleurs et du Cours Jonville :	83
2.2.1. Aménagement du Val es Fleurs :	83
2.2.2. Aménagement de la rue du Boscq et du Cours Jonville :	84
2.3. Projet d'aménagement de l'espace portuaire et du lien ville-port :	87
3. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES DANS LE PLU :	106
3.1. Le règlement littéral et graphique :	106
3.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique avec le PLU de 2008 :	106
3.1.2. Evolution des surfaces entre l'ancien et le nouveau PLU :	134
3.1.3. Présentation des éléments réglementaires par zone :	137
3.1.4. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage	193
3.2. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation	198
4. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA LEGISLATION ET DES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES :	200
4.1. Application de la loi littoral :	200

4.1.1. Modalité d'application de la loi littoral : prise en compte des documents supra-communaux.	200
4.1.2. Prise en compte de la loi littoral dans le PLU :	203
4.2. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :	243
4.2.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :	243
4.2.2. Prise en compte dans le PLU de Granville :	243
4.3. Compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de la Baie du Mt St Michel : .	251
4.3.1. Chapitre 1 : maîtrise foncière et de la Solidarité.	251
4.3.2. Chapitre 2 : Application de la loi littoral.	254
4.3.3. Chapitre 3 : Excellence environnementale.	254
4.4. Compatibilité avec le PLH de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Granvillais :	255
4.5. Prise en compte de la Charte GEPER (pour une Gestion Econome et Partagée de l'Espace Rural) :	260
4.6. Prise en compte du Plan d'Action pour le Milieu Marin Manche et Mer du Nord (PAMM MNN) :	268
4.7. Prise en compte du SRCE :	274
4.7.1. Contenu du SRCE en lien avec la commune de Granville :	274
4.7.2. Compatibilité du PLU avec le SRCE : formalisation des trames vertes et bleues : ..	276
4.8. Prise en compte du SDAGE :	278
4.8.1. Contenu du SDAGE en lien avec la commune de Granville :	278
4.8.2. Compatibilité du PLU avec le SDAGE: formalisation des trames vertes et bleues : .	278

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Préambule :

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus de Granville, développé selon cinq thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter et de justifier ces actions, puis d'expliquer dans un deuxième temps leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

1. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

Les grands principes du développement de Granville à l'échelle communale ont été présentés dans le PADD selon 5 thématiques : le paysage et l'environnement, l'habitat, l'activité économique, les équipements et les déplacements.

Ces grandes orientations sont ici détaillées et justifiées, en apportant des précisions sur la base de cartographies, ou bien en détaillant les dispositions réglementaires qui les accompagnent.

Pour certaines thématiques, un premier chapitre expose les projets affichés dans les PLU des communes voisines (Donville (2010), St Pair Sur Mer (2007), St Planchers (2010) et Yquelon (2016)), afin de montrer la complémentarité entre le projet urbain de Granville et le développement à l'échelle du bassin de vie Granvillais.

↳ les orientations présentées sur ces communes voisines ne sont qu'indicatives, car susceptibles d'évoluer indépendamment du projet Granvillais.

1.1. Le paysage et l'environnement :

Le PADD décline le projet de mise en valeur du paysage et de préservation de l'environnement naturel autour de six idées fortes. Ces six idées trouvent de multiples traductions dans le PLU, par des orientations de développement général mais aussi par une prise en compte réglementaire plus précise.

1.1.1. Projets à l'échelle extra-communale :

- Donville les Bains :

- paysage et environnement :

- préservation du versant nord de la vallée du Boscq.
- préservation d'un vaste secteur naturel sur la plaine littorale.

- **loi littoral** : inscription en espace naturel remarquable pour les espaces en bord de mer, délimitation des espaces proches du rivage le long de la route de Coutances.

- St Pair sur Mer :

- paysage :

- préservation de l'espace naturel en fond de vallée de la Saigue.
- préservation des espaces naturels du vallon de la Grâce de Dieu, du Vallon de Beausoleil, de la Crête de Catteville et des coteaux du Petit Kairon.
- protection des espaces sensibles de l'embouchure du Thar.

- loi littoral :

- délimitation des espaces proches du rivage s'appuyant sur les coteaux surplombant la vallée côtière.

- conservation de deux grandes coupures d'urbanisation : entre le centre-bourg et Beausoleil et en arrière du Petit-Kairon.

- Yquelon :

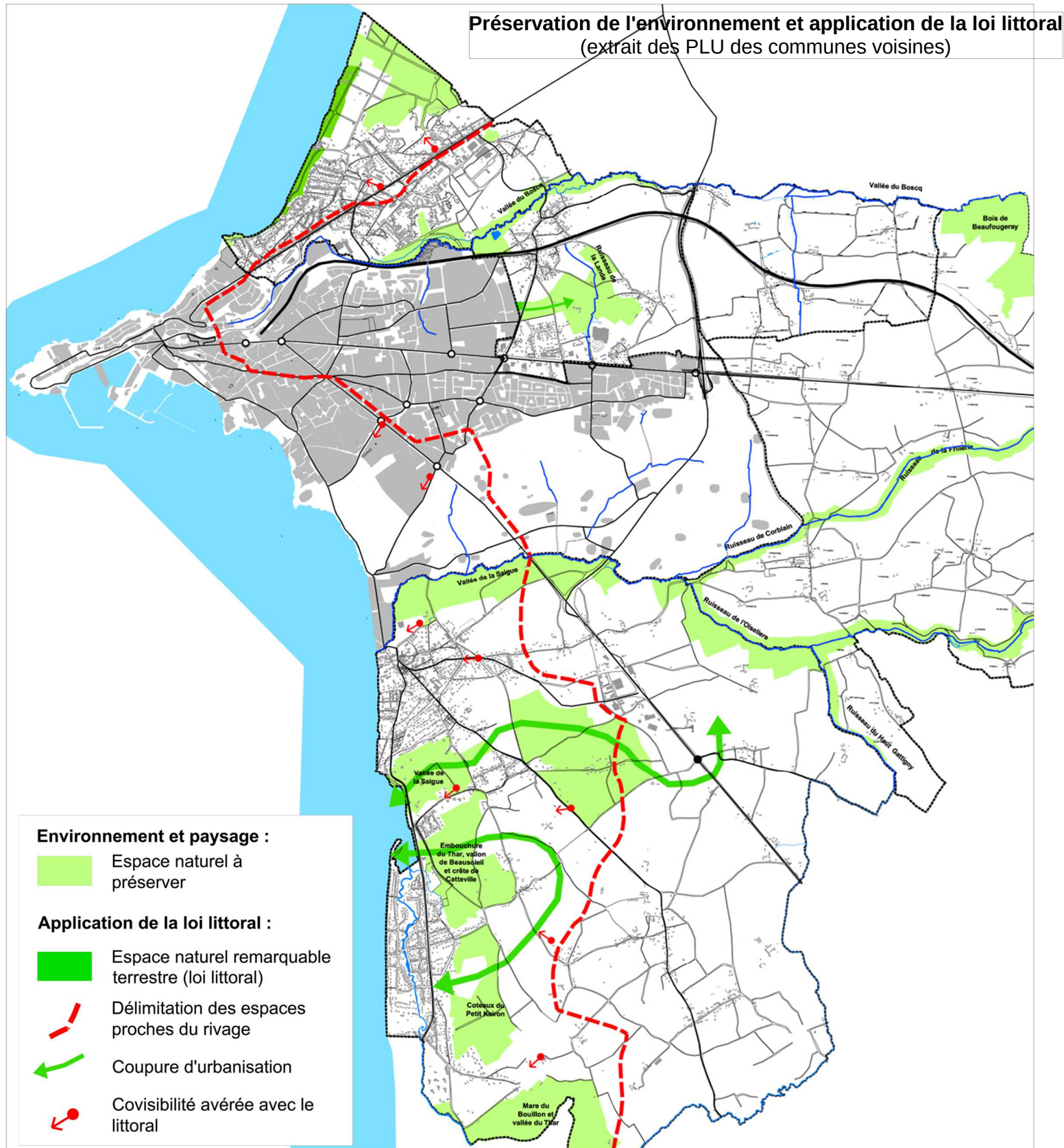
- Paysage et environnement :

- formalisation de la coulée verte le long du ruisseau de la Lande.
- préservation du versant sud de la vallée du Boscq.
- conservation d'une coupure d'urbanisation entre le bourg d'Yquelon et Granville.

- Saint-Planchers :

- Paysage et environnement :

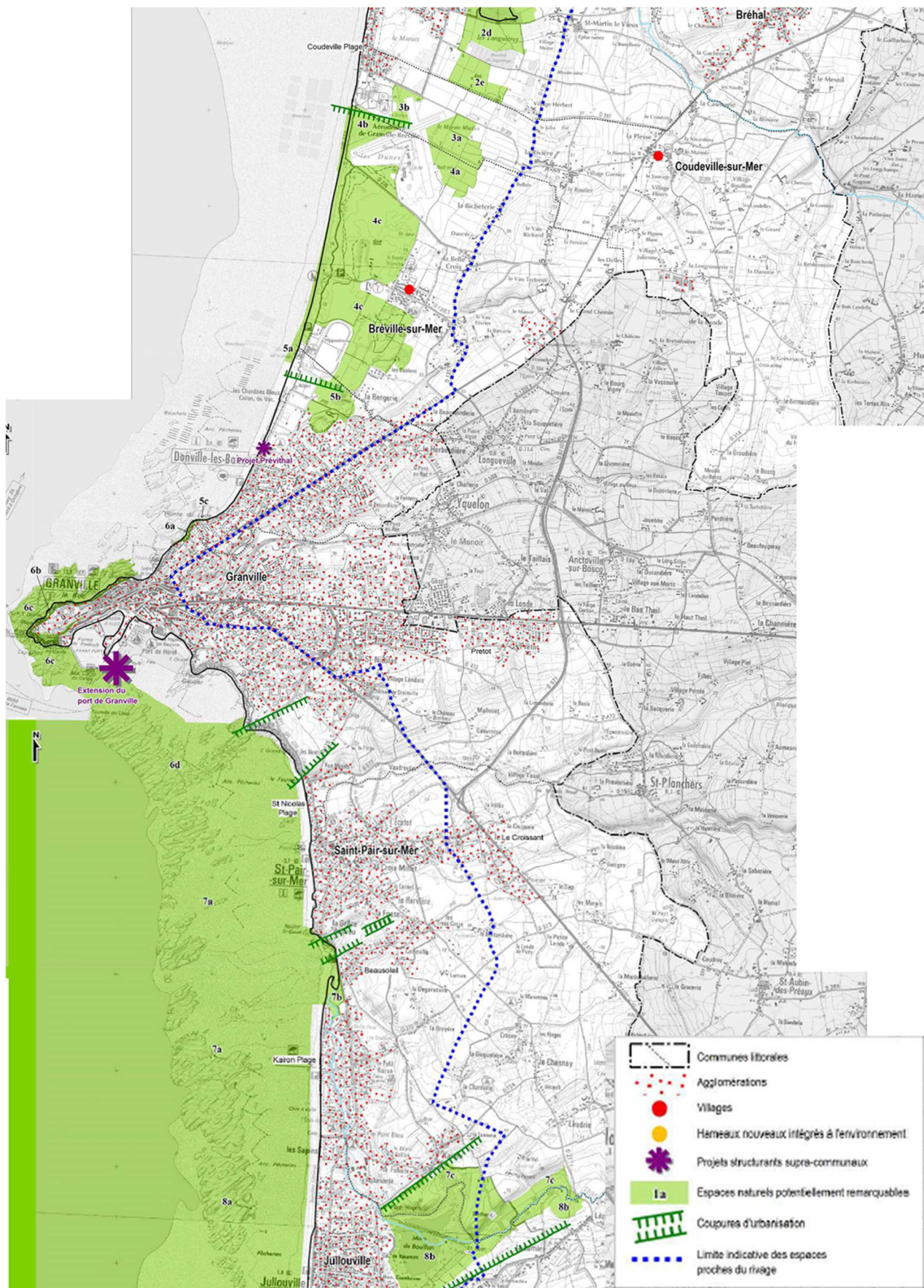
- préservation du réseau hydrographique (nombreux ruisseaux dont celui de Corblain en limite de Granville)
- protection du bois de Beaufougeray.



Incidences sur le PLU de Granville : La prise en compte de ces différentes orientations dans le PADD de Granville est pertinente puisque plusieurs secteurs d'enjeux se trouvent à l'interface entre les villes voisines et Granville (vallées de la Saigue et du Boscq).

Concernant l'application de la loi littoral, la cartographie générale fait apparaître la prise en compte de trois dispositions particulières sur l'ensemble des communes :

- la délimitation des espaces proches du rivage : une étude particulière a été menée sur Granville lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2008, afin d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage proposée par les services de l'Etat. Cette délimitation validée en 2008 est conservée sans modification dans le nouveau PLU, elle a été confirmée dans le cadre du SCOT qui l'a retranscrite dans ses cartographies d'application de la loi littorale (cf page suivante).
- la délimitation des espaces naturels remarquables : chaque commune littorale doit identifier ces espaces et les retranscrire dans son document de zonage. Ici encore ce travail avait été effectué lors de l'élaboration du PLU de Granville, cette délimitation reste conservée à l'identique dans le nouveau PLU, en se basant sur des inventaires écologiques effectués sur l'espace marin. Pour les autres communes, les espaces désignés au SCOT comme potentiellement remarquables font l'objet d'une protection en zone naturelle aux PLU.
- la conservation de coupure d'urbanisation : Les communes voisines de Granville retranscrivent dans leur PLU les coupures d'urbanisation inscrites sur les cartes du SCOT. Pour la commune de Granville, une coupure est désignée sur le littoral entre la limite sud de l'agglomération et St Nicolas-plage. Cet espace est déjà classé en zone naturelle au PLU en vigueur.



Modalités d'application de la loi littoral dans le SCOT
(extrait des schémas de secteur, SCOT du Pays du Mont St Michel)

1.1.2. Projet à l'échelle de Granville :

1.1.2.1. Protéger le paysage naturel des deux grandes vallées de Granville, et organiser leur fréquentation et leurs usages.

1. La vallée de la Saigue :

Elle constitue une vitrine pour Granville, elle dessine la limite sud de la commune, son franchissement étant le dernier contact avec les espaces naturels et agricoles avant de pénétrer dans le tissu urbain de la ville.

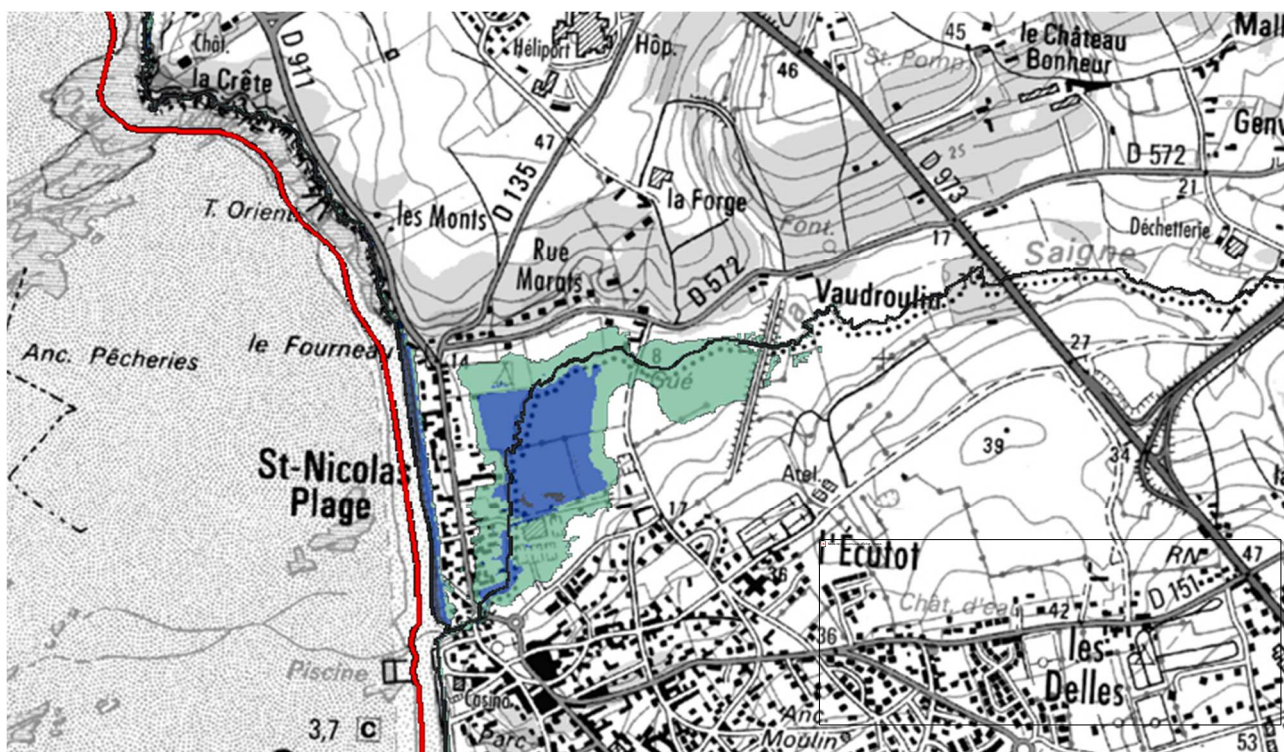
En parfaite cohérence avec les dispositions affichées sur le versant nord de la commune de St Pair via son document d'urbanisme, le PLU de Granville inscrit la préservation du caractère naturel de cette vallée comme un élément fort de son projet environnemental. Cette volonté se décline en plusieurs principes :

- **une constructibilité très limitée sur les espaces les plus sensibles** : le fond de la vallée et sa partie aval la plus sensible sont préservés de toute urbanisation future. Ceci fige donc le développement urbain en aval de Vaudroulin (implantation linéaire d'une douzaine d'habitations actuellement), et interdit l'implantation de bâtiments agricoles sur la partie amont. Cette mesure vise à protéger les zones humides en fond de versant et à se prémunir des conséquences des périodes d'inondation et du risque de submersion marine.

Une cartographie du risque de submersion publiée en 2013 identifie une zone de submersion potentielle sur la plaine côtière en aval de la Saigue, en arrière de St Nicolas-Plage.

La partie centrale, désignée en bleu foncé, se situe en dessous de la côte de référence, elle correspond à une zone non urbanisée. Les mesures de prévention incitent naturellement à ne pas étendre l'urbanisation sur ces espaces, ni à réaliser d'aménagement modifiant le régime d'écoulement des eaux.

La zone périphérique, identifiée en bleu clair, se situe au dessus de la côte de référence mais peut présenter un risque. Elle concerne en partie des zones urbanisées, le PLU prend des mesures d'ordre réglementaire pour tenir compte de ce risque en déclassant les fonds de jardin constructibles de ces terrains.



Enfin, la réduction des espaces imperméabilisés permet de conserver des zones d'expansion des crues et réduit le ruissellement, afin de ne pas pénaliser les espaces urbanisés situés en aval (hameau de St Nicolas-plage). Une zone naturelle est ainsi préservée pour son rôle d'expansion des crues entre Vaudroulin et la Rue Malais, à cheval sur Granville et St-Pair.

- **une constructibilité limitée sur l'espace rural situé sur les coteaux** : pour le bâti implanté de manière diffuse dans l'espace rural et en discontinuité de l'aire agglomérée, les dispositions de la loi littoral combinées à la législation récente issue de la loi ALUR impose de limiter le développement urbain aux seuls extensions limitées des habitations, construction d'annexes et changement de destination. Ces nouvelles dispositions législatives sont traduites dans le règlement du PLU sachant que le PLU actuel possède déjà une réglementation très proche de ces nouveaux principes. Le PLU identifie les sites d'équipements publics existants en STECAL pour permettre l'extension des bâtiments existants (cf chapitre de justification de la prise en compte de la loi ALUR).

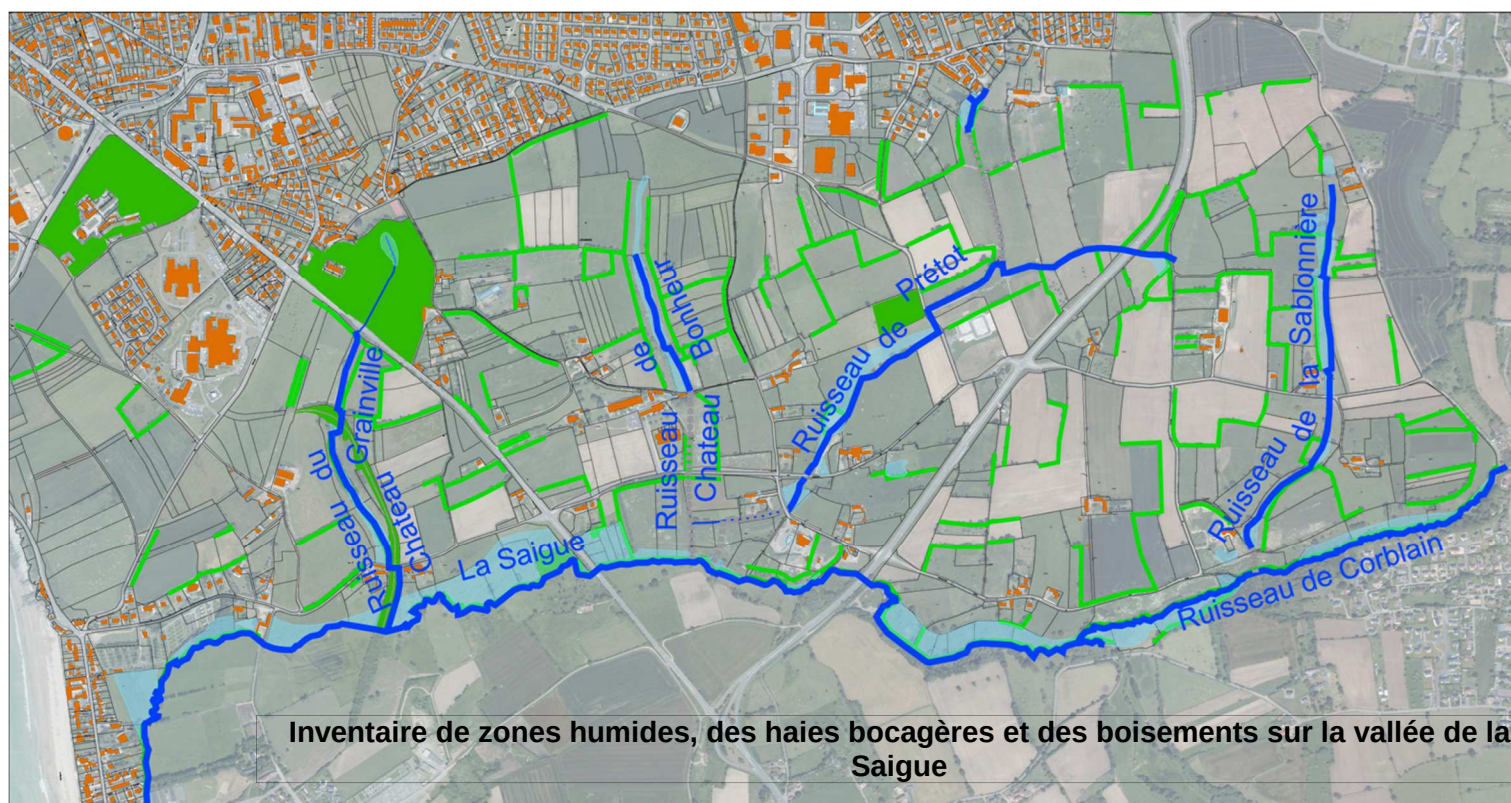
- **une préservation de la trame végétale** : un repérage précis des bois et des haies existants permet de mettre en place des outils pour leur préservation. Cette action se justifie par leur valeur paysagère (paysage bocagé encore bien préservé sur les coteaux surplombant la vallée de la Saigue), mais aussi par leur fonction d'épuration et de barrière naturelle pour l'écoulement des eaux. L'ensemble des haies font donc l'objet d'un repérage et d'une protection sur le document de zonage du PLU, au titre de l'article L115-19 du code de l'urbanisme (préservation des éléments patrimoniaux de la commune). Un inventaire complémentaire est venu compléter celui effectué pour le PLU de 2008.

- **une protection du réseau hydrographique associant les ruisseaux et les zones humides** :

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé début 2011 par le cabinet DM'eau a permis de mettre en évidence plusieurs petits ruisseaux côtiers descendant dans des vallées encaissées jusqu'à la Saigue. Ces ruisseaux secondaires sont souvent accompagnés par des zones humides, tout comme l'ensemble du fond de la vallée bordant la Saigue.

Le PLU s'appuie sur le réseau hydrographique principal (rivière de la Saigue et zones humides proches) pour délimiter la zone naturelle protectrice de fond de versant, évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant porter atteinte à leur fonctionnement hydraulique et écologique. Le réseau hydrographique secondaire (ruisseaux descendant de la vallée + zones humides) est connecté à cette zone naturelle principale, sa protection permet de composer une trame bleue remontant vers le versant agricole.

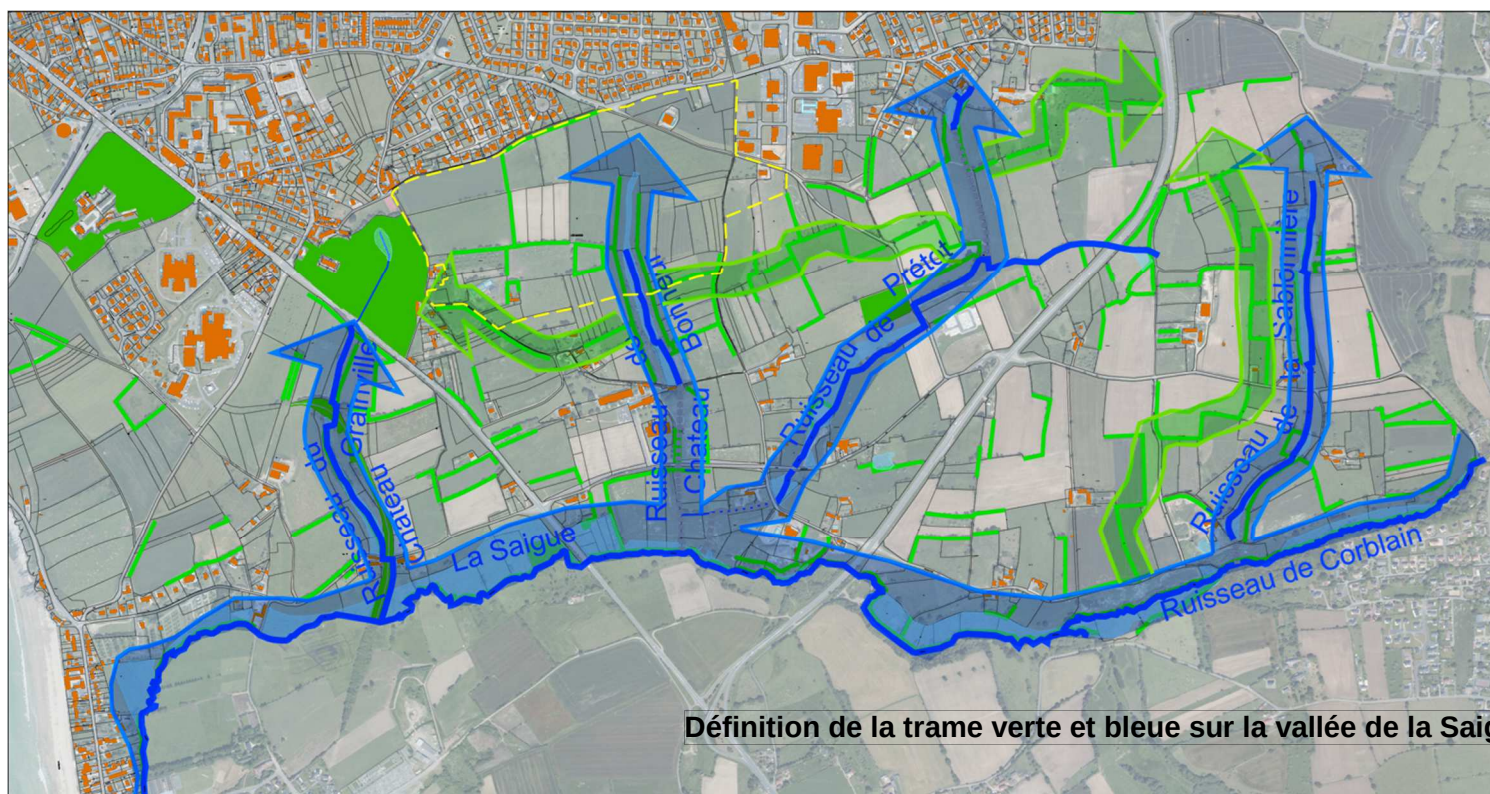
La carte ci-dessous associe les inventaires de la trame verte (haies bocagères et boisement) et du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides).



L'analyse de la localisation des haies, des espaces boisés et des zones humides à l'échelle du bassin versant de la Saigue permet de déterminer des continuités venant composer des trames écologiques :

- trame bleue : la trame principale suivant le fond de la vallée de la Saigue peut se prolonger par quatre trames secondaires dont les deux centrales viennent jusqu'à la lisière de l'agglomération. Celle qui remonte le long du ruisseau de Château-Bonheur pénètre dans le périmètre du projet d'Ecoquartier de la Clémentière, cette trame fait l'objet d'une prise en compte spécifique dans ce projet urbain structurant (cf détail par la suite).

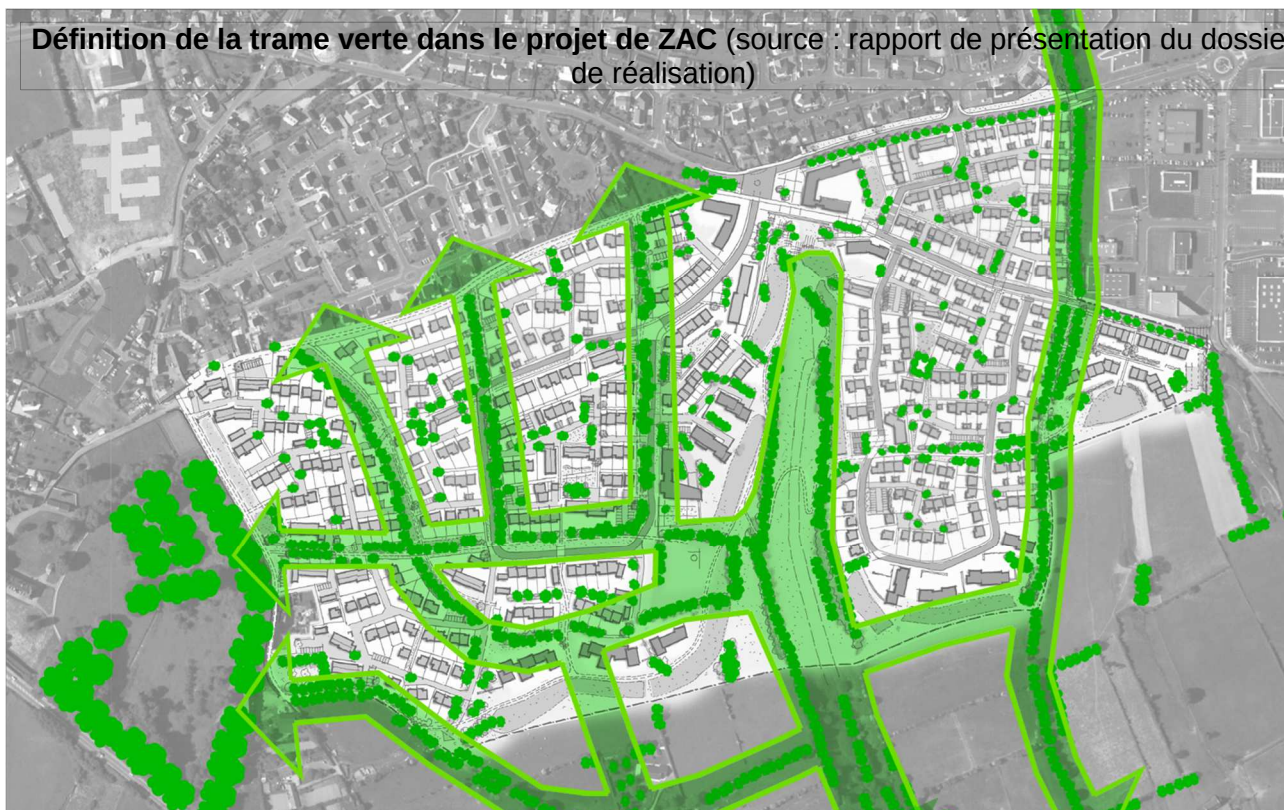
- trame verte : le réseau bocager couvre une grande partie de l'espace rural de la vallée, mais on peut toutefois distinguer des densités plus importantes constituant des trames écologiques. Une première trame longue la RD 971 à l'Est, en remontant depuis le fond de la vallée. La deuxième se situe au milieu du coteau, parallèlement aux courbes de niveau, et crée un corridor vert entre les limites futures de la ville (limite sud de l'écoquartier de la Clémentière et de la ZA de Prétot). Ce masque végétal joue un rôle important dans la régulation des eaux pluviales qui descendent dans la vallée, il constitue aussi un écran végétal qui préserve le caractère paysager actuel de la vallée en limitant fortement les vues sur les futures lisières de la ville.



- **l'accompagnement paysager et environnemental du futur quartier de la Clémentière** : La justification de la création de ce nouveau quartier au sud de la ville repose sur des critères urbains, démographiques, économiques et sociaux, mais aussi paysagers et environnementaux. Les options de préservation des espaces littoraux exposées dans les chapitres suivants expliquent le report sur l'arrière-pays des zones de croissance nécessaires à la ville. Le projet d'un nouveau quartier d'environ 790 logements se trouve ainsi en limite de la vallée de la Saigue. La majeure partie de son emprise se trouve sur le plateau, ce qui limite son impact dans le paysage. La façade sud a été positionnée sur l'extrémité de ce plateau, avant des ruptures de pentes plus marquées rendant plus difficile l'intégration des constructions dans le grand paysage. Cette façade fait l'objet d'orientations particulières assurant un parti d'aménagement fort, pour offrir à Granville une vitrine de qualité tournée vers la route d'Avranches et la voie de contournement Est, mais aussi pour conserver des vues vers le grand paysage depuis cette nouvelle lisière de la ville.

Le volet environnemental de ce projet a été très détaillé, notamment sur l'organisation du quartier pour s'adapter au site et notamment au vallon central et à la trame bocagère. Les extraits ci-dessous du dossier de réalisation approuvé par la commune attestent de cette prise en compte environnementale (trame verte puis trame bleue).

Définition de la trame verte dans le projet de ZAC (source : rapport de présentation du dossier de réalisation)



Extrait du dossier de réalisation de la ZAC de la Clémentière (rapport de présentation) :

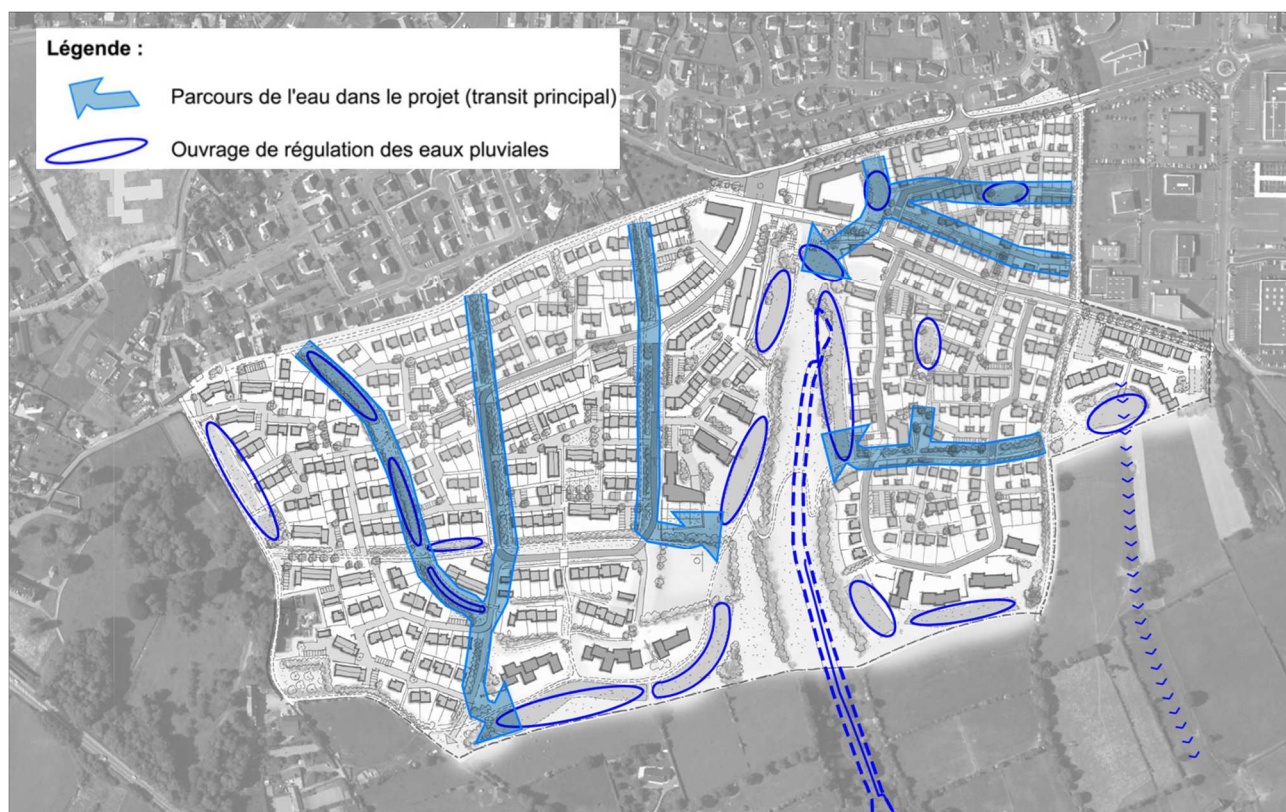
Pour conserver l'image actuelle d'un coteau boisé, le projet a été décomposé en îlots qui viennent s'insérer dans cette trame bocagère et la renforcer.

Les principales haies préservées sont orientées nord-sud, elles sont conservées en étant intégrées dans l'espace public, et s'accompagnent parfois de cheminements doux qui permettent de remonter vers la ville.

La préservation et le renforcement de la trame bocagère se combine à la création d'espaces publics d'accompagnement qui accueillent des liaisons douces ou des noues de gestion des eaux pluviales. Ces espaces verts structurants ont été positionnés et dimensionnés pour créer une véritable maillage vert continue qui commence sur la lisière de la ville actuelle et se prolonge dans la vallée par le biais des vallons boisés.

Cette trame verte se prolonge à l'ouest vers le parc du château de Grainville, et au nord-est en suivant la coulée verte longeant le chemin piéton. Le reste de la lisière urbaine ne permet toutefois

pas de définir des connexions naturelles permettant de faire pénétrer la nature plus en profondeur dans la ville.



Définition de la trame bleue dans le projet de ZAC (source : rapport de présentation du dossier de réalisation)

Extrait du dossier de réalisation de la ZAC de la Clémentière (rapport de présentation) :

Le projet de ZAC a été conçu pour s'inscrire le plus naturellement possible dans le site actuel, il suit donc ses caractéristiques topographiques en évitant au maximum les mouvements de terrain. Ce principe permet de mettre en place un système complet de gestion aérienne des eaux pluviales qui guide l'eau depuis les points hauts jusqu'à l'aval en traversant le quartier et en participant à l'animation des espaces publics. Un lien très fort est ainsi garanti entre la trame verte et la trame bleue.

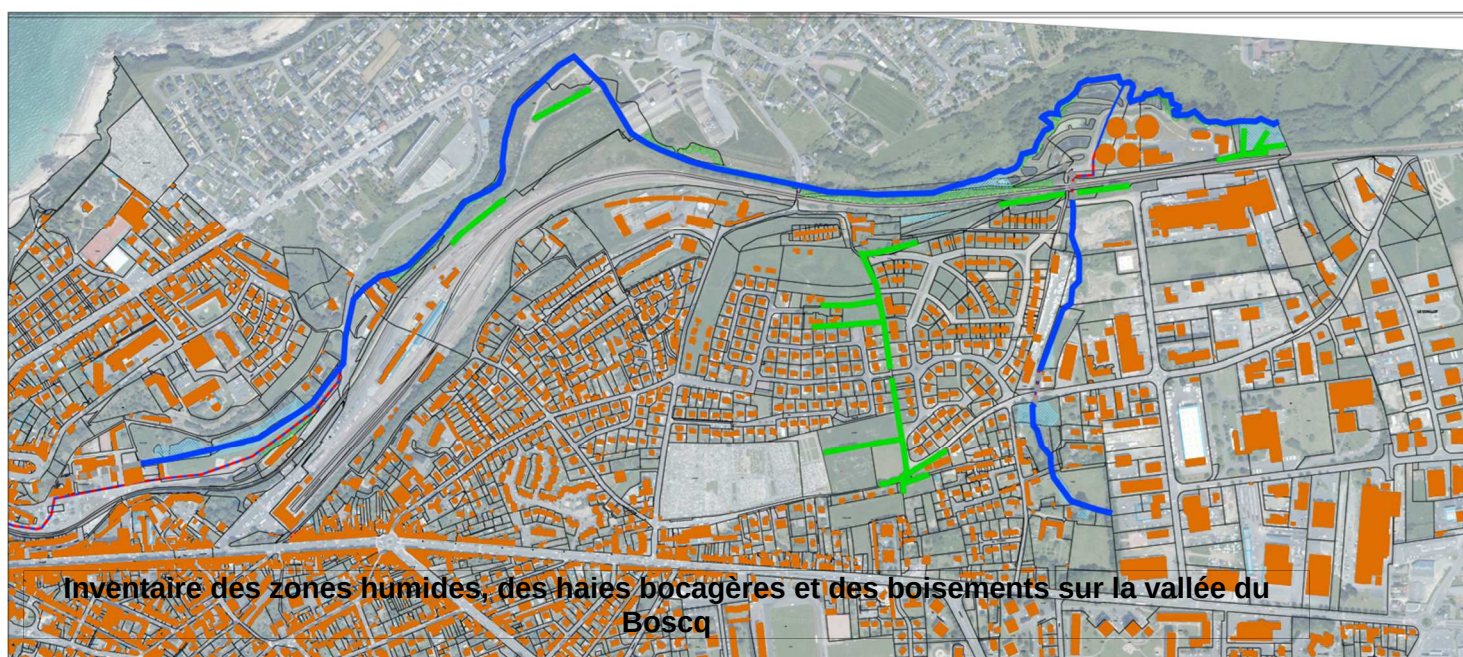
Les ouvrages de régulations localisés en périphérie sont dessinés pour éviter de trop fortes profondeurs, ils assurent aussi la constitution d'une ceinture d'espaces publics sur toute la lisière sud du projet, ce qui permet à la collectivité de maîtriser cette interface sensible entre ville et campagne. Ces espaces publics restent accessibles pour tous les habitants, ce qui évite une privatisation des sites ouverts sur la vallée.

2. La vallée du Boscq :

Cette vallée présente des enjeux conjoints à ceux exposés pour la Saigue : limitation de l'urbanisation, protection des zones écologiques en fond de vallée, préservation des couvertures boisées, etc...

Dans le cadre de l'inventaire des zones humides, deux zones humides ont été localisées le long du ruisseau du Couvent, à l'interface entre la zone d'activité de la Parfonterie et le nouveau quartier d'habitat. Ces zones humides font l'objet d'une protection particulière accompagnée d'un classement en zone naturelle qui préserve aussi le ruisseau qui les traverse et qui se prolonge vers le bassin de rétention des eaux pluviales programmé. La protection de ce vallon secondaire entre dans le projet plus vaste du PLU de protéger la trame bleue communale, y compris à l'intérieur des zones agglomérées. Le fond de la vallée du Boscq, lui aussi ponctué par quelques zones humides notamment au niveau du Val-es-Fleurs, participe aussi à la structuration de cette trame bleue.

Plusieurs haies ont déjà été repérées et protégées dans le PLU actuel, un inventaire complémentaire a permis d'en localiser un certain nombre de part et d'autre du chemin du Canet, constituant ainsi une trame verte secondaire descendant dans la vallée.



Deux projets spécifiques sont programmés dans ce secteur de la commune.

① Réalisation d'aménagements de lutte contre les inondations : suite aux inondations de 1999 ayant particulièrement affecté les communes de GRANVILLE et de JULLOUVILLE, la Communauté de Communes du Pays Granvillais a fait réaliser une étude préalable à la gestion des risques d'inondations et d'érosion hydrique sur les bassins versants des Côtiers Granvillais. Cette étude avait pour principal objectif de définir, après analyse du risque par croisement de l'aléa et des enjeux, un programme d'intervention destiné à limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondations. Les quatre scénarii proposés dans cette étude visaient un niveau de protection décennal, ce niveau ayant été établi par cette même étude.

Sur ces quatre scénarii, la commune de GRANVILLE a décidé de retenir le seul scénario permettant de répondre aux trois conditions qu'impose la résorption des désordres hydrauliques, à savoir la suppression du contrôle exercé par la mer (implantation d'une porte à flots à l'aval), l'écêtement des débits de pointe (création de structures de rétentions) et l'amélioration des écoulements à l'intérieur de l'ovoïde (implantation d'un poste de crues de $6\text{m}^3/\text{s}$).

La différence de culture du risque entre les communes affectées et celles qui ne le sont pas, a amené les communes de GRANVILLE et d'YQUELON, à défaut de pouvoir mettre en œuvre le programme de régulation sur la totalité du bassin versant, à privilégier les interventions sur leur territoire. L'atteinte du niveau de protection fixé par l'étude préalable supposait de revoir le dimensionnement des ouvrages. Pour se faire, la commune de GRANVILLE a fait réaliser une étude hydraulique

complémentaire dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage lancée pour la réalisation des travaux de lutte contre les inondations.

Cette étude a montré que le niveau de protection fixé dans l'étude préalable à la gestion des risques d'inondations et d'érosion serait atteint en créant les équipements suivants:

- poste de crues de 8 m³/s
- deux structures de rétentions (9400 m³ sur la commune de GRANVILLE et 14500 m³ sur la commune d'YQUELON).

Dans cette étude, le bureau d'études précisait que la création d'une structure de rétention supplémentaire de 18000 m³ sur le site de la SOFERTI permettrait d'atteindre un niveau de protection vicennal. Cette modulation du programme initial présentait un double avantage. Elle permettait, sous réserve de la faisabilité de la structure de rétention de 18000 m³, d'atteindre un niveau de protection supérieur à celui prévu par le programme initial. Elle présentait, surtout, l'avantage de préconiser des travaux sur les communes disposant d'une réelle culture du risque, ce qui favoriserait indiscutablement leur mise en œuvre.

La commune de GRANVILLE, ne disposant pas de l'assurance que les dispositions prises par la SOFERTI pour la dépollution du site permettent d'atteindre les objectifs de protection des milieux fixés par la DRIRE, a souhaité que dans le dossier de consultation pour le choix du maître d'œuvre, les phases de consultation des entreprises et d'exécution des travaux sur ce site soient intégrées dans une tranche conditionnelle (cf. délibération en date du 27 janvier 2006). Elle précisait ainsi qu'elle ne donnerait son aval pour la réalisation de ces phases et n'accepteraient le transfert de responsabilité que si les objectifs fixés par la DRIRE étaient atteints.

Pour pouvoir mener à bien le travail de conception sur le site de la SOFERTI, le maître d'œuvre devait disposer de plus amples informations sur les risques résiduels qui persisteraient sur le site, considérant que ces derniers pourraient amener à prendre des dispositions particulières pour pouvoir affecter à ce site, l'usage envisagé et que les conséquences de ces dispositions sur l'économie du projet pourraient ne pas être anodines. N'ayant pu disposer de ces informations, la collectivité a décidé (cf délibération en date du 29 juin 2007) de suspendre la phase de conception de l'ouvrage prévu sur ce site. La suspension de cette phase ne remet absolument pas en cause l'atteinte du niveau de protection décennal, niveau fixé par l'étude préalable.

En conclusion, ce niveau de protection décennal sera atteint grâce à l'aménagement d'un ouvrage sur la commune d'YQUELON (structure de rétention de 14500 m³) et de deux ouvrages sur la commune de GRANVILLE:

- Porte à flots et poste de crues (8 m³/s): la capacité du poste correspond au débit capable de l'ovoïde
- Structure de rétention dans le secteur du Couvent (11000 m³). Pour disposer d'une cohérence avec les objectifs hydrauliques fixés sur le bassin versant du Boscq, le maître d'œuvre a proposé, après avoir vérifié la faisabilité sur le site envisagé, d'augmenter la capacité de la structure de rétention pour pouvoir diminuer son débit de fuite. Cette modulation du dimensionnement a été validée par le maître d'ouvrage, à savoir la commune de GRANVILLE.

② Aménagement du Val es Fleurs :

La révision du PLU s'inscrit dans une démarche plus globale de préservation et de mise en valeur des espaces verts du Val (parc et prairies), notamment par la création d'une liaison douce structurante en rive sud de la vallée, empruntant le tracé de l'ancienne voie ferrée. La nouvelle entrée dans la ville, liée à la récente réorganisation du plan de circulation dans le centre-ville, sera donc accompagnée d'un traitement paysager approprié. D'autres aménagements sont prévus sur ce site pour le conforter dans son rôle de poumon vert prolongeant la vallée du Boscq, comme l'illustre la photo aérienne ci-dessous. Ces aménagements sont détaillés dans le chapitre de présentation du projet de lien ville-port.



3. Mise en place d'une stratégie de gestion des eaux pluviales :

En plus des aménagements programmés dans les deux grandes vallées de Granville (bassin de rétention, conservation de zone d'expansion des crues), une étude particulière a été menée par le cabinet SETEGUE pour proposer des principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune. Ces principes ont été transcrits dans le document d'urbanisme approuvé en 2008.

L'objectif de cette étude est de limiter à une valeur maximale le débit pluvial en sortie de chaque terrain et de laisser le soin de la gestion des surplus au propriétaire.

En plus de la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (cf chapitre précédent), la commune doit délimiter des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

La définition d'une stratégie de gestion des eaux pluviales doit être menée à l'échelle du bassin versant. Ici le bassin versant du Boscq et de la Saigue englobe 14 communes.

Les objectifs fixés sur chaque ruisseaux sont, pour l'averse de référence (averse décennale), les débits spécifiques suivants : - **1.2 l/s/ha pour le Boscq.**
- **1.3 l/s/ha pour la Saigue.**

Le diagnostic du réseau d'eau pluviale et notamment de ses ouvrages de franchissement indique que ce réseau est suffisamment calibré pour une averse de référence décennale, à conditions que les efforts de régulation des débits définis par l'objectif de protection des points sensibles soient appliqués à l'intégralité des bassins versants.

Les espaces urbains les plus denses de l'agglomération Granvillaise se trouvent à proximité de la mer, le taux d'urbanisation des bassins versants est donc plus important dans leur partie aval.

Réglementation appliquée dans le PLU en vigueur : Les dispositions suivantes sont appliquées dans l'ensemble des zones urbaines :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Le débit de ce rejet devra être limité pour les opérations suivantes:

Zone UA	Zones UB et UE	Zones UC, UD, UG, UTL, 1AU, UZe
- les lotissements - les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions - les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol	- les lotissements - les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions - les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol	- les lotissements - les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions - les constructions à usage de logements collectifs - les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol - les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière - l'aménagement de parcs de stationnement non couverts, de plus de 200 m², et dont le revêtement est imperméable

Pour les zones UZ, la gestion des eaux pluviales s'effectue par la réalisation d'ouvrages collectifs.

Ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq, et 1,3 litre par seconde et par hectare, pour les projets situés sur le bassin versant de la Saigue.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité serait calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

1.1.2.2. Protéger le paysage naturel littoral :

Les dispositions prises dans le PLU approuvé en 2008 pour protéger les espaces naturels côtiers le long du littoral nord de Granville, puis autour du cap, et enfin au sud de la ville restent conservées dans le nouveau PLU. Le report des zones de développement urbain vers les espaces rétro-littoraux, et la mise en place d'une réglementation adaptée dans les espaces proches pour éviter leur surdensification participent aussi à cette volonté de préserver le littoral Granvillais. Le projet portuaire qui est présenté à la fin de ce chapitre sur la justification du projet de PLU s'inscrit dans cette démarche, en veillant à garantir une bonne intégration paysagère des futures infrastructures portuaires, et en limitant la densification urbaine de cet espace situé au contact direct du centre-ville.

Les espaces naturels concernés par ces principes de préservation figurent sur la cartographie de synthèse du volet environnemental du PLU.

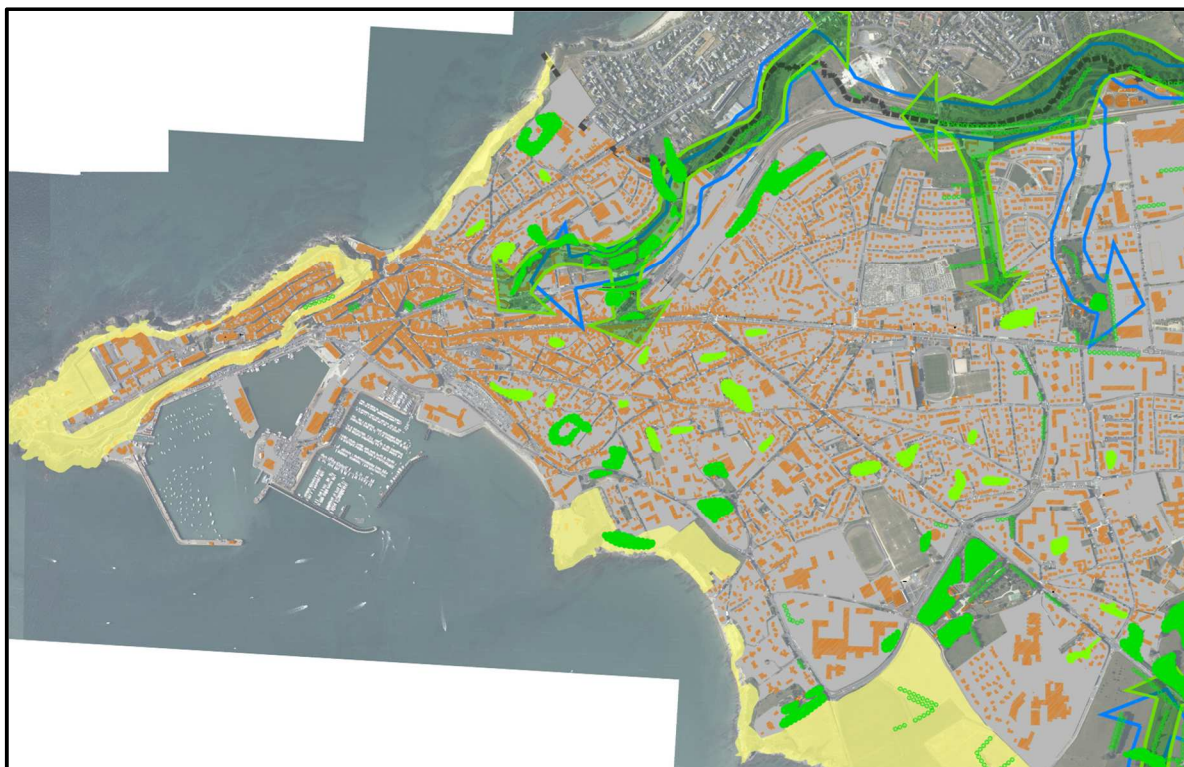
1.1.2.3. Conserver des espaces naturels à l'intérieur de la ville :

Le PLU approuvé en 2008 avait identifié les principaux boisements présents dans la ville et les avait classés en Espaces Boisés Classés. Leur localisation était la suivante :

- la vallée du Boscq en amont du Val es Fleurs.
- le parc du Val es Fleurs et les prairies le bordant.
- les grands parcs des différents châteaux (Manoir St-Nicolas, Château de Grainville), ainsi que celui de la maison Dior.

La révision du PLU a été l'occasion d'ajouter de nouveaux EBC sur des boisements situés dans la vallée du Boscq, mais aussi de recomposer l'EBC sur le terrain de la Horie(cf chapitre sur l'évolution du zonage).

En dehors de ces espaces boisés facilement identifiables dans la ville (en vert foncé sur la carte ci-dessous) et qui se trouvent localisés en périphérie de la ville ou bien à proximité du littoral, il existe une trame plus ordinaire composée des arbres présents sur l'espace public ou bien dans les jardins de maisons. Cette trame est diffuse et augmente avec la diminution de la densité urbaine observée lorsque l'on s'éloigne du centre-ville, on peut toutefois observer la présence de boisements plus importants dans le quartier Saint Paul, de part et d'autres de la route d'Avranches (en vert clair sur la carte). Même si ces boisements sont parfois peu visibles depuis l'espace public, et même s'ils sont déconnectés les uns des autres, ne créant pas de véritable continuité écologique, ils peuvent



jouer un rôle majeur dans le maintien d'une « biodiversité urbaine » adaptée à la ville, et offrent des espaces de respiration dans le paysage urbain.



Le PLU cherche à favoriser la préservation de la nature en ville par une double action combinée :

- orienter l'aménagement des espaces publics pour intégrer la notion de continuité paysagère et écologique, par exemple le long des boulevards urbains (avenue des Matignon, Bld du Québec...).
- préserver les espaces verts privés constitués par les jardins en cœur d'îlots dans les quartiers St Paul et des Houles. Cette préservation passe par le maintien de l'urbanisation en périphérie de ces îlots, mais aussi par des règles d'urbanisme adaptées permettant de maîtriser la densification urbaine et imposant de conserver une partie d'espace vert planté sur les espaces non bâtis.

2. Définition de servitudes de hauteurs dans le centre-ville :

Afin de préserver des vues remarquables vers la Haute-ville, en surplomb du Val-Es-Fleurs ou vers le Port, des servitudes de vues s'appliquent sur deux sites du centre-ville :

- depuis le parvis Saint-Paul, la servitude de vue existante au PLU de 2008 est conservée, elle est reportée graphiquement de la manière suivante et accompagnée des dispositions réglementaires suivantes : *“La hauteur des constructions, sur les parcelles hachurées, ne devra pas excéder la hauteur du niveau du parvis Saint-Paul, déterminée au point haut de l'escalier du parvis”.*



- le long de l'Avenue de la Libération.

Les servitudes reportées sur deux sites imposent une hauteur maximale pour les nouvelles constructions inférieure de 3 mètres par rapport aux niveaux de l'avenue de la libération déterminés à l'alignement de la parcelle. Cette marge de 3 mètres permet de conserver des vues plongeantes. Ces deux servitudes existantes au PLU actuel sont reconduites. Une troisième servitude (vue 4) initialement localisée dans le virage surplombant le Val-es-Fleurs dans le PLU actuel est supprimée car inutile, le PPRn « Mouvement de terrain » rendant inconstructibles les terrains concernés par cette servitude.



1.1.2.4. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :

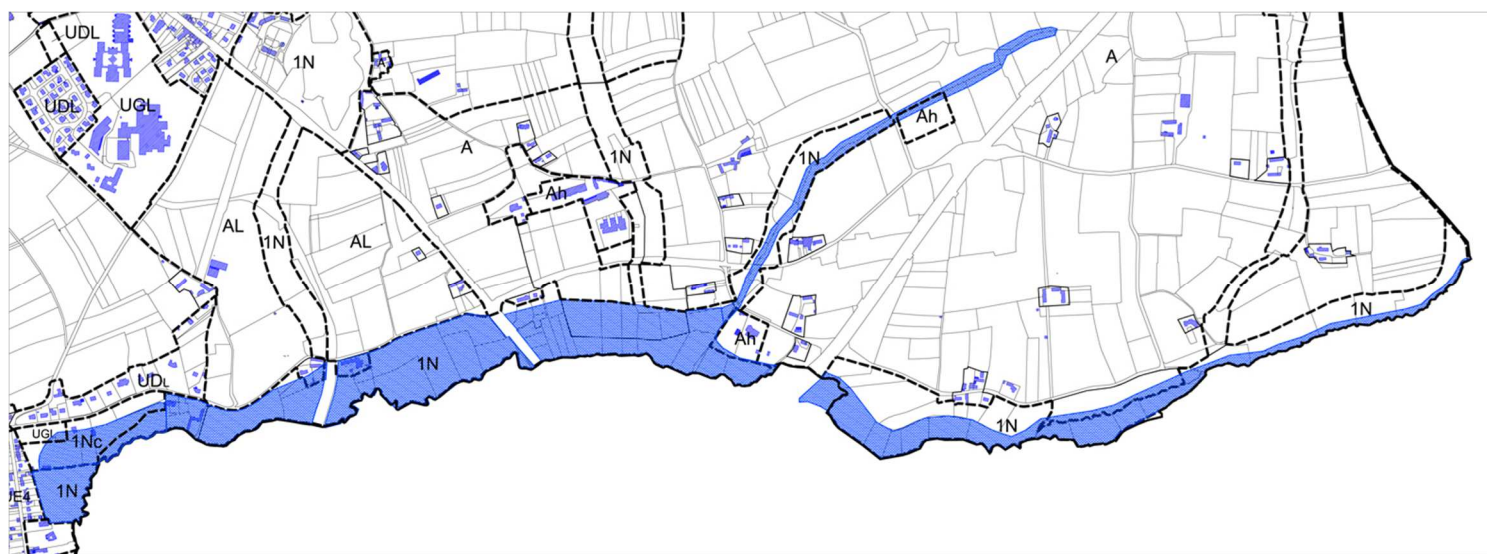
Les différents thèmes abordés dans le PADD méritent un éclairage particulier :

- **l'énergie**, sous toutes ses formes, **doit être économisée**. Les règles d'urbanisation visent à **privilégier une bonne orientation et une optimisation des volumétries** pour les constructions (principes bioclimatiques) en préalable à tout recours à des équipements techniques de production d'énergie, même renouvelable. Un enjeu particulier concerne le projet d'Ecoquartier de la Clémentière. La nécessaire densité urbaine de cette opération doit s'accompagner d'une réflexion sur son efficacité énergétique et sur la maîtrise des ombres portées vis-à-vis de l'environnement urbain existant, mais aussi entre les constructions internes au projet. Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation établies sur ce projet et le règlement associé tiennent compte de cet enjeu en établissant des principes d'urbanisation (implantation, hauteur) visant à préserver l'urbanisation périphérique existante, mais aussi à optimiser l'efficacité énergétique des futures constructions.

Sur l'ensemble des zones urbaines, le règlement sera adapté pour tenir compte des enjeux d'économie d'énergie. Une règle autorisera par exemple à déroger aux principes d'alignement par rapport aux voies ou aux limites séparatives, pour permettre de réaliser une isolation des constructions par l'extérieur. De plus, le règlement précisera que « *l'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages* ».

- **les risques naturels** relèvent principalement du **caractère maritime de la commune**. On **distingue trois types de risques**. D'une manière globale, l'ensemble de ces risques sont intégrés dans le projet de PLU pour ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ces aléas, en tenant compte du degré d'incertitude sur ces risques propres à chaque site.

- **le risque d'inondation** : Ce risque concerne le fond de la vallée de la Saigue mais aussi le centre-ville de Granville concerné par le passage du Boscq. Sur ces deux secteurs, le PLU identifie ces zones de risques par une trame graphique spécifique renvoyant à l'article 6 des dispositions générales du PLU, qui distingue les zones naturelles et agricoles (secteur de la Saigue) des zones urbaines (secteur du centre-ville). De plus, ces zones inondables ont en grande partie servi de base pour la délimitation de la zone N bordant la Saigue. Concernant le camping la Vague, une extension a été réalisée en 1995 sur un site remblayé pour tenir compte de ce risque. La côte altimétrique de la zone inondable étant inconnue, il est donc proposé de reporter sur le plan de zonage la zone inondable telle qu'elle est définie dans l'atlas régional des zones inondables.



Carte de la prise en compte des zones inondables sur le plan de zonage du nouveau PLU (vallée de la Saigue)

- les risques d'éboulement et de mouvement de terrain : Ce risque a fait l'objet d'une étude particulière qui s'est traduite par la constitution d'un Plan de Prévention des Risques Naturels « mouvement de terrains » approuvé le 21 mars 2011 et concernant les falaises de la commune, notamment celles bordant l'aire agglomérée et plus particulièrement celle de la Haute-Ville. La cartographie réglementaire distingue différentes zones selon le degré de risque, et détermine une réglementation propre à chaque zone qui s'impose directement aux permis de construire.

- Zones rouges : aléa fort (pas de nouvelles constructions, gestion de l'existant (démolition reconstruction)).
- Zones oranges : aléa moyen, zones non bâties, pas de développement urbain.
- Zones bleues : aléa faible, prescriptions pour l'existant ou les extensions urbaines.



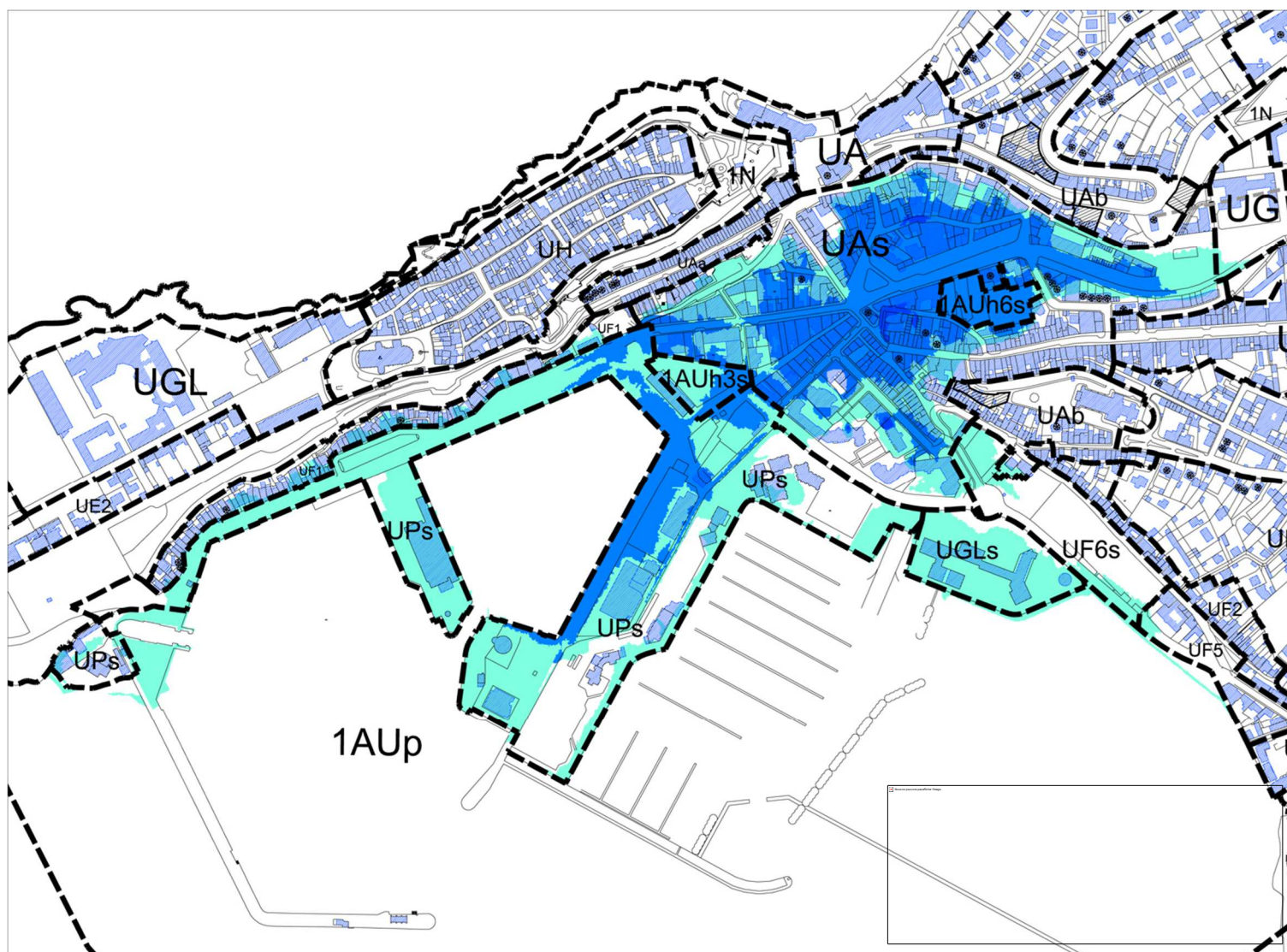
La très grande majorité des zones rouges et oranges non urbanisées, et donc inconstructibles, se trouvent en zone N au PLU actuel. Une adaptation du zonage a toutefois été réalisée en réduisant l'emprise des zones constructibles en bord de mer pour tenir compte de ces zones rouges et oranges. La plus forte évolution concerne le versant nord du Val-Es-Fleurs, désigné en zone orange et donc déclassé en zone N dans le nouveau PLU.

- le risque de submersion marine : les informations transmises par la Préfecture signalent un risque potentiel sur le centre-ville et sur l'embouchure de la Saigue en arrière de Saint Nicolas Plage. Le diagnostic du PLU analyse précisément ces cartes de risque, en distinguant le centre-ville qui se trouve au dessus de la cote de submersion, et les arrières de Saint Nicolas Plage (cf chapitre précédent).

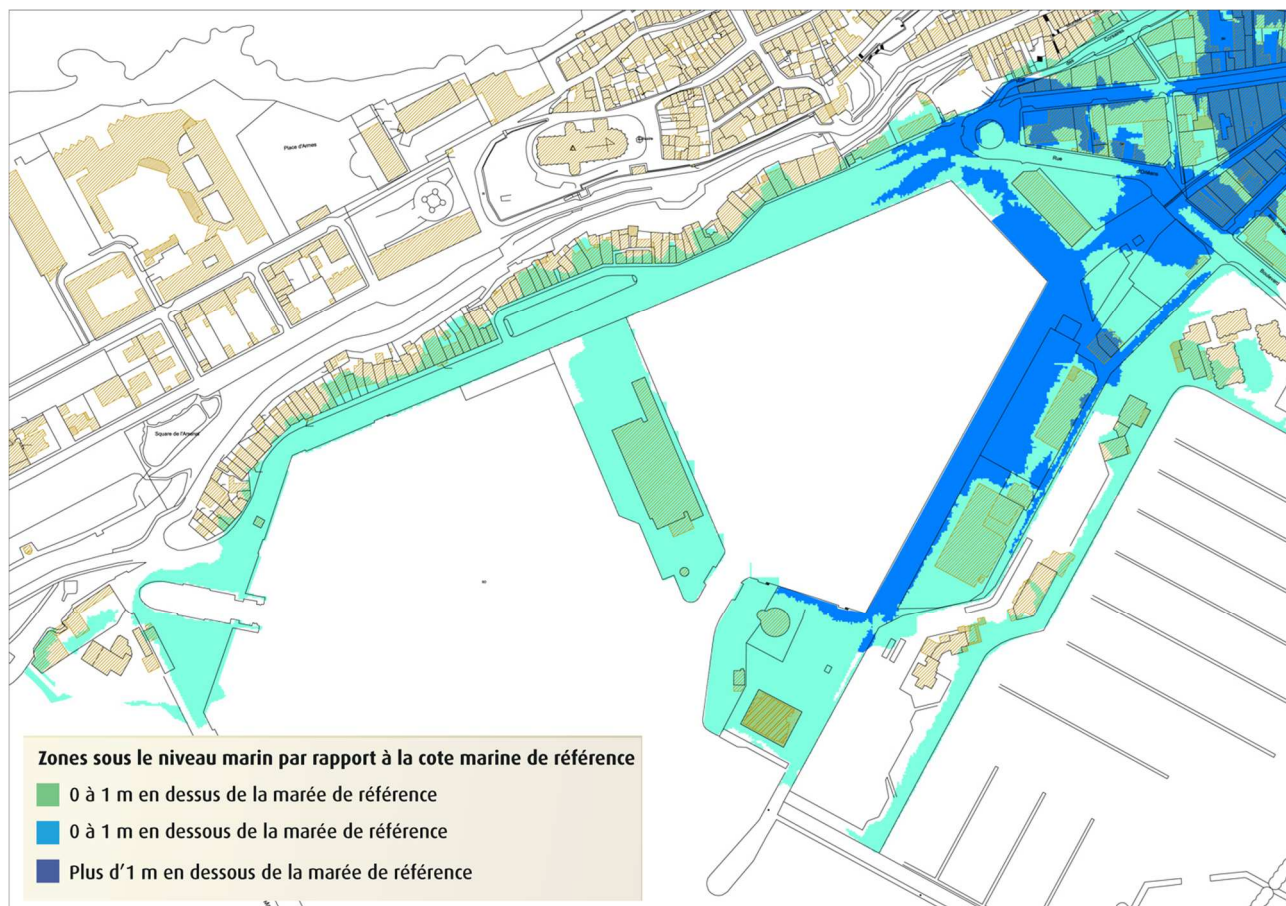
Conformément aux préconisations de l'Etat (cf chapitre du diagnostic sur le risque de submersion), le PLU décline les secteurs non bâtis concernés par ce risque, et applique la réglementation suivante aux secteurs déjà bâtis (notamment le centre-ville) soumis au risque et identifié par un indice « s » :

Dans les zones « s », pour les terrains situés sous la cote de référence (8,40 m IGN-69) :

- un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 8,40 m IGN-69 pour :
 - les nouveaux logements, les ERP sensibles* (école, maison de retraite) ou bien les ERP possédant des locaux de sommeil, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination.
 - les extensions des habitations ou des ERP sensibles* qui en sont dépourvus.
- les sous-sols et parkings enterrés devront avoir un accès situé à une côte altimétrique supérieure à 8,40 m IGN 69.



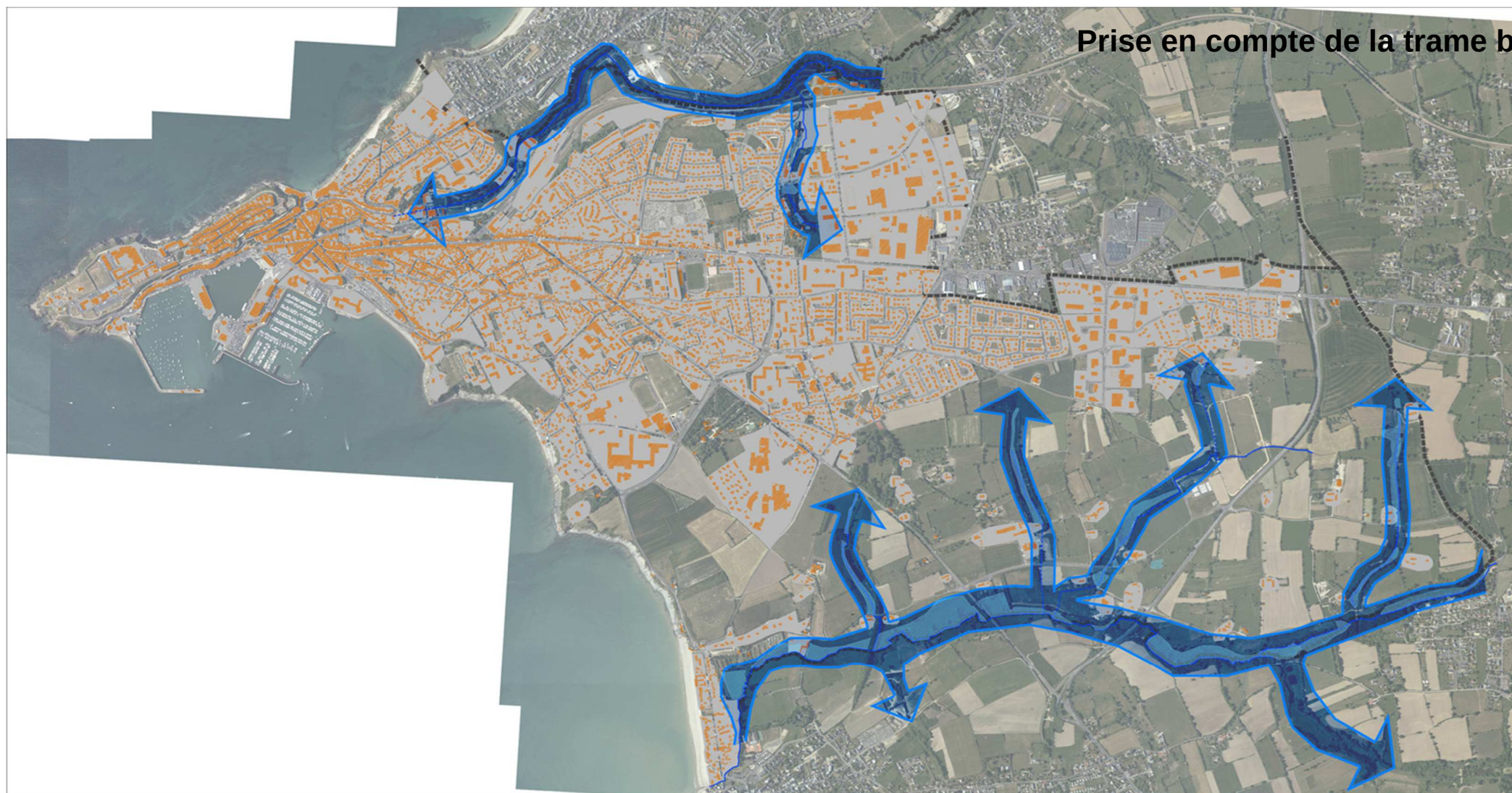
Sur la zone portuaire, la cartographie des risques indique que la majorité des bords à quai sont situés au-dessus de la côte de submersion, à l'exception du quai le long de la rue des Isles et de la place Albert Godal. L'exploitation des relevés topographiques réalisés sur l'espace portuaire indique que les altimétries des quais autour du bassin à flots sont très proches (différence d'une dizaine de centimètres maximum). Les zones identifiées en bleu clair (entre 0 et 1 m sous la cote de référence) sont donc très proches de la côte de référence, les incidences d'une submersion sont donc similaires aux zones identifiées en vert.

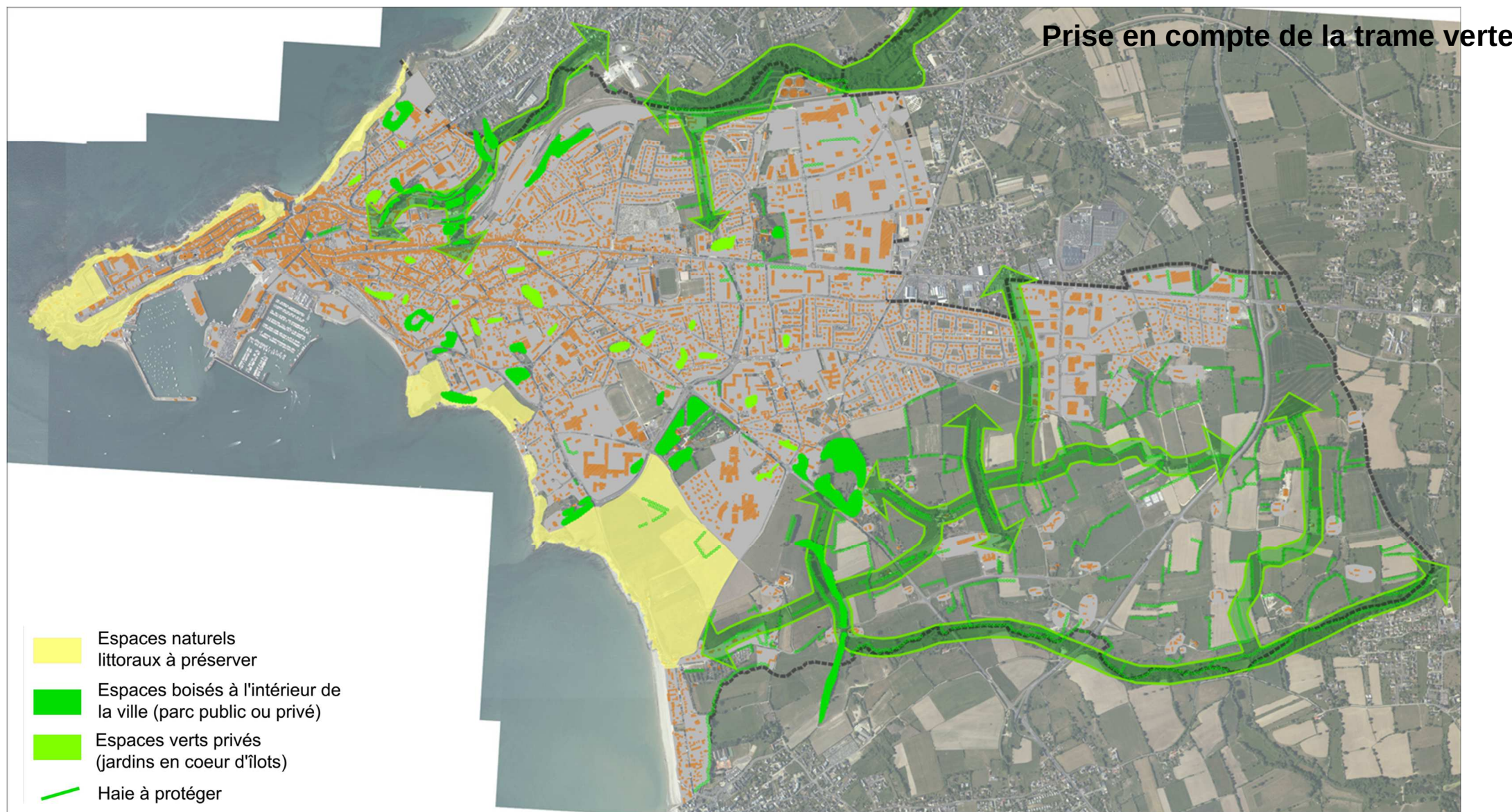


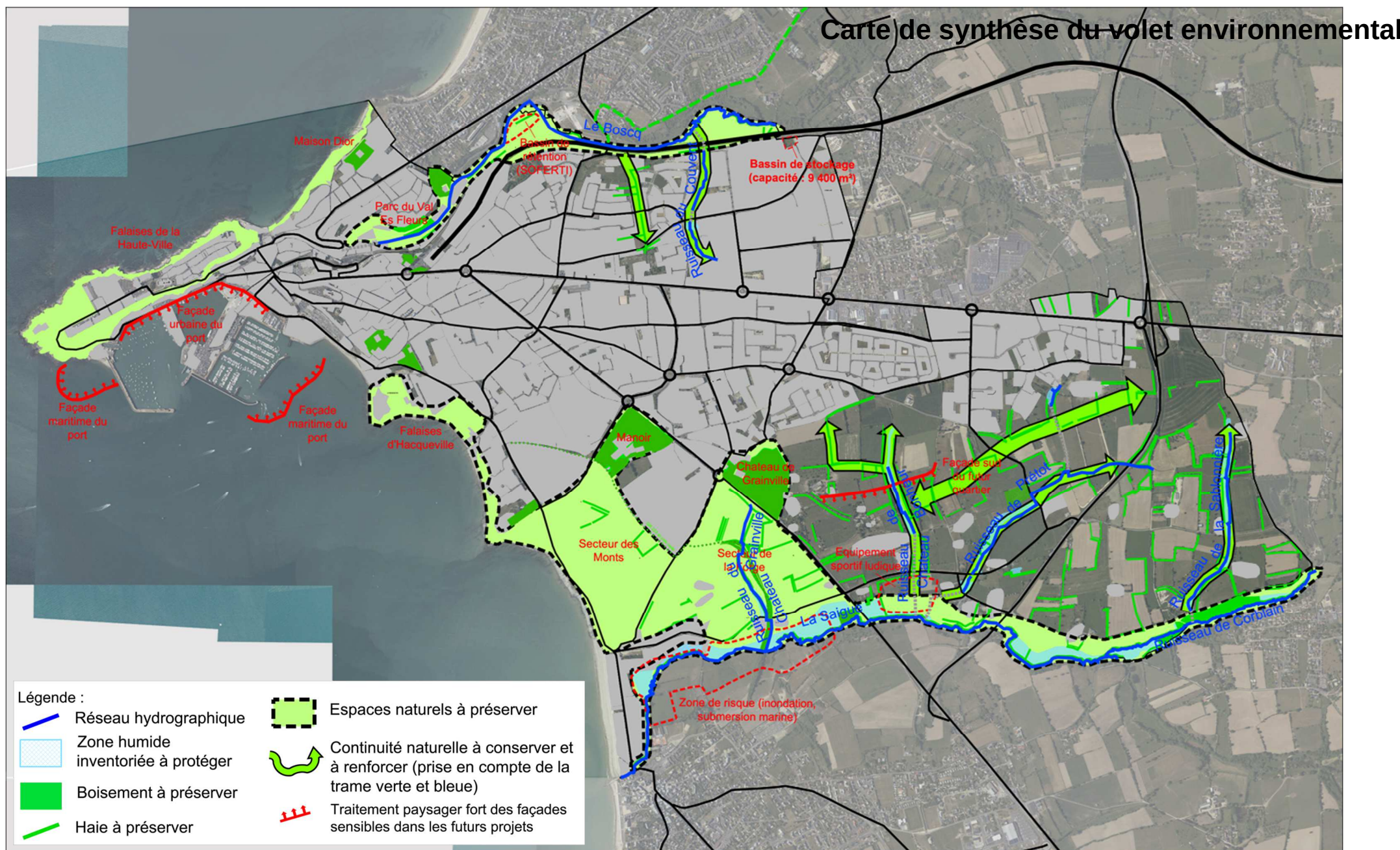
Pour les aménagements de l'espace portuaire, les usages positionnés au rez-de-chaussée des bâtiments seront en lien avec l'activité portuaire. Il est donc difficile d'imposer des contraintes en terme d'altimétrie pour ces bâtiments dont les activités fonctionnent en lien étroit avec le bassin à flot et les bords de quais. La règle définie pour l'ensemble des zones soumises à la submersion permet donc d'encadrer les activités économiques présentant une sensibilité particulière, à savoir celles qui possèdent des locaux à sommeil.

1.1.2.5. Cartographies de synthèse du volet environnemental et paysager :

Les cartes des pages suivantes proposent de visualiser les trames verte et bleue à l'échelle communale, puis de dresser une synthèse des mesures prises pour la préservation de l'environnement.







1.2. L'habitat :

1.2.1. Projets à l'échelle extra-communale :

- Donville les Bains :

Démographie et logements :

	1990	1999	2008	2013
Population	3199 hts	3351 hts	3296 hts	3209 hts
Nombre de résidences principales	1400 RP	1537 RP	1659 RP	1678 RP
Nombre de résidences secondaires	418 RS	456 RS	505 RS	518 RS

source : recensements de l'INSEE en 2016, population sans double compte en vigueur au 1er janvier 2013

Projet de développement :

- objectif de population fixé dans le PLU : 3500 à 3600 habitants en 2015.

Projet de renouvellement urbain : restructuration du centre-ville

- objectifs : regrouper les services et équipements structurants, développer les activités commerciales.
- projet :
 - création d'un bâti structurant R+3+C en prolongement de la mairie vers la vallée du Boscq.
 - construction de maisons de ville.
 - structuration d'une nouvelle urbanisation autour de la création d'une halle sur une place.
 - création d'un jardin public préservant les cônes de vue sur la vallée du Boscq.
 - déplacement du groupe scolaire sur l'actuel centre de loisir.
 - regroupement des commerces de proximité et équipements publics pour créer un pôle attractif.
 - scinder la voie montante et la voie descendante en sens unique (casser le sentiment de ville-rue).
- transcription réglementaire : zone UR (gel pendant 5 ans en attente d'un projet plus précis).

Extension de l'urbanisation (potentiel restant) :

- une zone destinée à l'habitat à l'extrême est de la commune (11 ha).
- une zone d'habitat au nord (2 ha).
- un espace pour accueillir le déplacement des terrains de sport.

Projet de renouvellement urbain : restructuration du site de la SOFERTI

- St Pair sur Mer :

Démographie et logements :

	1990	1999	2008	2013
Population	3144 hts	3616 hts	3795 hts	4018 hts
Nombre de résidences principales	1187 RP	1490 RP	1708 RP	1885 RP
Nombre de résidences secondaires	1350 RS	1636 RS	1669 RS	1707 RS

source : recensements de l'INSEE en 2016, population sans double compte en vigueur au 1er janvier 2013

Projet de développement :

- objectif de population supplémentaire fixé dans le PLU : 4600 habitants en 2015 (+ 1000 habitants).

Projet de développement urbain maîtrisé et cohérent :

- développer le nord de la commune en périphérie du centre historique.
- terminer l'urbanisation au nord-est par des zones soumises à de fortes contraintes environnementales et paysagères.
- continuer l'urbanisation le long du nouvel axe d'entrée dans St-Pair, au sud-est du bourg.
- développer les espaces en arrière du quartier du Croissant le long de la nouvelle voie d'entrée. Cette urbanisation future sera double : activité et habitat.
- développer la zone d'activité du Croissant à l'ouest et au sud, en maintenant une ceinture verte pour préserver les villages.
- redensifier Kairon-centre, pour rééquilibrer ce pôle vis à vis de Kairon-plage
- privilégier l'urbanisation au nord du cœur de bourg.
- terminer l'urbanisation du sud des coteaux des Berthaux.

Extension de l'urbanisation (potentiel restant) :

- ZAC des Ardilliers au nord de la commune : 240 logements environ, 12 ha.
- ZAC du Croissant en entrée de ville : 60 logements environ, 4 ha.
- une zone d'habitat au nord de Kairon : projet du Chemin des Mares, 10 ha.
- une zone d'habitat au sud de Kairon : projet des Berthaux, 1 ha.

- Yquelon :

Démographie et logements :

	1990	1999	2008	2013
Population	718 hts	958 hts	981 hts	1044 hts
Nombre de résidences principales	260 RP	357 RP	423 RP	479 RP
Nombre de résidences secondaires	34 RS	25 RS	33 RS	39 RS

source : recensements de l'INSEE en 2016, population sans double compte en vigueur au 1er janvier 2013

Projet de développement : objectif de développement démographique fixé dans le PADD du PLU : 1300 habitants en 2027 (+ 250 habitants). Le PLU définit ainsi de nouvelles zones d'urbanisation tout en conservant des coupures entre le bourg, le Taillais et la zone d'activité. Le projet réserve donc une quinzaine d'hectares pour permettre l'extension des zones d'habitat, avec une logique d'urbanisation en épaisseur.

Orientations formulées : elles permettent d'organiser spatialement le développement urbain.

- préserver les hameaux du Val et de la Tour : Ces deux secteurs ne seront pas étendus par de nouvelles zones d'habitat.
- identifier et densifier le bourg : deux secteurs retenus sont encore disponibles pour accueillir de nouvelles opérations d'habitat :
 - le rond chêne : cette extension Est du bourg visera à organiser un développement relativement dense s'insérant dans le paysage bocager.
- densifier et structurer l'urbanisation de la RD 924.
- densifier et structurer le Taillais : l'extension retenue vise à conserver l'image de ce hameau par tout en créant de nombreuses connexions piétonnes et paysagères entre l'existant et les nouveaux espaces bâtis.
- connecter les différents pôles : deux nouveaux axes routiers, mais aussi une grande liaison, douce nord-sud permettent de connecter les pôles d'habitats existants et futurs.

Extension de l'urbanisation (potentiel restant) :

- une zone d'habitat en extension est du bourg, nommée le Rond Chêne (procédure de ZAC, 80 logements, 6 ha).
- une zone destinée à l'habitat au nord du Taillais (3 ha).

- Saint Planchers :

Démographie et logements :

	1990	1999	2008	2013
Population	1057 hts	1112 hts	1283 hts	1355 hts
Nombre de résidences principales	348 RP	402 RP	502 RP	554 RP
Nombre de résidences secondaires	64 RS	56 RS	58 RS	62 RS

source : recensements de l'INSEE en 2016, population sans double compte en vigueur au 1er janvier 2013

Projet de développement : les orientations inscrites dans le PLU permettent d'organiser spatialement le développement urbain.

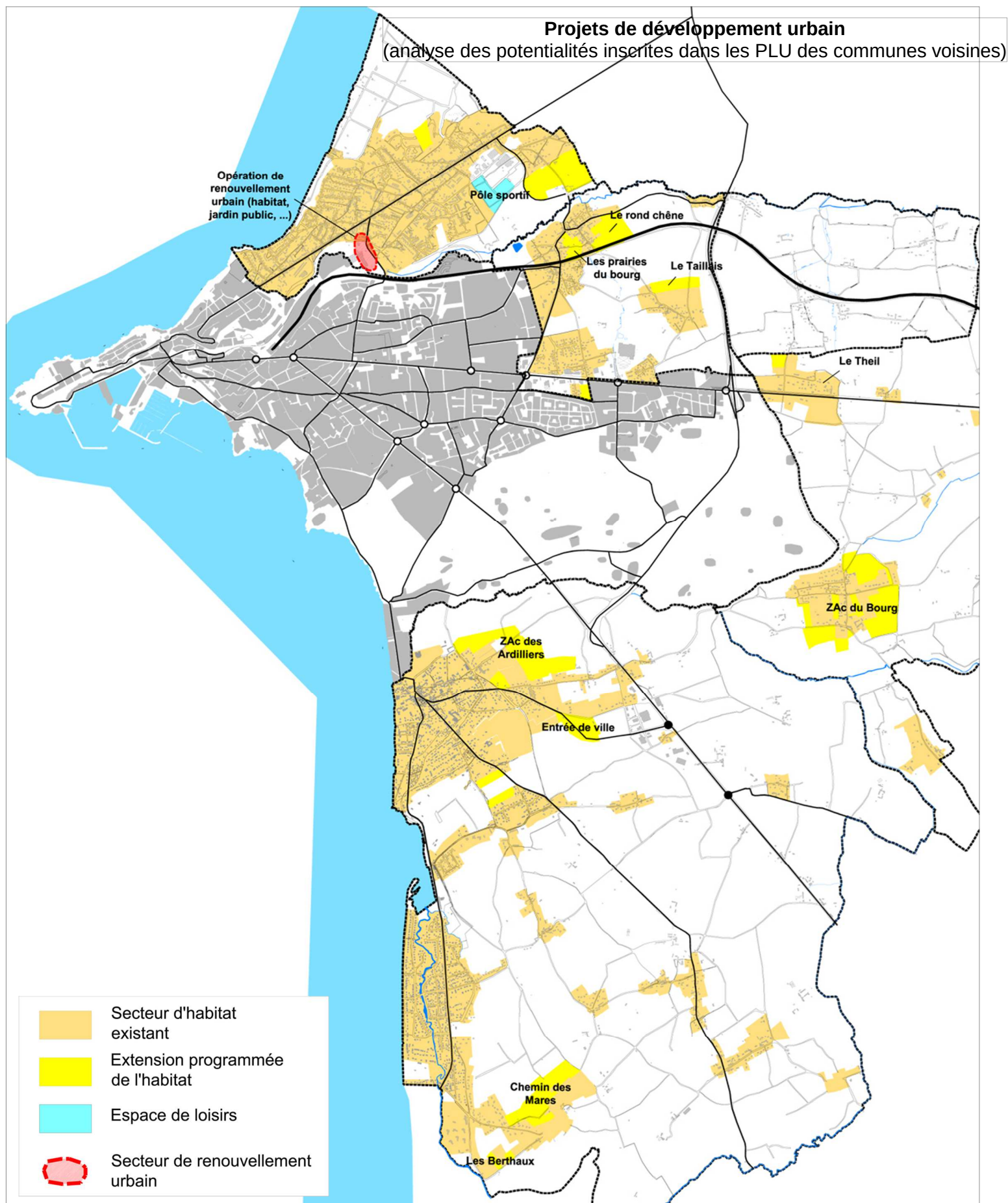
- développement radioconcentrique du bourg sous la forme de zones d'urbanisation futures.
- urbanisation des dents creuses incluses dans le bourg.
- densification du hameau du Theil et extension vers le nord et le sud.

Ces secteurs représentent une vingtaine d'hectares sur le bourg, et 7 ha sur le Theil. Des orientations d'aménagement et de programmation assez détaillées sur le bourg vont permettre de développer un projet d'habitat relativement dense (14 logements par hectare environ) et diversifié (mixité entre lots libres, maisons groupées et logements intermédiaires).

Le potentiel global maximal est donc estimé **390 logements**, ce qui représente un gain de population d'environ **1000 habitants** (en retenant le taux d'occupation de 2.6 personnes par logements observé en 2005).

Extension de l'urbanisation (potentiel restant) :

- une zone d'habitat en cœur de bourg et en extension sud, dénommée ZAC du bourg : 220-240 logements.
- une zone d'habitat en extension nord du bourg, (5 ha)
- une zone d'habitat en extension nord-ouest du Theil, (1 ha)



Tous ces objectifs de développement démographiques et de construction de logements définis par chaque commune dans son document d'urbanisme peuvent être comparés avec les objectifs inscrits dans le PLH de l'ancienne Communauté de Communes du Pays Granvillais, et dans le SCOT du Pays de la Baie :

Bilan des objectifs de développement urbain inscrits dans le SCOT :

Le SCOT fixe des objectifs démographiques pour chacun des 3 secteurs définis à l'échelle du Pays. Le territoire de Granville appartient au secteur 1, où l'objectif global est de construire 5850 nouveaux sur la durée du SCOT, soit 4874 nouveaux logements d'ici 10 ans. A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Granvillais, cet objectif s'établit à 2724 nouveaux logements en 10 ans.

Secteur - Communauté de communes	1 Pop. 2005 (INSEE)	2 A - Nbre de logs neufs 2003-2009 (étude)	3 B - Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCOT	6 Nbre de logs neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir/ 10 ans (ha)	8 Surface plafond 10 ans (ha) compris coef réduction
1 DELLES	2 122	108	1309	8,20%	14,0	156	11,03	14,34
1 ENTRE PLAGE ET BOCAGE	8 052	631	4951	12,80%	18,3	901	49,29	62,79
1 PAYS GRANVILLAIS	25 215	1 907	19079	10,00%	30,0	2724	90,93	118,21
1 PAYS HAYLAND	6 857	393	3510	11,20%	12,0	562	46,83	58,12
1 VILLEDIEU LES POELES	7 264	325	3855	8,40%	10,0	464	46,35	53,90
1 commune de SAINTE CECILE	767	47	325	14,50%	12,0	67	5,58	7,26
SECTEUR 1	50 277	3 412	33334	10,20%	19,5	4874	250,02	314,62

Des objectifs chiffrés sont ensuite établis par commune. Granville doit ainsi construire 1366 nouveaux logements sur 10 ans, soit 50% de l'objectif total attribué à la Communauté de Communes.

Consommation d'espace maximale sur 10 années pour les logements neufs monopolisant du foncier non bâti									
Secteur et Communautés de communes en 2011	Commune	1 Pop. 2005 (INSEE)	2 A - Nbre de logs neufs 2003-2009 (étude)	3 B - Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCOT	6 Nbre de logs neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir/ 10 ans (ha)	9 Surface plafond 10 ans (ha)
1 PAYS GRANVILLAIS	ANCTOVILLE SUR BOSQ	498	21	180	11,60%	12	30	2,50	3,25
	DONVILLE LES BAINS	3 309	174	2296	7,50%	25	249	9,96	12,95
	GRANVILLE	13 022	956	9009	10,60%	50	1366	27,32	35,52
	JULLOUVILLE	2 058	302	3087	9,80%	25	431	17,24	22,41
	ST AUBIN DES PREAUX	404	24	195	12,30%	12	34	2,83	3,68
	ST PAIR SUR MER	3 707	292	3345	8,70%	25	417	16,68	21,68
	ST PLANCHERS	1 235	85	535	15,90%	15	121	8,07	10,49
	YQUELON	982	53	432	12,30%	12	76	6,33	8,23
	Sous-Total	25 215	1 907	19079	10,00%		2724		118,21

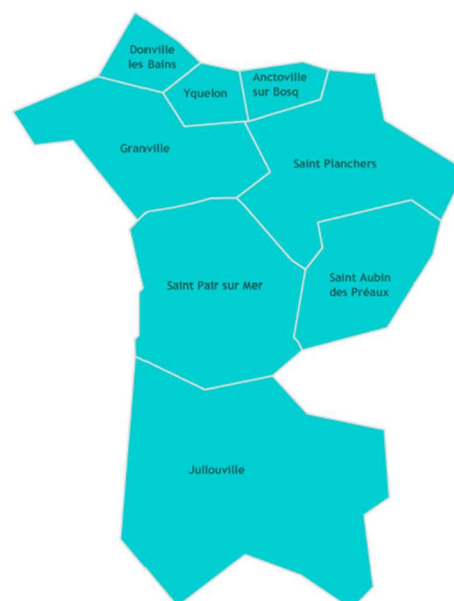
Bilan des objectifs de développement urbain inscrits dans le PLH pour la période 2012-2017 :

Action 1 Mobiliser le foncier

OBJECTIFS QUANTITATIFS

91 hectares à mobiliser pour répondre aux objectifs de production neuve (1.485 constructions), soit environ 15 ha/an :

- > Granville : 703 logements, soit 28 ha (4,6 ha/an)
- > Communes littorales : 516 logements, soit 34 ha (5,6 ha/an)
- > Communes rétro-littorales : 266 logements, soit 14 ha (2,3 ha/an)



Les objectifs du PLH se définissent sur une période de 6 ans, donc plus courte que le PLH. La conversion de l'objectif de production de nouveaux logements en objectif annuel indique un objectif de 118 logements/an pour Granville, donc légèrement inférieur à l'objectif du Scot.

1.2.2. Projet à l'échelle communale :

1.2.2.1. Prospective démographique :

La prospective démographique consiste à étudier plusieurs scénarios de développement démographiques possibles pour mesurer leur incidence en terme de besoins en logements. Elle se déroule en deux étapes.

1ère étape : détermination de la population actuelle (2015), servant de point de départ à la prospective démographique :

	1990	1999	2008	2013
Population	12 413 hts	12 687 hts	13 087 hts	13 104 hts
Nombre de résidences principales	5 428 RP	6 120 RP	6 547 RP	6 808 RP
Nombre de résidences secondaires	1 234 RS	1 408 RS	1 905 RS	1 911 RS
Nombre de logements vacants	532 LV	552 LV	829 LV	881 LV
Nombre total de logements	7194 lgts	8080 lgts	9280 lgts	9600 lgts

source : recensement de l'INSEE en 2013, population sans double compte en vigueur au 1er janvier 2016

Le dernier chiffre officiel de la population de Granville est de **13 104** habitants (INSEE, 2013)

Nota: Il s'agit de la population réellement comptée en 2013 sans comptés à part.

La population en 1999 s'élevait à 12 687 habitants, soit une croissance annuelle de + 0,33 % entre 1999 et 2013 (gain de 417 habitants).

Au premier janvier 2013, le recensement de l'INSEE dénombrait 6 808 résidences principales sur le territoire communal, sur 9600 logements au total (71 %).

Selon le suivi des permis de construire effectué par la mairie, 206 nouvelles constructions ont été construites sur la commune entre 2013 et 2015. Ce nombre a connu une diminution sur les années 2013 et 2014, avant de retrouver un rythme proche des 100 logements/an en 2015.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements construits	164 lgts	246 lgts	75 lgts	102 lgts	102 lgts	130 lgts	57 lgts	54 lgts	95 lgts

En appliquant un ratio de 0,7 au nombre de logements construits, on peut donc estimer que le parc de résidences principales a augmenté de 144 unités. En additionnant cette estimation au chiffre de début 2013, on obtient donc 6 952 résidences principales.

On peut donc retenir le chiffre d'environ **6 952 résidences principales début 2016**.

En appliquant un taux d'occupation à ce volume de résidences principales, on obtient une population fictive en 2016. Le taux d'occupation était de 1,921 en 2013 (13 104 habitants dans 6808 résidences principales), on estime qu'il n'a pas évolué au 1er janvier 2016.

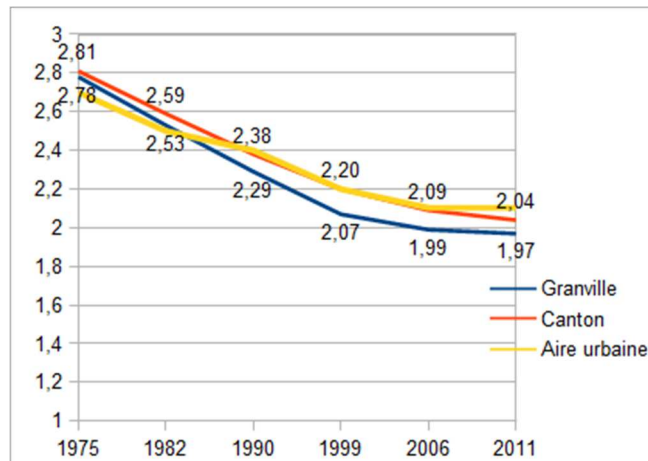
La population fictive estimée en 2015 est donc :

$$6952 \text{ RP} \times 1,921 \text{ personnes / ménage} = \mathbf{13\,357 \text{ habitants}}$$

2ème étape : établissement de scénario de croissance :

Le PLU est un outil de planification urbaine qui peut être opérationnel pendant 10-15 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, puis une quinzaine, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour amener Granville aux années 2025-2030 dans un objectif de développement durable.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le processus de décohabitation,



c'est à dire la baisse continue du nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Ce graphique représente l'évolution de ce taux sur Granville, mais aussi sur le canton depuis 40 ans. Ce taux n'a cessé de décroître sur cette période, avec toutefois un ralentissement depuis 1999. On peut faire des simulations à l'horizon 2025-2030, et en déduire un besoin en logements à construire sur ces deux périodes.

Pour travailler à deux échelles temporelles (10 et 15 ans), les hypothèses de taux d'occupation sont les suivantes :

- hypothèse à 10 ans : occupation moyenne des ménages en 2025 égale à 1,90 personnes par ménage,
- hypothèse à 15 ans : occupation moyenne des ménages en 2030 égale à 1,85 personnes par ménage.

Le tableau prospectif suivant applique différents taux de croissance annuelle (scénario de croissance) en intégrant ce phénomène de décohabitation. Il retient une hypothèse de 20 % de résidences secondaires parmi ces nouvelles constructions, ce qui est inférieur à la proportion observée ces dernières années parmi les nouvelles constructions, mais semblent cohérent au regard des zones de développement inscrites dans le PLU qui se situent en retrait par rapport au littoral (ZAC de la Clémentière notamment).

Besoins en logements par rapport à la croissance de la population

Les chiffres proposés sont des estimations maximum du nombre de logements en fonction du taux de croissance proposé, en se basant sur une population de 13 357 hts en 2016.

Prospective à 10 ans

Taux de croissance annuel	Objectif de population d'ici 10 ans	Combien de résid princ pour loger toute la population ? #1	Combien de RP existe-t'il déjà en 2015?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer avec rés. Second. (+ 20 %)	Combien faut-il en créer par an?
0.40 %	13 901 (+544)	7 316	6 850	466	559	= 56 lgts/an
0.60 %	14 180 (+823)	7 463	6 850	613	735	= 74 lgts/an
0.80 %	14 465 (+1108)	7 613	6 850	763	916	= 92 lgts/an
1.00 %	14 754 (+1397)	7 765	6 850	915	1 098	= 110 lgts/an

Prospective à 15 ans

Taux de croissance annuel	Objectif de population d'ici 15 ans	Combien de logements pour loger toute la population ? #2	Combien de logements existe-t'il déjà en 2015?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer avec rés. Second. (+ 20 %)	Combien faut-il en créer par an?
0.40 %	14 181 (+824)	7 665	6 850	815	978	= 65 lgts/an
0.60 %	14 611 (+1254)	7 898	6 850	1 048	1 258	= 84 lgts/an
0.80 %	15 053 (+1696)	8 137	6 850	1 287	1 544	= 103 lgts/an
1.00 %	15 507 (+2150)	8 382	6 850	1 532	1 838	= 123 lgts/an

#1: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2025 (1.90)

#2: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2030 (1.85)

L'objectif des élus de Granville, au travers de ce nouveau PLU, n'est pas de concevoir le développement démographique et urbain comme une finalité, mais plutôt comme l'une des composantes du projet. Le PLU doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée à l'échelle de la communauté de communes ou du Pays.

Cette politique communautaire du logement, via le PLH ou le SCOT, prévoit un rythme de construction compris entre 120 et 135 logements par an. Au regard de ce tableau prospectif, ce rythme de développement de l'habitat porterait la population communale à environ 15 500 habitants en 2030.

Les objectifs fixés par le PLH et par le SCOT semblent ambitieux, ils proposent en effet un développement s'appuyant sur un taux de croissance annuel de 1 %, c'est à dire l'objectif affiché dans le PLU approuvé en 2008. Or, le développement urbain assez important de Granville depuis 14 ans (1999-2013) n'a permis de gagner que 417 habitants pour 1520 logements construits. Ce faible ratio gain habitant / logement construit s'explique par le phénomène de décohabitation, mais

aussi par la hausse du nombre de logements vacants et par un taux de résidences secondaires élevé.

Le PLU propose donc de retenir un **rythme de construction similaire à celui observé sur la commune depuis 15 ans, soit environ 100 logements par an**. Ce rythme de construction correspond à un taux de croissance annuel de 0,8%, **soit un gain d'environ 1700 habitants, et porte Granville à une population d'environ 15 050 habitants en 2030**. Ce rythme de développement permet de **dimensionner le projet de développement dans les 15 prochaines années**, le besoin en logements étant ainsi estimé à 916 nouveaux logements sur 10 ans, et 1544 sur 15 ans.

Même si ces objectifs sont en deçà de ceux du SCOT, ils impliquent un effort constructif important en plus de la nécessaire lutte contre le taux élevé de logements vacants. Le diagnostic a identifié un potentiel de 300 logements vacants sur une longue durée (plus de 3 ans), qui pourraient être transformés en résidences principales par le biais de politique d'amélioration de l'habitat (OAPH par exemple).

Pour répondre à cet effort constructif dans un souci de développement durable et de gestion économe de l'espace, il est nécessaire de garantir par le PLU une meilleure maîtrise de la densité dans les futures opérations. L'analyse de la consommation foncière effective sur Granville depuis plus de 10 ans indique une dichotomie forte entre les opérations de renouvellement urbain qui se réalisent dans le centre ville (opération denses largement dominées par les logements collectifs) et celle qui se réalisent en périphérie de la ville, où la proportion élevée de logements individuels limite la densité. Une évolution forte s'est toutefois opérée ces dernières années, en attestent les opérations mixtes alliant des logements collectifs, semi-collectifs ou individuels, ainsi que des opérations plus denses en lisière de la ville. Ces opérations sont nettement, voire très nettement plus denses que les lotissements pavillonnaires qui s'achevaient au début des années 2000 (lotissements du Village l'Archer par exemple).

Le projet d'écoquartier à la Clémentière s'inscrit dans cette recherche d'offre diversifiée de logements garantissant une densité urbaine élevée compatible avec les objectifs du PLU. Cette opération, qui représente l'une des dernières réserves foncières inscrite au PLU, programme la construction de 790 logements environ, soit une densité proche de 25 logements/ha.

A noter que la prospective démographique estime à **257 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 15 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 1.92 à 1.85 personnes par logement d'ici 2030). Ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

Le PADD affiche un objectif de diversité dans les typologies de logements offertes. Cela sera notamment le cas pour **la mixité sociale**, puisque le règlement du PLU définit la règle suivante pour les nouveaux projets de constructions :

- construction de 20 % de locatifs aidés minimum pour les zones 1AU et 2AU.
- construction de différents pourcentages de locatifs aidés minimum selon des seuils allant de 10 à 30 logements pour l'ensemble des zones urbaines pouvant accueillir des logements.

Par rapport à la réglementation du PLU de 2008, ces obligations ont été modifiées selon deux principes :

- précision sur la nature des logements locatifs aidés : le PLU détermine un pourcentage minimum de logements de type PLUS ou PLAI, alors que cette précision n'existait pas dans le PLU précédent. Ceci permet d'éviter la seule construction de logements de type PLS, destinés aux ménages les plus aisés parmi ceux pouvant prétendre au logement social.
- progressivité des seuils pour les opérations dans les zones U : le seuil de 10 logements inscrit au PLU actuel a eu l'effet pervers de bloquer la densification urbaine en générant des opérations inférieures à ce seuil. Les nouvelles règles introduisent donc une progressivité qui évitera cet effet de seuil.

En tenant seulement compte des zones d'urbanisation future 1AU et 2AU destinées à l'habitat, le nombre minimum de logements sociaux produits serait de **214 unités sur 1075 nouveaux logements potentiels** construits sur ces sites. **Le parc actuel est d'environ 1345 logements sociaux**, on obtient donc un parc de **1559 logements locatifs sociaux minimum d'ici 2030**, soit environ **19 %** du parc total de résidences principales. Ce potentiel est un chiffre minimum, il ne tient

pas compte des projets de logements en renouvellement urbain qui seront soumis à la règle des 20% minimum de logements sociaux.

Concernant la **diversité des logements**, le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir une densité minimale de 25, 40 ou 100 logements/ha, selon la localisation de ces zones et la nature du tissu urbain environnant. Ces OAP ne définissent pas précisément des pourcentages de tel ou tel type de logements ; mais ces densités minimales garantissent une diversité dans la taille des logements, qu'ils soient individuels, groupés ou collectifs.

Enfin le PADD souhaite des dispositions réglementaires permettant **une adaptation des logements existants** aux nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels de la commune, notamment les personnes âgées. Ces possibilités ont déjà été données dans le PLU actuel par un assouplissement des règles d'emprise au sol par rapport au POS précédent, afin de permettre des extensions sur les parcelles contraintes.

1.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :

Le projet de développement de l'habitat sur Granville peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, dans certains secteurs définis dans le PLU.
- recherche de nouvelles zones d'urbanisation.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer certains quartiers de Granville, présentant une grande valeur patrimoniale.

Le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes successifs :

- **la préservation du patrimoine.**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville.**

1.2.2.1. La préservation du patrimoine bâti :

La carte de la page suivante permet de localiser les habitations et les îlots urbains qu'il est souhaitable de préserver. Ceci permet de définir des îlots ou bien des rues où le PLU doit mettre en place une réglementation de préservation de l'existant, évitant un processus de renouvellement urbain portant atteinte à ce patrimoine.

Le bâti patrimonial se trouve sous deux formes :

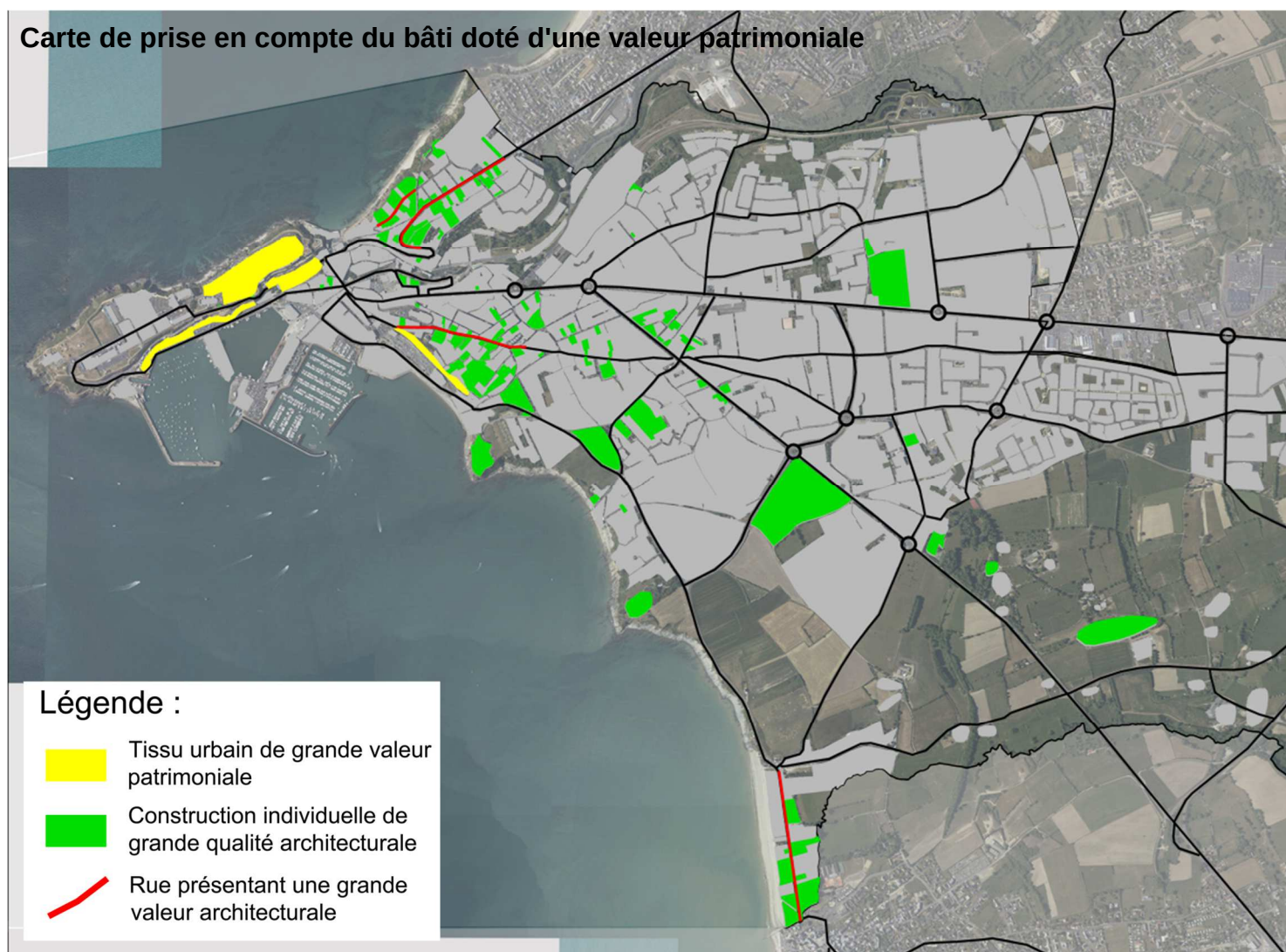
- forme isolée : une ou plusieurs maisons remarquables côtoient des constructions plus banales. C'est notamment le cas du quartier Saint-Paul, ou du quartier route de Coutances, possédant de nombreuses villas balnéaires ou hôtels particuliers. Parfois, une rue regroupe une forte densité de ce type d'habitat; c'est le cas des rues du Fourneau sur St-Nicolas-plage, rue Saint-Paul, avenue de la Libération et rue de la Falaise.



forme groupée : les parties les plus anciennes de la ville présentent une valeur patrimoniale par le caractère homogène de leur morphologie urbaine et architecturale. L'enjeu n'est donc pas de protéger ponctuellement telle ou telle construction, mais bien de préserver l'homogénéité de l'ensemble du tissu bâti. En plus de la Haute-Ville, deux rues entrent dans ce cas de figure : la rue du Port et la rue Saint Gaud.



Carte de prise en compte du bâti doté d'une valeur patrimoniale

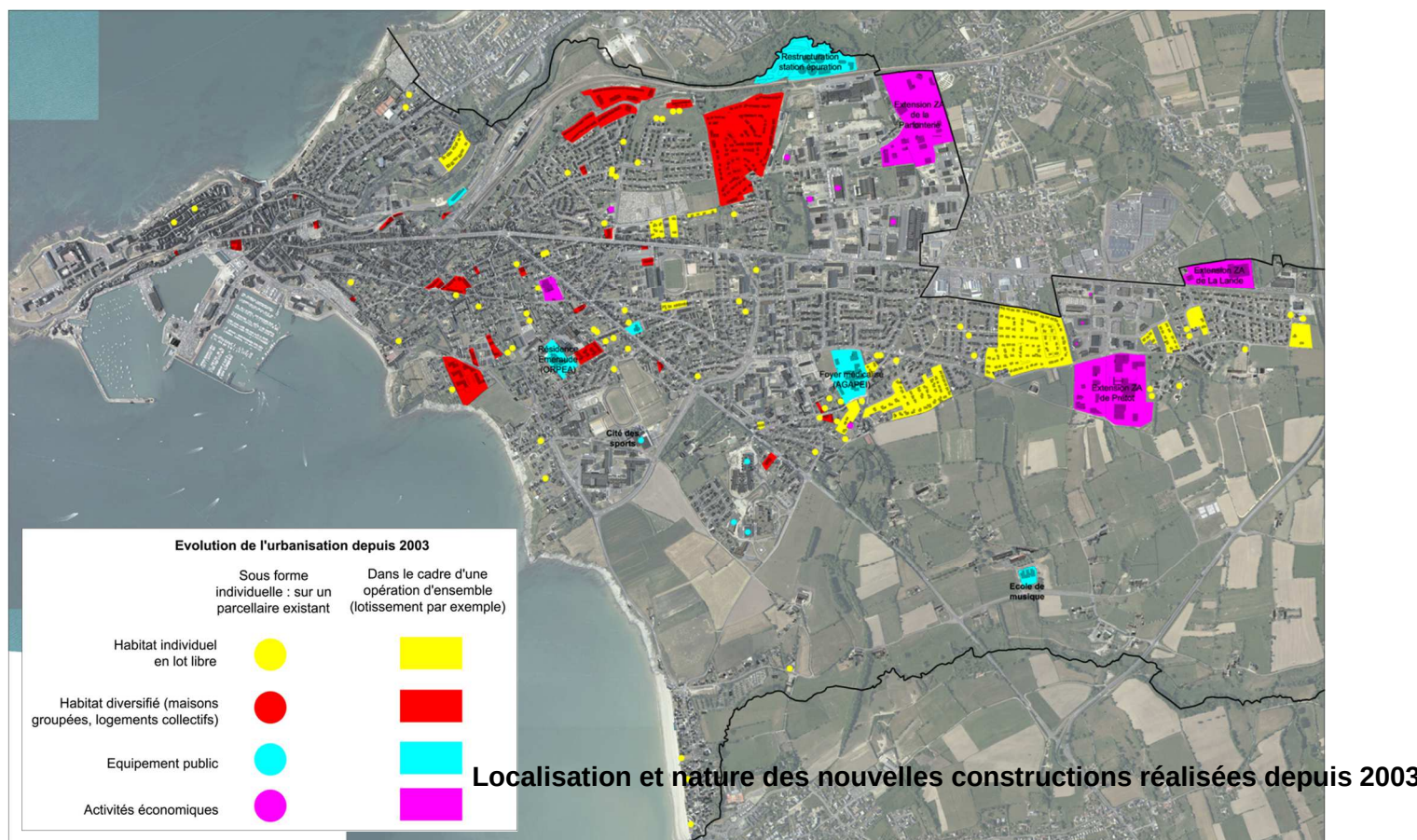


Le nouveau PLU reprend l'inventaire intégré dans le PLU actuel qui identifie 71 constructions sur le document graphique. Pour ces constructions, le règlement définit un principe général de respect et d'harmonisation avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur pour les futurs travaux, ainsi que des prescriptions particulières sous la forme d'une fiche par bâtiment.

1.2.2.2. Le renouvellement urbain :

*** Analyse du processus récent de développement urbain de Granville à l'échelle de l'agglomération :**

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. Cette analyse a porté sur la période 2003-2016, elle est détaillée dans le volet « diagnostic urbain » du rapport de présentation.



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 succédé 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.

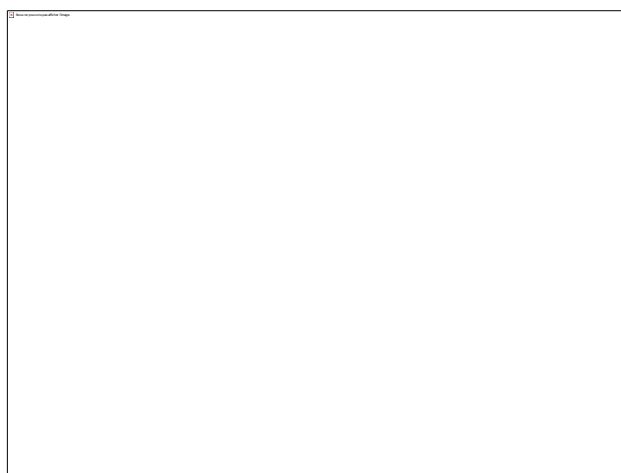
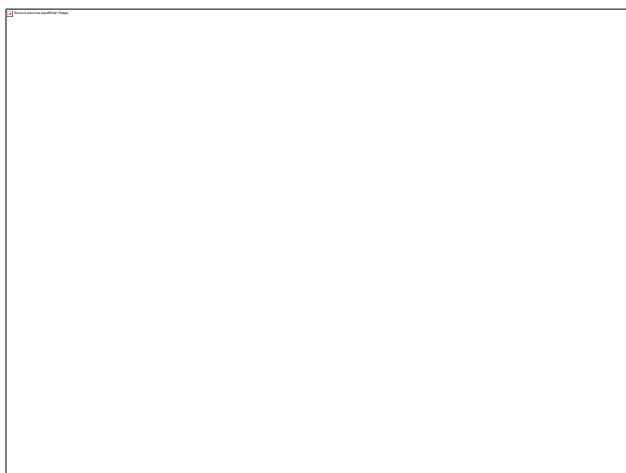
Le diagnostic indique que la majorité des lotissements pavillonnaires, quel que soit leur taille, génèrent une densité variant entre 9,4 et 23 logements/ha. Pour dépasser la valeur de 20,8 logements/ha, c'est à dire la moyenne observée, un autre modèle urbain doit être retenu, avec des programmes de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

*** Modalités d'encadrement du processus de renouvellement urbain dans le cadre du nouveau PLU :**

L'analyse urbaine et notamment le repérage du bâti patrimonial permettent de définir des îlots urbains à préserver et d'autres espaces propices à une reconstruction de la ville sur elle même.

Le cœur de ville connaît un processus de densification depuis de nombreuses années, on peut estimer qu'il est arrivé à une certaine "maturité" urbaine, il est donc difficile de densifier cet espace sans procéder à des projets structurants accompagnés d'une réelle maîtrise foncière. Des secteurs de projet sont identifiés dans le cœur de ville (restructuration urbaine sur le Cours Chartier près de la mairie et opération urbaine structurante venant créer un nouveau front de ville au droit du port). Ces deux projets sont détaillés par la suite.

En périphérie, **le quartier Saint-Paul** renferme lui aussi un potentiel intéressant en terme de renouvellement urbain, plus facilement mobilisable. Ce quartier se trouve en effet près du centre-ville, et possède déjà de nombreuses opérations d'habitat collectif relativement récentes.



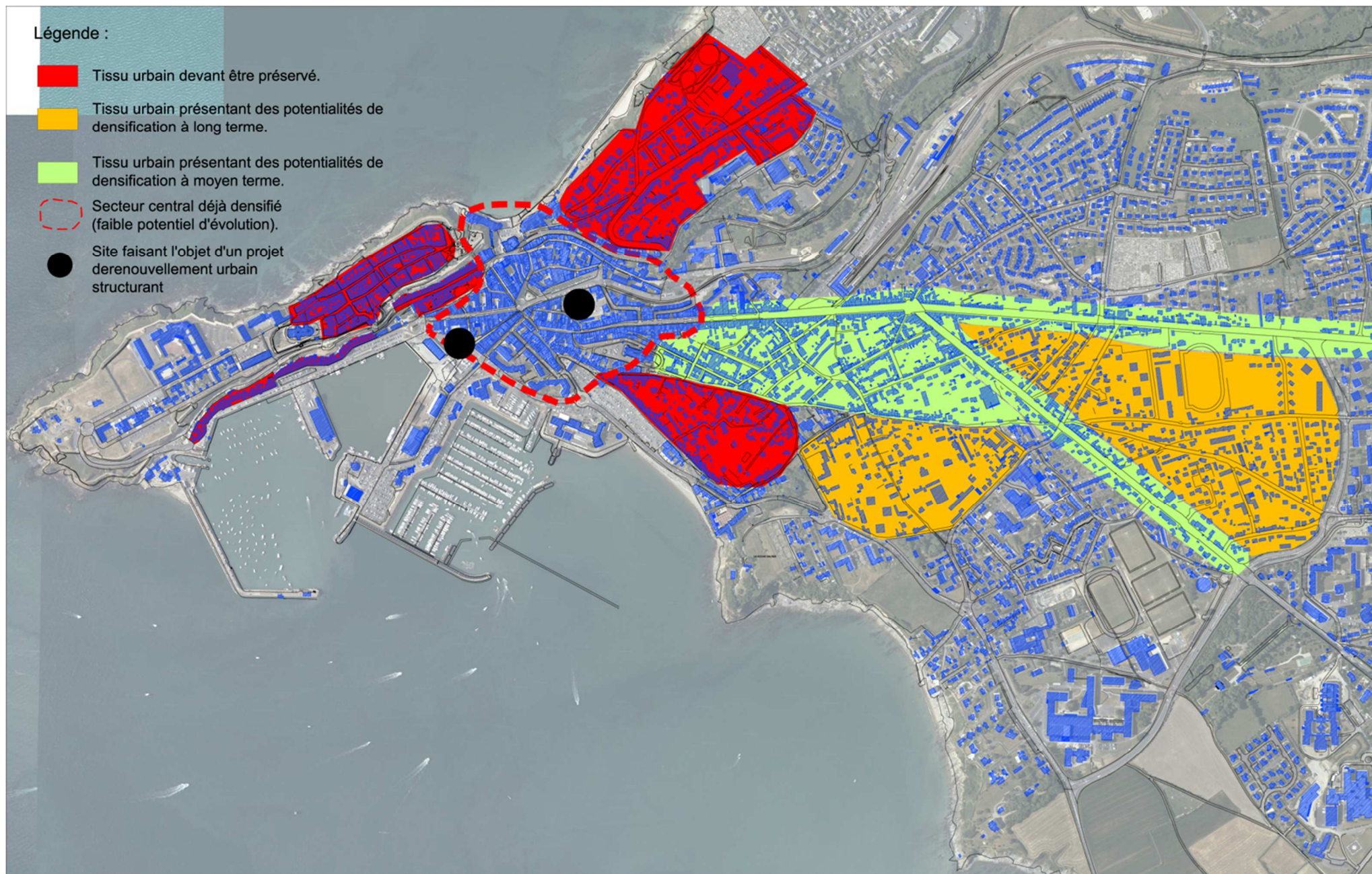
Exemples de résidences récentes réalisées dans le quartier Saint-Paul

Les deux principaux boulevards d'entrée de ville (Avenue Aristide Briand et Avenue des Matignon) sont bordés par un tissu bâti relativement discontinu à partir de la place Alsace-Lorraine. Ici encore, il semble possible d'autoriser quelques opérations de restructuration urbaine. Le secteur Céleste associe des espaces libres disponibles et des espaces urbains pouvant muter, il fait l'objet de prescriptions particulières dans le PLU. Enfin, l'Avenue du Maréchal Leclerc puis la rue Couraye possèdent aussi un potentiel de densification, avec des règles particulières du fait de la forte pente sur certaines sections.

Les espaces proches du centre-ville, mais qualifiés de **quartiers de forte valeur patrimoniale**, doivent au contraire être préservés de ce processus de renouvellement urbain, ce sont les secteurs repérés au chapitre précédent.

Enfin, des **espaces urbains en périphérie du centre-ville** pourront faire l'objet d'une phase de densification à plus long terme (espaces en orange sur la carte de la page suivante). Au contact de ces espaces périphériques, le site de la Horie fait lui aussi l'objet d'une opération de restructuration urbaine (cf chapitre suivant).

La comparaison entre cette carte définissant les intentions du PLU en matière de renouvellement urbain, et la réalité de ce processus depuis une dizaine d'années, montre que ces espaces sont déjà ceux qui connaissent le processus de renouvellement urbain le plus marqué. Ce processus sera donc à accompagner par une réglementation adaptée.



* Mobilisation des capacités de construction identifiées dans les dents creuses, les espaces de faible densité et les sites de mutation urbaine :

Le diagnostic urbain a permis d'identifier ces potentialités dans les zones constructibles du PLU actuel, le tableau suivant détermine les sites qui sont conservés dans les zones constructibles du nouveau PLU, puis attribue des potentialités de logements à ces espaces.

Tableau de synthèse des capacités de densification conservées dans le nouveau PLU 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	
	Identifié au diagnostic	Prise en compte dans le nouveau PLU	Identifié au diagnostic	Prise en compte dans le nouveau PLU	Identifié au diagnostic	Prise en compte dans le nouveau PLU
Secteur du Roc	-		1100 m², 3 logements	Zone U conservée. Potentiel : 3 logements	-	
Secteur de la Haute-ville	-		-		-	
Secteur du Lude	-		8 500 m², 13 logements	Zone U conservée. Potentiel : 13 logements	-	
Secteur de Saint Nicolas-nord	7900 m², 20 logements	Classement d'une partie du secteur 1 en EBC. Potentiel : 2400 m², 6 logements	2 100 m², 4 logements	Zone U conservée. Potentiel : 4 logements	Friche (3 900 m²)	Zone U conservée. Potentiel : 13 lgts
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 et 3 déclassés (zone 1N). Secteur 2 : 26 logements en cours Secteur 4 et 5 conservés en zone U : 4 logements. Secteur 8 : intégré à un projet d'ensemble (zone 1AUh4), 30 logements	Secteur 1 : 1 logement Secteur 2 : 3800 m², 10 logements.	Secteur 1 conservé en zone U : 1 logement Secteur 2 intégré à un projet d'ensemble (zone 1AUh4) , 10 logements	Friche d'activité (2 000 m²)	Secteur intégré à un projet d'ensemble (zone 1AUh4).
Secteur de Prétot	Secteurs 1 à 6 : 15 logements Secteur 7 : 4 logements en cours	Secteurs 1 à 6 conservés en zone U : 15 logements Secteur 7 : 4 logements en cours	2 900 m², 5 logements.	Zone U conservée. Potentiel : 5 logements	-	
Secteur du Saussey	-		-		-	
Secteur de Saint Nicolas centre	-		Secteurs 1 à 6 : 10 logements	Zone U conservée. Potentiel : 10 logements	-	
Secteur de Stade Louis Dior	-		Secteurs 1 à 11 : 20 logements, dont 5 programmés à court terme.	Zone U conservée. Potentiel : 20 logements	-	

	Espaces libres situés en zone constructible et potentiel de construction		Capacité de construction dans les espaces bâtis de faible densité		Espaces urbains pouvant muter	
	Identifié au diagnostic	Prise en compte dans le nouveau PLU	Identifié au diagnostic	Prise en compte dans le nouveau PLU	Identifié au diagnostic	Prise en compte dans le nouveau PLU
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)	Ancienne banque de France : projet à définir, Cours Chartier intégré à un projet d'ensemble (zone 1AUh5)
Secteur du quartier Saint Paul :	-		Secteurs 1 et 2 : 6 logements	Zone U conservée. Potentiel : 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 intégré à un projet d'ensemble (zone 1AUh3)
Secteur des Houles	1900 m², 3 logements	Secteur conservé en zone U : 3 logements	Secteurs 1 et 2 : 6 logements	Zone U conservée. Potentiel : 6 logements	-	
Secteur de la Roche Gautier à la Horie :			960 m², 2 logements	Zone U conservée. Potentiel : 2 logements	Ancien collège (3 400 m²)	Secteur intégré à un projet d'ensemble (zone 1AUh1)
Secteur sud d'Hacqueville	-		-		-	
Secteur nord d'Hacqueville	-		Secteurs 1 à 5 : 8 logements	Zone U conservée. Potentiel : 8 logements	-	
Secteur du Manoir route d'Avanches	11 700 m², 23 logements	Secteur déclassé (zone 1N)	Secteurs 1 à 3 : 8 logements	Zone U conservée. Potentiel : 8 logements	-	
Secteur de Saint-Nicolas sud	Secteurs 1 et 2 : 8 logements	Secteur conservé en zone U : 8 logements	Secteurs 1 à 7 : 12 logements	Zone U conservée. Potentiel : 12 logements	Ancien garage Renault (4 000 m²)	Secteur intégré en zone de renouvellement urbain UB1
Secteur du Village L'Archer	3 logements	Secteur conservé en zone U : 3 logements	Secteurs 1 et 2 : 5 logements	Zone U conservée. Potentiel : 5 logements	-	
Secteur de Saint-Nicolas Plage	-		-		-	
Total	136 logements	99 logements	113 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.

Concernant les espaces libres qui sont les plus facilement mobilisables, le nouveau PLU conserve 73% du potentiel évalué sur la base du PLU actuel, soit **99 logements**. La diminution de 37 logements est due au déclassement de terrains sur les secteurs du Manoir Route d'Avranches ou bien de Saint Nicolas-nord ou du Canet, pour limiter les extensions d'urbanisation ou bien pour tenir compte de la topographie des lieux. Ces espaces libres représentent environ une superficie d'environ 2,73 ha.

Concernant les espaces bâtis de faible densité, l'intégralité du potentiel initial, soit **113 logements**, est conservé. Le nouveau PLU a naturellement conservé un classement en zone urbaine pour ces terrains qui sont déjà bâti.

Enfin, les 8 secteurs de reconversion urbaine font l'objet d'une prise en compte spécifique dans le PLU :

- 4 secteurs sont intégrés dans des zones d'urbanisation future (1AUh), dotées d'OAP qui déterminent des densités minimales et donc un nombre de logements minimum :
 - zone 1AUh1 (la Horie) : potentiel limité à environ 140 logements.
 - zone 1AUh3 (Val-es-Fleurs) : potentiel minimum de 40 logements
 - zone 1AUh4 (Cours Céleste) : potentiel minimum de 47 logements, déjà intégré dans les potentiels précédents (espaces libres et peu denses).
 - zone 1AUh5 (Cours Chartier) : potentiel minimum de 31 logements:
- 2 secteurs sont conservés en zone U sans évolution :
 - le bâtiment de l'ancienne Banque de France : le zonage UA confère à ce bâtiment toute latitude pour évoluer puisque les règles de constructibilité sont très souples dans le centre-ville (hauteur maximale de 20 mètres au faîtage, pas de limite d'emprise au sol).
 - le terrain en friche dans la vallée du Boscq, à l'extrémité de la rue du Rocher, reste classé en zone UD, un projet est actuellement en cours de réflexion pour urbaniser dans cet espace.
- 1 secteur (ancien garage route d'Avranches) passe d'une zone UD à une zone UB1, ce qui offre plus de capacités pour densifier cet espace (hauteur maximale de 17 mètres au faîtage, pas de limite d'emprise au sol).

Au final, le potentiel lié au renouvellement urbain ou à la densification urbaine est évalué au minimum à **470 logements**. Ce potentiel ne tient pas compte de projets qui se réaliseraient sur des constructions existantes qui ne sont pas à l'état de friches, ce processus étant lié à la volonté des propriétaires de ces constructions et donc non maîtrisable. La collectivité peut toutefois agir au travers de son PLU pour encourager ce processus en définissant des règles d'urbanisme favorables au renouvellement urbain, mais aussi en proposant un cadre de vie de qualité qui rende les espaces urbains de Granville attractif.

1.2.2.3. Le développement des quartiers d'habitat :

Granville ne répondra pas aux besoins de logements dans les années à venir par un simple processus de renouvellement urbain. Les principales opérations urbaines destinées à l'habitat sont les suivantes :

1. Opérations programmées à court terme et compatibles avec le PLU actuel (en orange sur la carte) : ces opérations urbaines représentent environ 26 logements.

2. Projet de création d'un nouveau quartier au sud-est de la ville (ZAC de la Clémentière), assurant une nécessaire diversité dans l'offre de logements (large panel allant de l'individuel au collectif). Ce projet de développement possède les caractéristiques suivantes :

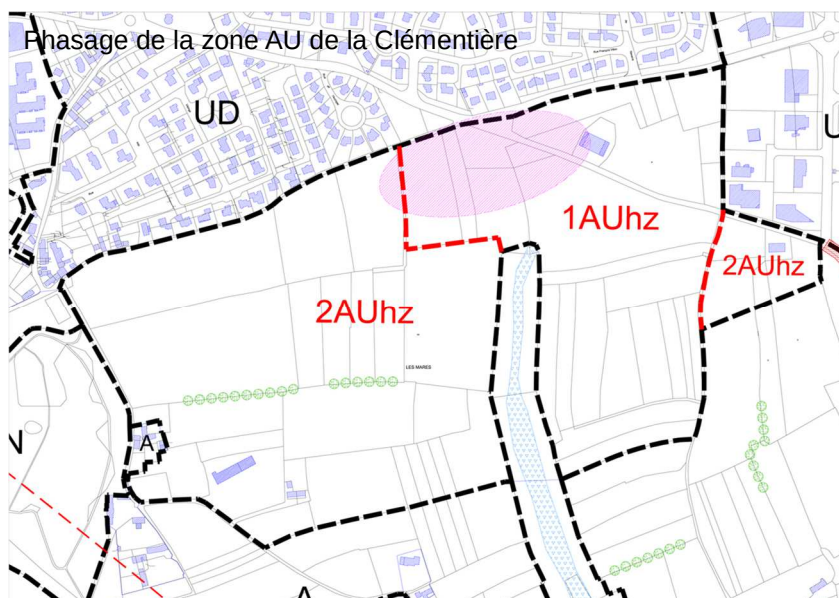
- création d'environ 790 logements avec une diversité dans la taille et la morphologie des logements (hypothèse indicative de 40 % de logements collectifs ou semi-collectifs, 40 % de logements individuels groupés et 20 % de lots libres). Ces constructions s'organisent sous la forme de cours urbaines, c'est à dire des espaces publics de proximité au bénéfice des riverains, où les déplacements doux sont privilégiés.
- création de pôle d'équipements sportif/loisir à l'intérieur du futur quartier.
- organisation autour d'une trame « piéton-cycle » bien hiérarchisée et continue, garantissant une réelle perméabilité au quartier pour connecter la ville actuelle à la vallée de la Saigue.
- organisation autour de voies structurantes servant seulement à la desserte du quartier, en cohérence avec le futur plan de circulation visant à réorganiser les modalités d'entrée et de sortie de Granville.

Ces orientations ont permis de construire un plan d'aménagement destiné à assurer une bonne intégration du nouveau quartier dans le site. Ce projet s'est traduit par l'approbation par le conseil municipal de Granville, du dossier de réalisation de cette ZAC.

La création de logements neufs dans des secteurs paysagers moins sensibles de la commune (éloignés des espaces littoraux) est un outil efficace de lutte contre la hausse du prix du foncier. La mise sur le marché de nouveaux logements peut enclencher des processus de mobilité dans le parc actuel et donc assouplir la tension sur le marché du neuf mais aussi de l'ancien.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une mixité sociale. Le futur quartier, mais aussi d'autres opérations d'habitat dans le tissu existant, devront prévoir une part importante de leur offre sous forme de logements sociaux, ou bien en accession sociale.

Afin de maîtriser le rythme de développement de ce quartier, le PLU retient un phasage de cette opération, en distinguant une première phase opérationnelle à l'Est (1AUz) puis des espaces en réserves foncières permettant le développement de l'urbanisation à plus long terme (2AUz). Les modalités plus précises de ce phasage sont détaillées dans le chapitre traitant des incidences du projet sur l'activité agricole, à la fin du présent document.



Les plans ci-dessous sont des illustrations du visage que pourrait prendre le futur quartier. Ces images, extraites du dossier de réalisation, sont trop détaillées pour devenir une pièce réglementaire opposable aux futures opérations d'aménagement. Elles restent toutefois des documents de conseil consultables par les élus pour organiser le développement de cette zone dans le respect des orientations formulées dans le PADD et dans les orientations d'aménagements et de programmation, et dans les différents dossiers de la ZAC (dossiers de création et de réalisation). Cette esquisse est en cours d'actualisation pour réorganiser la répartition des différentes typologies de logements, et pour affirmer plus fortement le concept de cour urbaine.



Plan illustratif de synthèse (il sera modifié au fur et à mesure des programmes immobiliers envisagés)



Illustration de l'intégration du projet dans l'environnement paysager

3. Projet de renouvellement urbain sur le site de la Horie :

Ce site correspond à une vaste emprise foncière de 1,5 ha, située en limite ouest de la ville le long de la rue de la Crête. Cette parcelle constitue une sorte d'îlot ceinturé par trois rues et bordé sur ses rives nord-est, nord-ouest et sud-ouest par un mur de clôture qui l'isole du tissu urbain environnant. Le site est composé :

- sur la partie sud d'un groupement de plusieurs constructions où se distinguent le château de la Horie, une chapelle et une ancienne ferme le long de la rue Jeanne Jugan.
- au nord un boisement relativement dense perceptible depuis les espaces périphériques.



Des réflexions sont en cours pour faire évoluer cet espace sous la forme d'une opération urbaine de construction de nouveaux logements.

Cet objectif de densification urbaine s'inscrit dans la politique globale défini dans le PLU, qui vise à favoriser le renouvellement urbain sur Granville tout en tenant compte de la spécificité de chaque espace. Dans ce cas précis, ce site présente une identité paysagère particulière et se situe à proximité du paysage littoral et en entrée de ville.

Le PLU détermine les orientations d'aménagement et de programmation suivantes qui permettront d'encadrer le projet. L'aménagement du site devra se réaliser dans un souci de perméabilité paysagère pour créer une transparence entre le quartier des Houles et la mer. Une large partie sud du site est donc inconstructible pour permettre une mise en valeur du château et de la chapelle dans le paysage d'entrée de ville. Un axe paysager secondaire nord-est / sud-ouest permettra de créer une relation visuelle entre la rue Jeanne Jugan et les espaces littoraux.

Deux zones constructibles vont donc venir s'appuyer sur les limites nord-est et nord du site. Le mur d'enceinte qui peut présenter une contrainte majeure pour les futures constructions pourra être partiellement abaissé afin de permettre au projet de venir composer des façades urbaines ouvertes sur l'extérieur.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

 Tissu urbain diversifié intégrant principalement de nouveaux logements

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

 Bâti existant préservé et mis en valeur dans le cadre des futurs projets

 Principe de construction en peigne avec alternance d'espaces bâtis et non bâtis

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

 Espace vert public à aménager

 Boisement à conserver ou à créer

 Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet

 Cône de vue à valoriser

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

 Liaison douce piétons-cycles à aménager ou à créer

 Liaison douce piétons-cycles existante

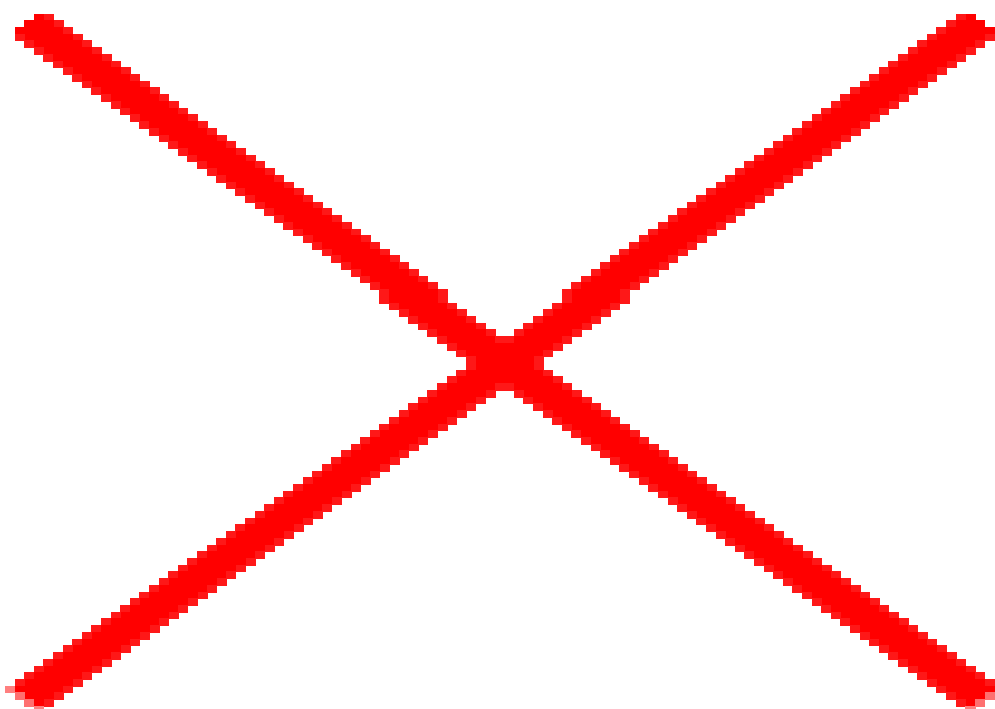


4. Projet de densification urbaine sur le site de la Cour Céleste :

Ce site correspond à une vaste emprise foncière de 2,2 ha, en grande partie libérée par la suppression d'un emplacement réservé qui gelait les possibilités de construire sur cet espace (cf présentation détaillée du contexte dans les orientations d'aménagement et de programmation). Le PLU détermine donc des principes de structuration urbaine de cet îlot urbain, afin de garantir un projet de logements cohérents permettant la réalisation d'au moins 45 logements (densité minimale de 25 logements/ha). Le plan ci-dessous est extrait des OAP, il permet de visualiser ces grandes lignes de composition urbaine.

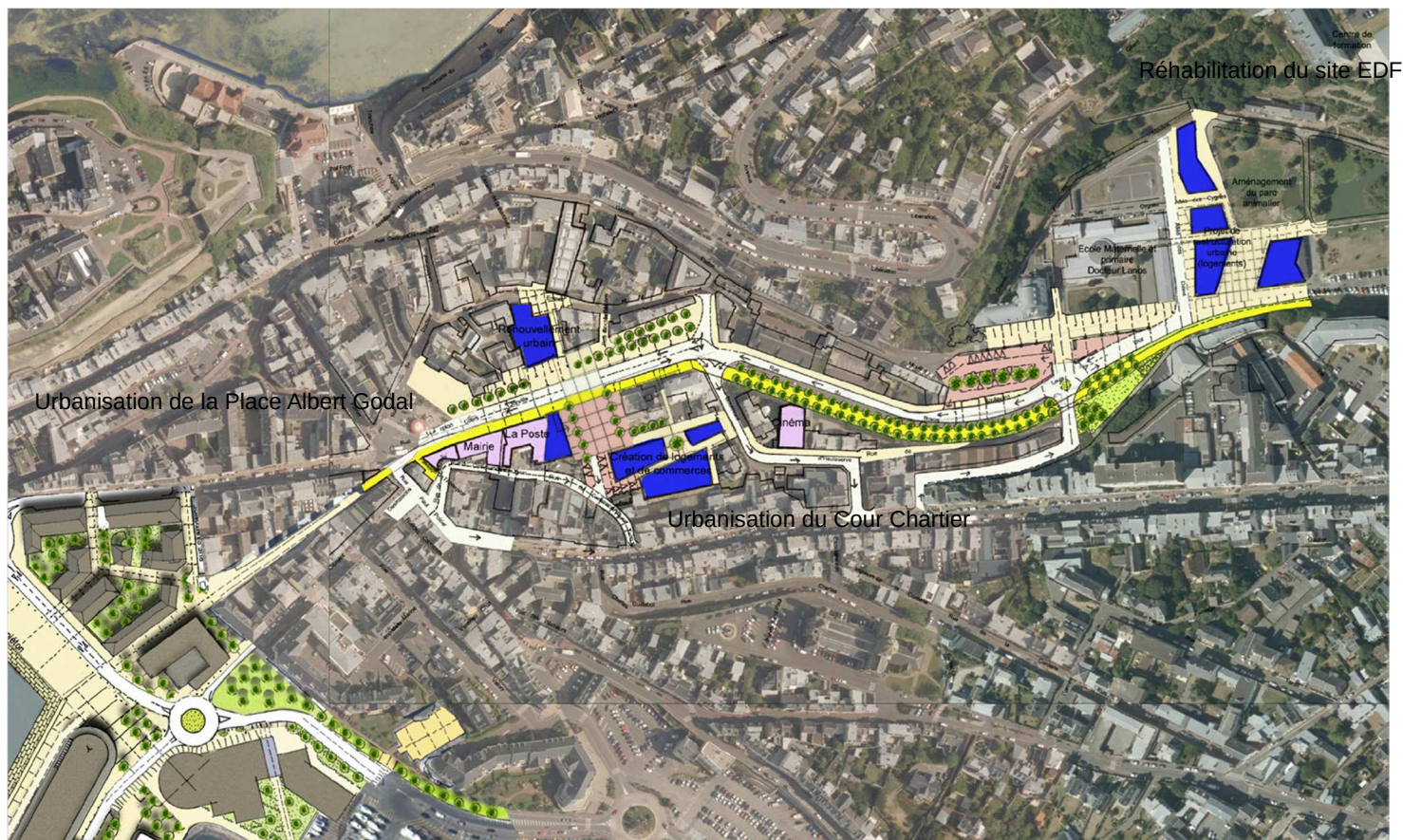


Le plan ci-dessous est un esquisse illustrative d'un aménagement possible réalisé sur la base des OAP précédentes. Il n'a pas de valeur réglementaire mais permet de bien comprendre la nécessité d'avoir une cohérence urbaine d'ensemble sur ce site.



5. Projets de densification urbaine le long du lien urbain entre le Val-es-Fleurs et l'espace portuaire:

Trois sites de renouvellement urbain ponctuent cet axe dans le centre-ville. Le détail d'aménagement de ces sites est présenté dans le chapitre suivant portant sur l'aménagement de l'espace portuaire et le lien ville-port.



1.2.2.4. Synthèse des potentialités de développement de l'habitat inscrites au PLU :

Le PLU se fixe comme objectifs de permettre la production de **1500 nouveaux logements** sur les 15 prochaines années, selon différentes logiques urbaines :

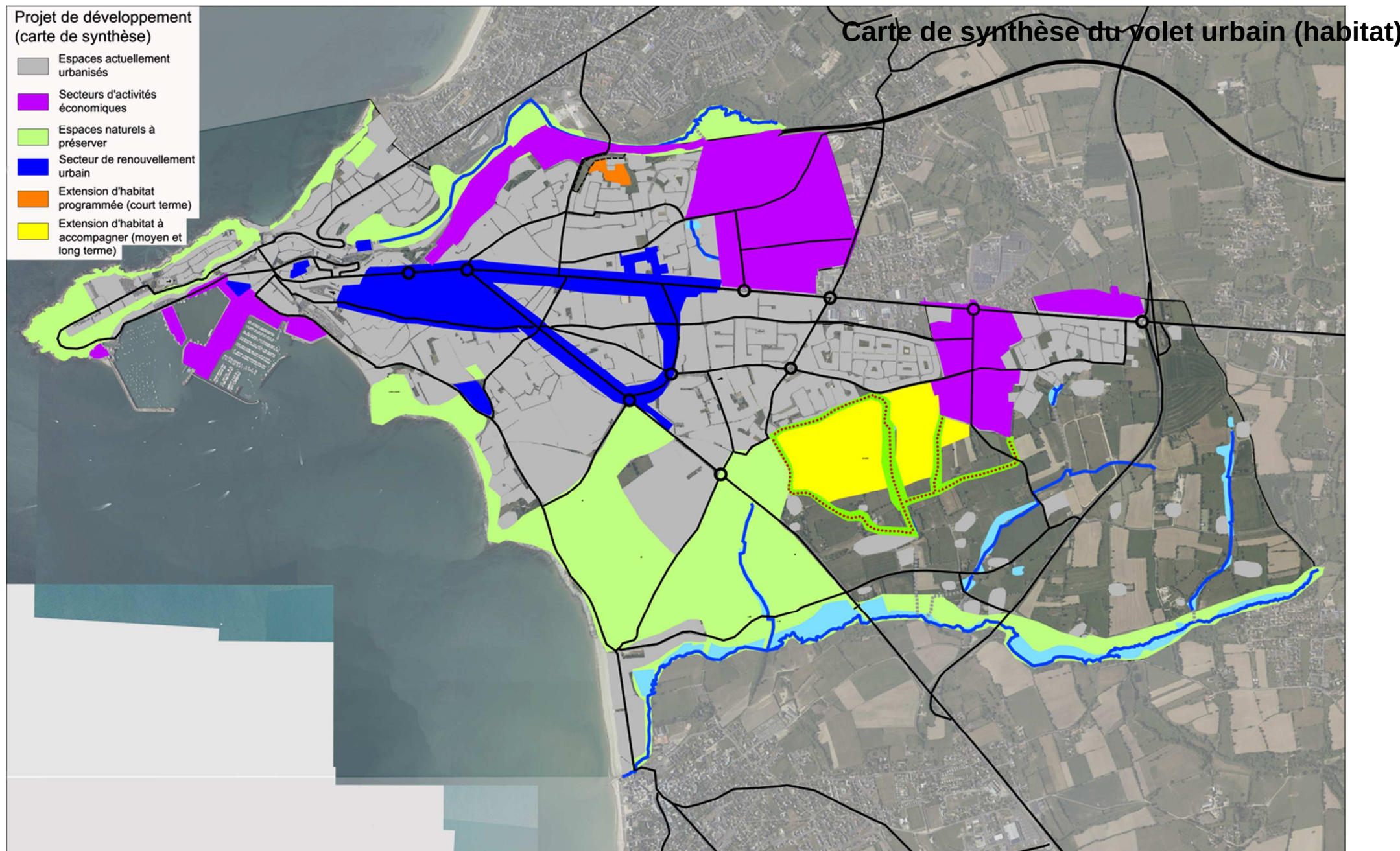
- **la densification urbaine des parcelles déjà bâties** : ce potentiel est réparti sur 43 sites identifiés dans l'analyse urbaine, il s'élève à environ **113** logements.
- **le comblement de dents creuses** : ce potentiel s'élève à **99** logements, dont 56 se réalisent en consommant des espaces initialement agricoles ou naturels (26 logements sur 1,3 ha sur le secteur du Canet, et 30 logements sur 1,2 ha sur le secteur de la Cour Céleste), et 43 s'implantent sur des petites parcelles déjà aménagées et imbriquées dans le tissu urbain (13 sites). Au total, la surface des dents creuses s'élève à 2,73 ha.
- **la mobilisation de secteurs de mutation urbaine** concernant des espaces publics ou bien des espaces bâtis, souvent en friches. Ces projets se situent majoritairement dans le centre-ville (Place Albert Godal, Cours Chartier, Val-es-Fleurs), ou bien sur un axe d'entrée de Ville (secteur de la Horie le long de la route côtière). Le potentiel total de logements sur ces futures opérations s'élève à environ **240 logements**. Parmi ces projets, seul celui de la Horie peut être considéré comme consommateur de foncier naturel, sur une superficie limitée à 0,6 ha,
- **l'inscription d'une seule zone d'urbanisation future en extension de l'aire agglomérée** : le projet de la ZAC de l'Ecoquartier de la Clémentière qui prévoit la construction de **790** nouveaux logements sur une superficie de 33,3 ha (dont 31,6 ha sont des espaces actuellement non urbanisés). Cet espace fait l'objet d'un phasage sur le plan de zonage, la zone 1AUHz représente une superficie de 12,9 ha.

L'ensemble de ces potentialités s'élèvent donc au total à **1242 logements**, elles induisent une consommation foncière de 35 ha (31,6 ha sur la Clémentière, 1,5 ha sur la Cour Céleste, 1,3 ha sur le Canet et 0,6 ha sur la Horie).

Le potentiel complémentaire pour atteindre les 1500 logements peut aisément être trouvé dans de futurs projet de renouvellement urbain sur des parcelles déjà occupées par des logements (opération de démolition et reconstruction), ou bien au sein des 300 logements vacants « structurels », c'est à dire inoccupés depuis plus de 3 ans et qui pourraient être rénovés dans le cadre d'une OPAH par exemple.

**Projet de développement
(carte de synthèse)**

-  Espaces actuellement urbanisés
-  Secteurs d'activités économiques
-  Espaces naturels à préserver
-  Secteur de renouvellement urbain
-  Extension d'habitat programmée (court terme)
-  Extension d'habitat à accompagner (moyen et long terme)



1.3. L'activité économique :

1.3.1. Projet à l'échelle extra-communale :

Cette thématique économique est fortement liée aux problématiques intercommunales, elle doit donc être préalablement abordée à l'échelle supra-communale.

Donville les Bains :

- développement des zones existantes : une nouvelle zone est créée en continuité de Longueville. Cette zone est tournée vers les activités tertiaires (zone d'activité très paysagère), et desservie par la nouvelle départementale Donville-Yquelon.
- projet de création de deux nouvelles cales à bateaux.

St Pair sur Mer :

Développement des activités économiques en continuité des pôles existants : quartier du Croissant et centre-ancien.

La ZA du Croissant a connu un développement très important ces dernières années, en lien avec le projet de nouvel échangeur avec la future 2x2 voies Granville-Avranches situé 500 mètres plus à l'est. La carte indique qu'il existe encore des potentialités de développement importantes, notamment 12 ha à l'est de la RD 973 en direction du futur échangeur.

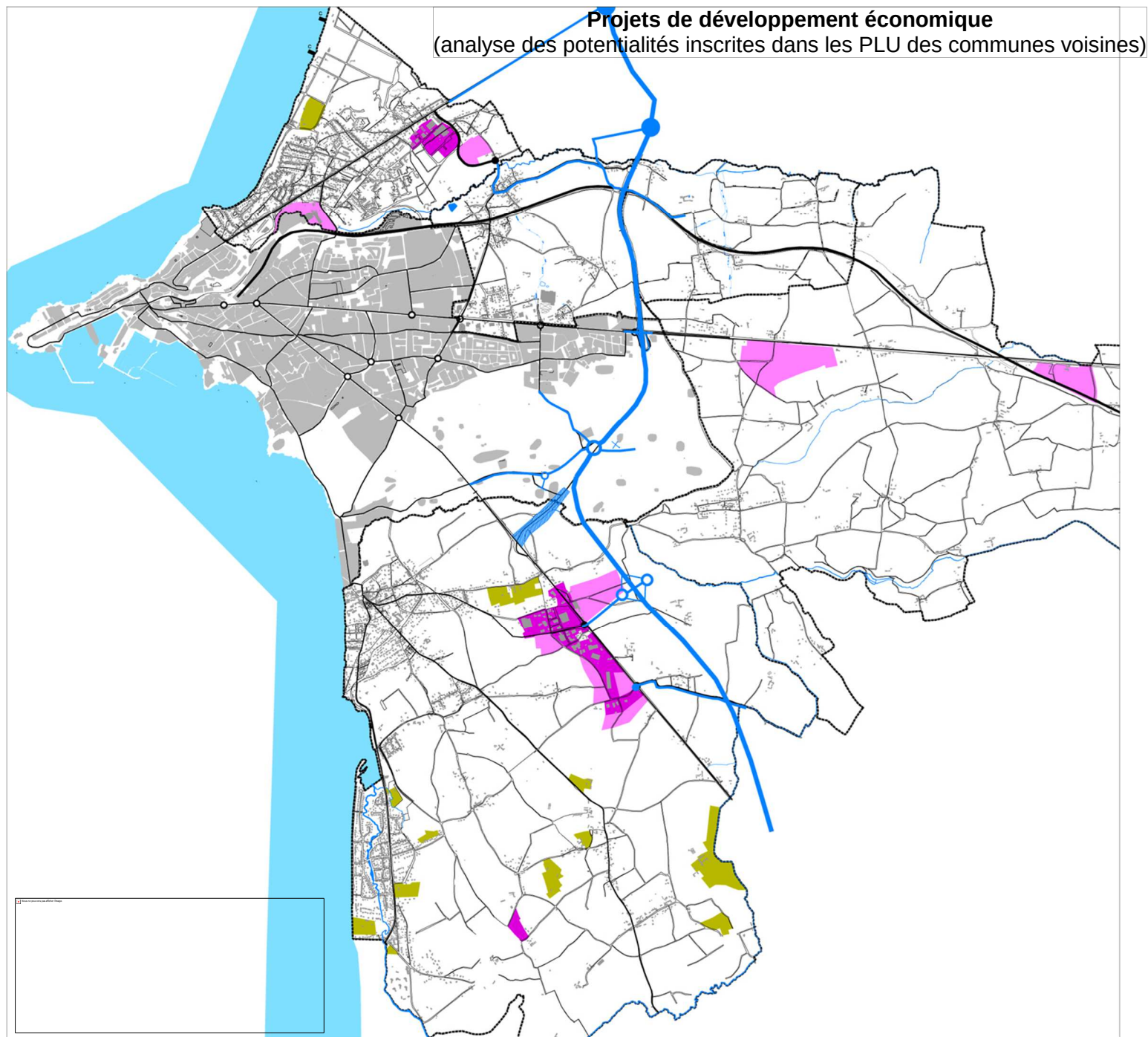
Plus au sud, les ZA de la Lande de Pucy et de la Petite Lance conservent elles aussi un potentiel de développement, après avoir accueilli de nombreuses entreprises ces dernières années.

Yquelon :

- développement de la ZA en continuité de Granville : les terrains libres en limite nord de la ZA de Prétot constituent une opportunité pour la commune d'Yquelon de développer un petit secteur d'activité. Cette commune souffre en effet de son éloignement des grands axes routiers, excepté sur le secteur du Leclerc. La desserte de cette zone sera à définir conjointement avec le projet de Granville, puisque l'axe de desserte traverse obligatoirement la ZA implantée sur Granville.

Saint Plancher :

- développement de la zone d'activité du Haut Theil sur la route de Villedieu. Surface de 24 ha.
- création d'une réserve foncière de 11 ha pour création d'une future zone d'activité, sur le site de la "Gare". Cette zone se trouve entre la voie ferrée et la route de Villedieu.



1.3.2. Projet de développement économique à l'échelle communale :

Plusieurs objectifs ou actions inscrits dans le PADD nécessitent d'être présentés de manière plus détaillée.

1.3.2.1. Création d'une zone de préemption commerciale en 2010 :

Une étude commerciale a été menée en 2008-2009 par la CCI afin d'analyser l'évolution de l'offre commerciale de Granville entre 1997 et 2009. Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

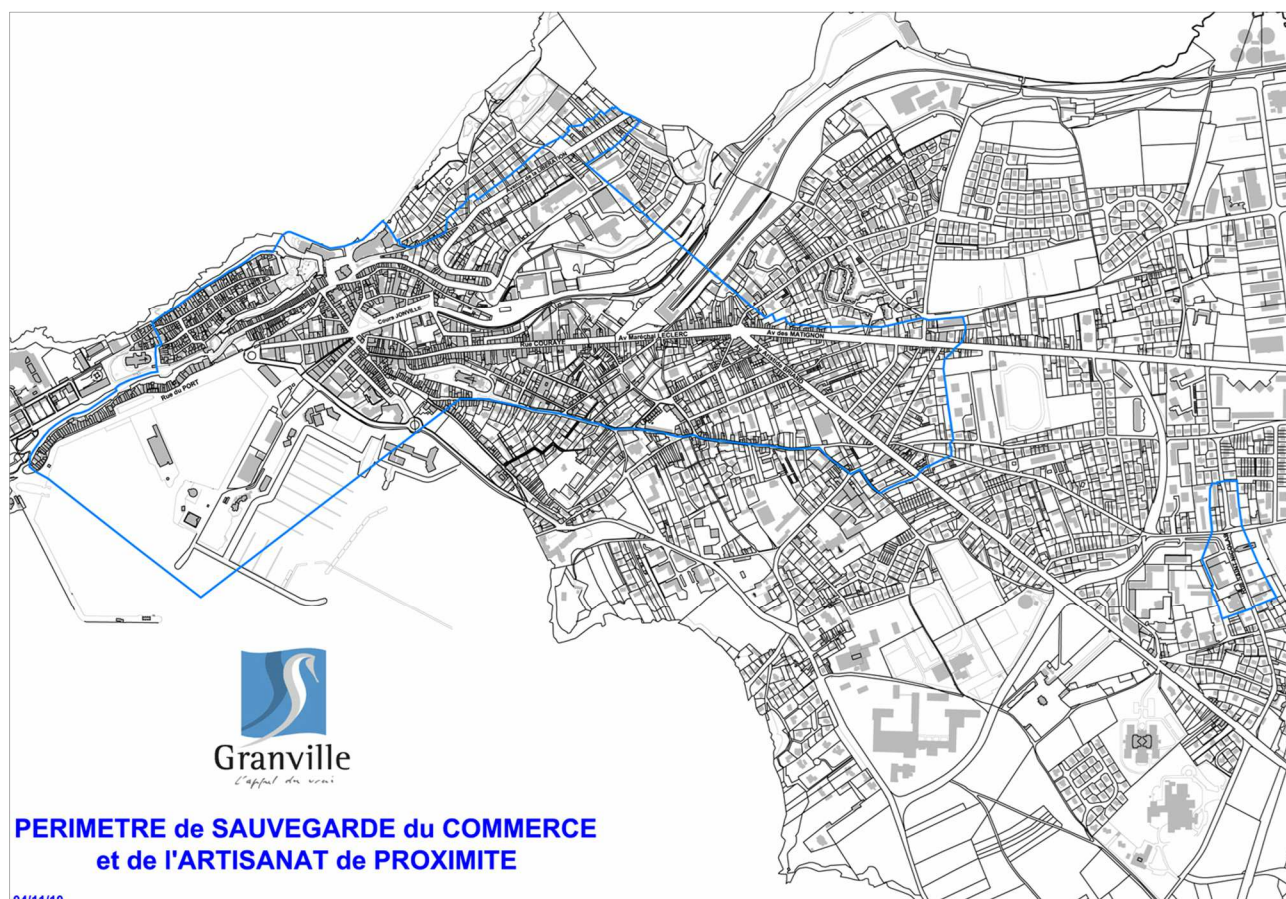
Tout d'abord quelques secteurs d'activité connaissent des difficultés pour des raisons d'évolution de la demande et des besoins (exemple très parlant de la diminution du nombre de photographes depuis l'émergence du numérique).

Mais la majorité des disparitions d'activités dans des domaines précis (alimentation, bricolage, culture et loisirs) est liée à la concurrence des grandes surfaces en périphérie de la ville.

Cette évolution se vérifie en terme de chiffre d'affaires : celui du centre-ville ne représente plus que 11.5 % du chiffre d'affaire total sur Granville, contre 14.6 % en 1997. Les commerces de proximité doivent donc se démarquer de l'offre des grandes surfaces en se spécialisant.

Enfin, l'attractivité touristique de Granville a induit une sélection de l'offre commerciale en coeur de ville, favorisant les commerces axés sur "l'achat plaisir" (prêt à porter, décoration, cadeaux...). Cette attractivité a aussi induit une hausse du coût de l'immobilier commercial, rendant plus difficile l'installation d'activités moins rentables ou indépendantes vis à vis des franchises et activités tertiaires.

En réponse à l'ensemble de ces problématiques concernant le commerce de centre-ville, la commune a décidé d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux et les baux commerciaux en 2010. Ce périmètre figure sur le plan ci-dessous.



Les conditions idéales d'application de ce droit de préemption se déroulent en 4 temps :

- accepter le prix de cession
- avoir trouvé un repreneur potentiel
- retrouver éventuellement un local pour l'acquéreur évincé
- avoir préalablement défini des activités et enseignes intéressantes à faire.

Son application nécessite donc de mettre en place une veille active dans le domaine commercial. La collectivité peut être appelée à acquérir puis gérer une activité commerciale, avec un délai d'un an maximum.

De plus, le droit de préemption doit aussi s'inscrire dans une politique urbaine plus globale visant à maîtriser le développement des structures commerciales concurrentes en périphérie de l'agglomération, notamment les grandes surfaces.

Les avantages du droit de préemption commercial sont doubles :

- permettre à la collectivité de s'insérer dans une négociation privée entre un vendeur et un acquéreur, afin de défendre l'intérêt général.
- permettre à la collectivité de suivre l'évolution des structures commerciales.

1.3.2.2. Prise en compte des recommandations de l'étude commerciale réalisée en 2012 :

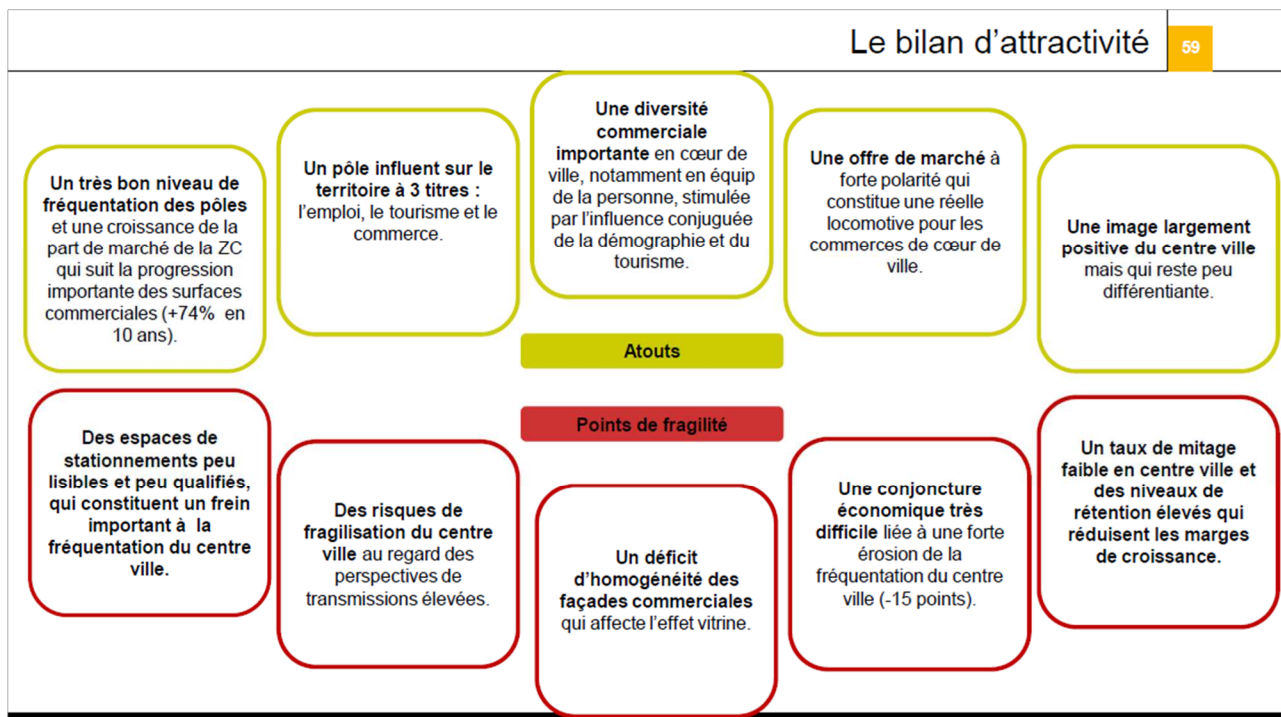
Une étude commerciale a été réalisée par le cabinet « Cibles et stratégie » en 2011-2012.

Les principaux objectifs de cette étude étaient :

- la réalisation d'un bilan des conditions d'attractivité du centre-ville en matière de lisibilité commerciale, de stationnement, de cheminement piéton, d'accessibilité, de flux de circulation, d'interaction avec la périphérie.
- l'anticipation des évolutions sur 5 à 7 ans de l'appareil commercial existant en centre-ville.
- l'identification des comportements d'achat de la clientèle.

- le repérage des secteurs d'activités à potentiel de développement et la proposition des scénarii d'évolution des espaces urbains du centre-ville.
- la proposition d'une stratégie de développement cohérente pour planifier sur 7 à 10 ans l'évolution commerciale de la centralité et contribuer à renforcer sa polarité agissant sur l'urbain, le foncier, la communication et les opérations commerciales et sur l'organisation de l'espace commercial.

La phase de diagnostic a permis de dresser un tableau complet des atouts des faiblesses du tissu commercial dans le centre-ville de Granville.



(source : ETUDE DE DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE D'URBANISME COMMERCIAL POUR LE CENTRE-VILLE, Cibles et Stratégies, octobre 2012)

Suite à ce constat, des enjeux ont été déterminés spatialement, en distinguant 6 secteurs spécifiques.

Les enjeux stratégiques

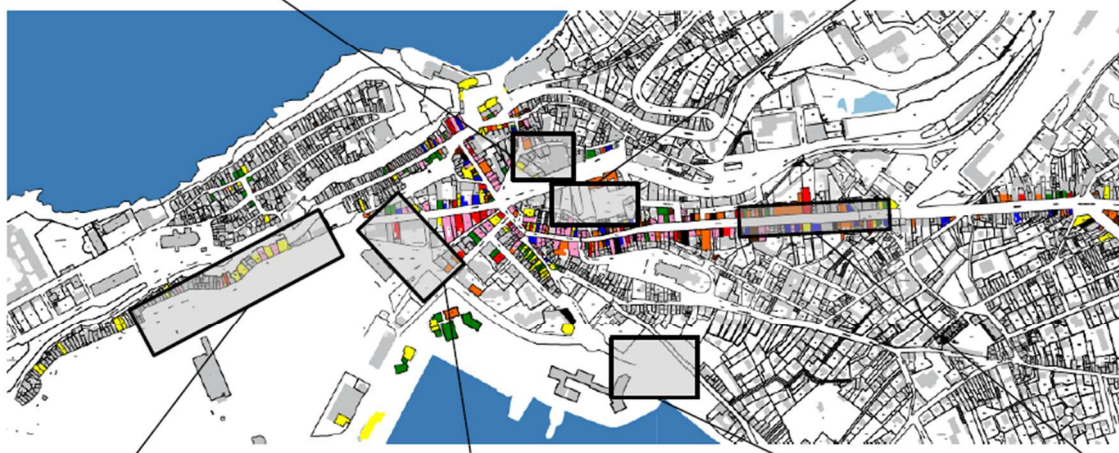
72

Projet Banque de France

- Opportunité de l'espace pour regrouper les professions médicales
- Une brasserie pour dynamiser le Cours
- Intégration de la Rue Letourneur au projet
- Une connexion avec le secteur casino à valoriser

Cours Jonville : renforcer la centralité

- Une entrée en cœur de ville à requalifier
- Interrogation quant à la pertinence d'une superette
- Une opportunité pour densifier l'offre en stationnement en cœur de ville avec une proximité réelle des commerces

**Rue du port**

- 1^{ère} partie de rue à finalité commerciale et touristique
- Requalification des stationnements
- Rationalisation des terrasses
- Cohérence des façades

Lien port / centre ville

- Traitement du lien piéton
- Amélioration de l'identité urbaine
- Forts enjeux économique et touristique

Parking Fontaine Bedeau

- Un espace à requalifier
- Une vocation de stationnement à finalité commerciale peu affirmée

Rue Couraye : une vitrine essentielle

- Une entrée de ville à qualifier
- Une identité visuelle à améliorer
- Un accès au cœur de ville et à ses stationnements à faciliter

(source : ETUDE DE DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE D'URBANISME COMMERCIAL POUR LE CENTRE-VILLE, Cibles et Stratégies, octobre 2012)

Ces orientations stratégiques ont été déclinées par thème.

Les orientations stratégiques

73

Commerçants

Collectivité

Projet mixte

Affirmer la centralité cours Jonville

Une densification en stationnement en cœur de ville autour du projet Pronier

Un regroupement médical pour anticiper la périphérisation (Banque de France)

Le lien avec la rue Letourneur et les Halles

Améliorer l'accessibilité du centre-ville

La requalification des espaces de stationnement existants

Le lien piéton centre-ville / stationnement

La gestion du stationnement d'hyper proximité et la rotation

La signalétique et la lisibilité des stationnements

Améliorer l'ambiance d'achat du centre-ville

L'amélioration de l'effet vitrine de la Rue Couraye

La cohérence des façades et des terrasses des cafés et restaurants

Les liens piétons stationnement / commerces et port / centre-ville

L'accessibilité aux PMR en lien avec la senior economy

Doter le centre-ville de locomotive de fréquentation

La densification de l'offre en non alimentaire (PAP, lingerie, décoration...) sur les secteurs à potentiel (projets Pronier et Transatlantique)

Engager une démarche de conquête de clientèle

L'adaptation des horaires d'ouverture aux touristes et actifs

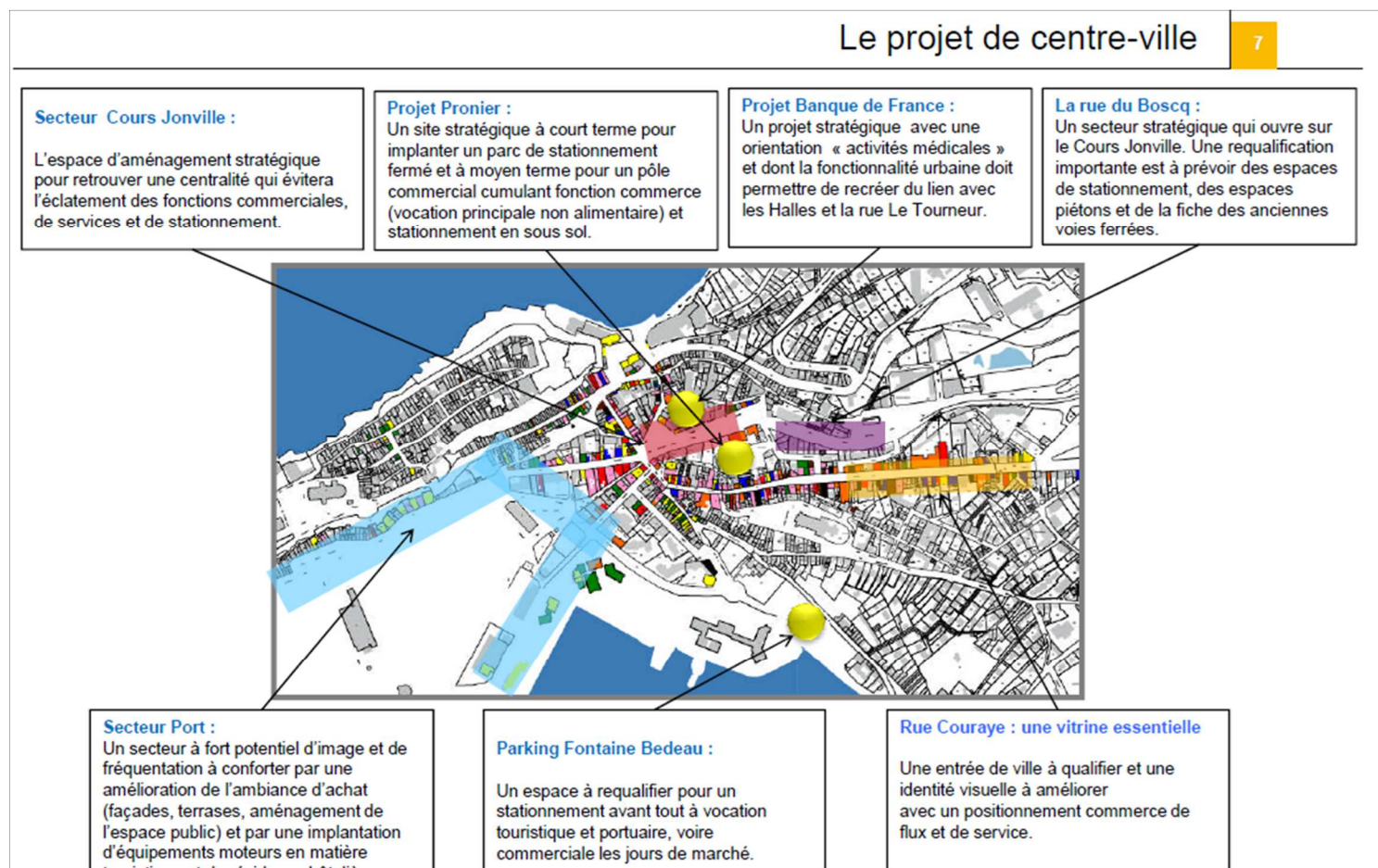
L'engagement d'actions promotionnelles

Le lien offre sédentaire / offre non sédentaire

L'accueil de la clientèle touristique

(source : ETUDE DE DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE D'URBANISME COMMERCIAL POUR LE CENTRE-VILLE, Cibles et Stratégies, octobre 2012)

A la suite du diagnostic et des enjeux, un programme d'action a été élaboré en mars 2013. Ce programme d'action se décline sous la forme de prescriptions spatiales pour les sites d'enjeux (cf cartographie ci-dessous) accompagnées de propositions d'aménagement, mais aussi de recommandations en matière de gestion du stationnement ou bien de valorisation des devantures commerciales. Enfin, une stratégie réglementaire est proposée en associant la création de périmètres de centralité, une réglementation garantissant le maintien d'une diversité commerciale et enfin une Orientation d'aménagement et de programmation sur le Cours Jonville, pour encadrer la programmation des opérations urbaines prévues en rive de cet espace.



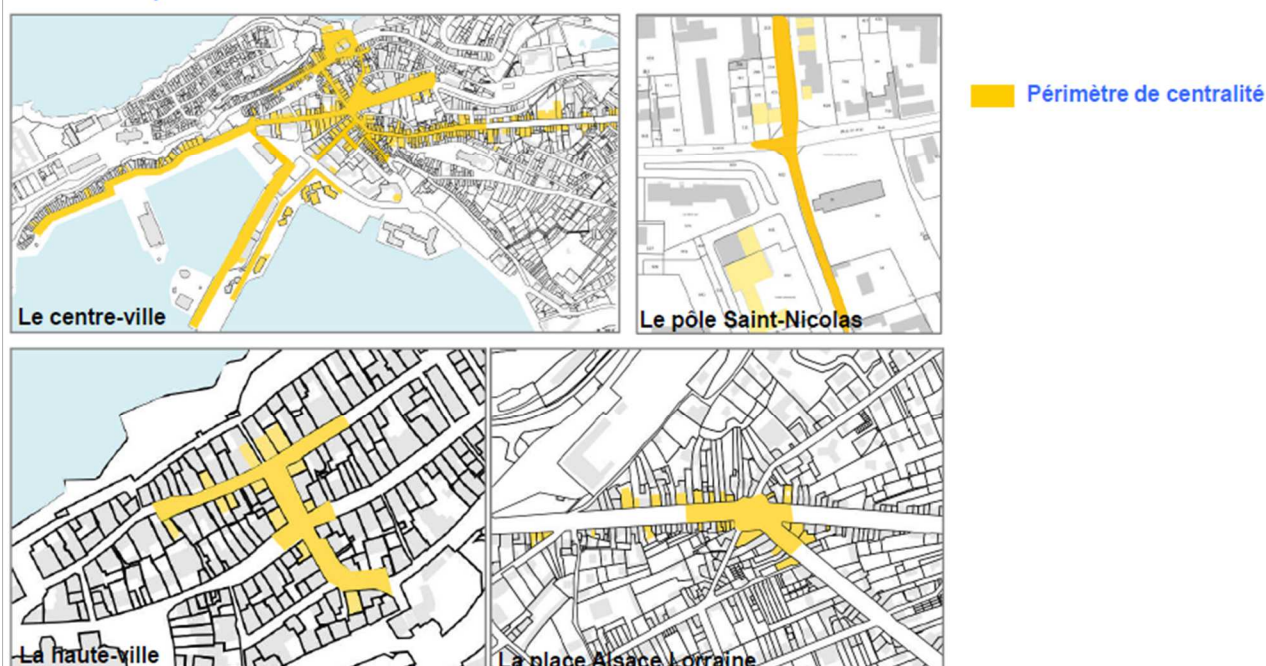
(source : ETUDE DE DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE D'URBANISME COMMERCIAL POUR LE CENTRE-VILLE, Cibles et Stratégies, mars 2013)

La création de périmètres de centralité vise à empêcher l'implantation de cellules commerciales de petite surface sur la périphérie de la ville pour ne pas concurrencer les commerces de proximité du centre-ville et de Saint Nicolas (cf. page suivante). Quatre périmètres de centralité sont ainsi proposés, en proposant d'établir dans le PLU une règle interdisant l'implantation de certaines nouvelles cellules commerciales hors de ces espaces. La surface et la nature de ces cellules doit être précisée. Cette mesure permettra de d'éviter l'éclatement de l'offre commerciale en conservant une offre commerciale dense et donc lisible.

Action 2.1 : Les périmètres de centralité

43

Les périmètres de centralité des secteurs commerciaux de Granville



Le maintien d'une diversité commerciale pourrait être facilitée par des dispositions spécifiques du PLU, qui peut interdire ou encadrer les changements d'activités de commerces existants. Ces prescriptions peuvent donc concerner la nature de l'usage d'un bâtiment (interdiction du changement de destination d'un commerce vers un logement par exemple), mais peuvent aussi plus finement encadrer la nature du commerce pouvant s'implanter. L'étude propose ainsi de distinguer l'espace portuaire à vocation touristique du cœur de ville destiné à l'accueil de commerces de proximité.

Action 2.2 : Le PLU et la diversité commerciale (suite)

47

Les vocations commerciales du centre-ville



Enfin, il est proposé de créer une **Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique sur le Cours Jonville** reprenant les principes d'aménagement précisés dans le projet global de restructuration du lien ville-port, mais permettant aussi de fixer des orientations en matière de vocation des projets « Banque de France » et d'aménagement du Cours Chartier (programmation et stationnement).

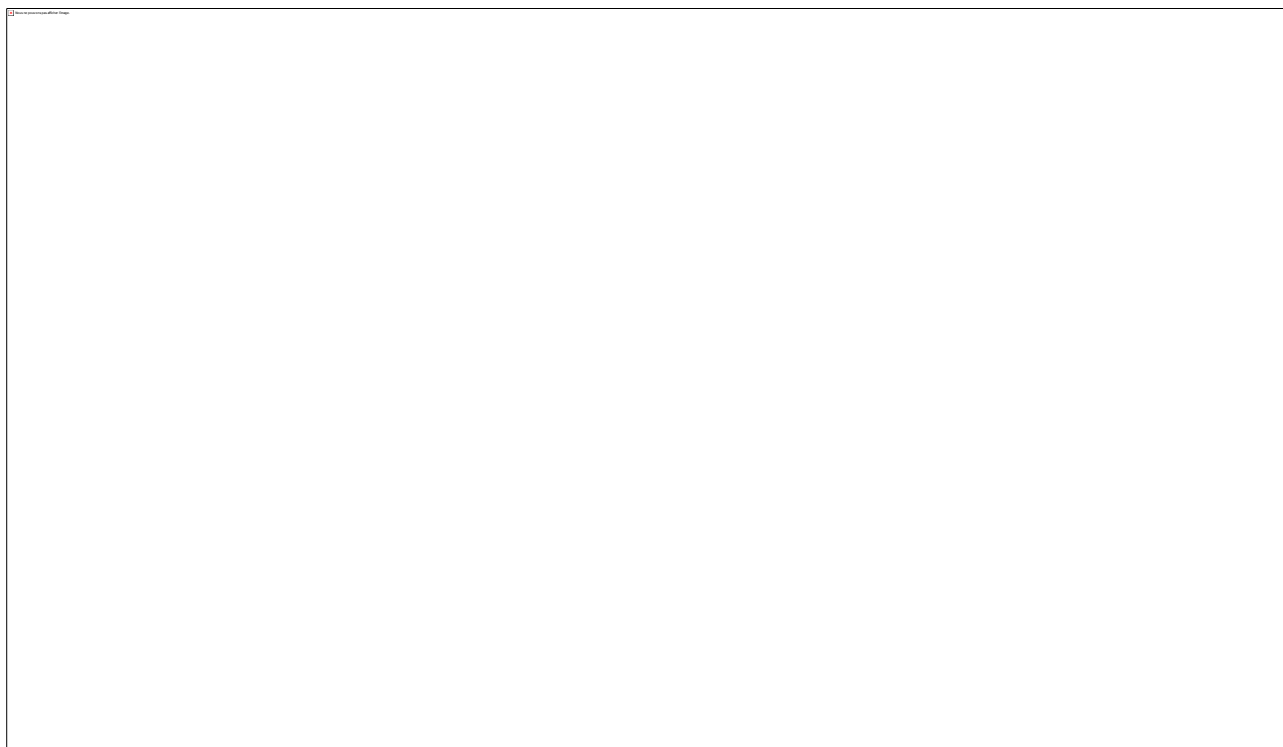
Les différentes actions d'aménagement prescrites ci-dessus ont été prises en compte dans le projet urbain de lien ville-port défini dans le PLU.

Les prescriptions concernant la valorisation des devantures commerciales ont fait l'objet d'une « charte des devantures et des enseignes », en distinguant l'espace portuaire du cœur de ville. Cette charte sera annexée au règlement du PLU.

Concernant les périmètres de centralité, le PLU reprend les 4 pôles proposés et ajoute un pôle à l'extrémité de la rue de la Libération en direction de Donville, **ainsi qu'un secteur de projet** en entrée du futur quartier de la Clémentière. Le long de ces rues ou dans ces secteurs, l'article 11 des dispositions générales du PLU interdit les transformations en logement des locaux situés en rez-de-chaussée à usage de commerce et de services. Pour les rues secondaires identifiées sur les documents graphiques, ce changement de destination est interdit sur une période de vacance de 5 ans. Cette distinction permet de ne pas bloquer toute mutation sur les rues commerçantes les moins attractives. De plus, le PLU interdit, hors de ces rues ou de ces secteurs, l'implantation de commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² pour les commerces alimentaires.



Concernant le maintien de la diversité commerciale, l'article 11 des dispositions générales du PLU interdit l'implantation d'activités de services dans le coeur de ville le long des rues commerçantes les plus stratégiques : rue Lecampion jusqu'à la rue Saint-Onge, rue Paul Poirier, rue Couraye jusqu'au carrefour avec la rue d'Haute-Serve, et rue Letourneur.



1.4. Les équipements :

Le diagnostic a procédé à un repérage des différents équipements sur la commune. Ses conclusions soulignent une différence entre le coeur de ville accueillant la majorité des équipements administratifs et culturels, et une couronne périurbaine abritant des équipements à vocation intercommunale (lycée, hôpital, etc...). Quelques groupes scolaires assurent une diversité des fonctions dans les faubourgs, intercalés entre ces deux espaces.

Le projet de PLU approuvé en 2008 proposait d'augmenter l'offre en équipements pour répondre aux nouveaux besoins et anticiper ceux liés à la croissance de la ville. Ces équipements sont regroupés en pôles thématiques, afin de favoriser leur lisibilité et leur accessibilité, et de mutualiser les aménagements les accompagnants. Leur localisation a été décidée pour rééquilibrer l'offre sur la commune, et pour permettre un développement diversifié des quartiers récents ou futurs.

Deux sites retenus dans le PLU approuvé en 2008 ont déjà été réalisés :

Le premier site, sur l'îlot initialement non urbanisé de Saint-Nicolas, a permis la constitution d'un pôle d'équipements à vocation sociale.

Les élus ont souhaité que l'aménagement de ce site permette l'accueil d'équipements au profit de l'ensemble des Granvillais, et non un programme d'habitat destiné à des résidents.

La programmation des équipements réalisés dans cet îlot a été la suivante :

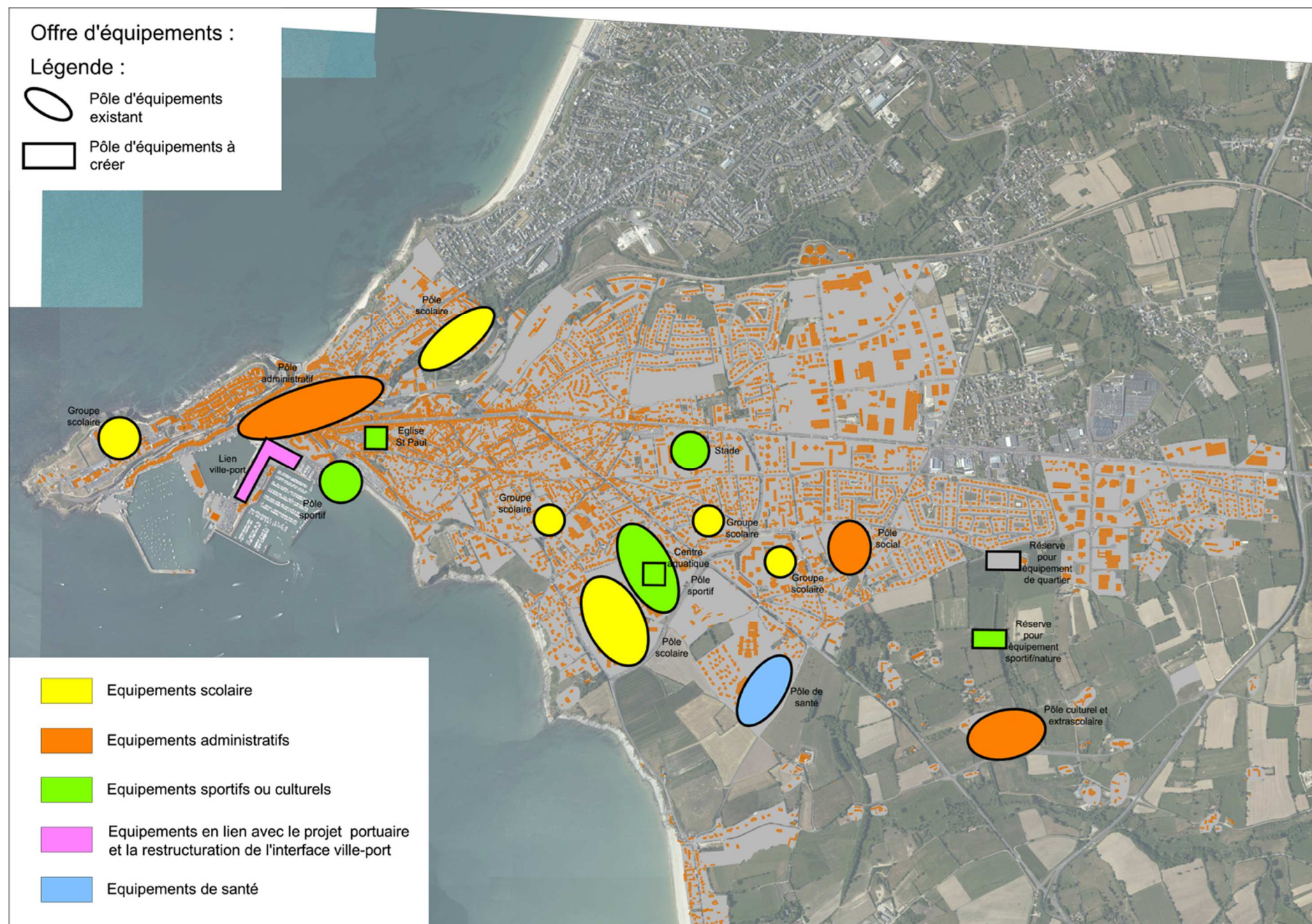
- CCAS Granville : Service du CCAS (accueil + bureau) + foyer personnes âgées
- CPFA : siège du CPFA (accueil + bureau) + 8 logements
- ANPE : maison de l'emploi.
- Ville de Granville : Espace Ridel + aire multisports
- Ville de Granville : jardin public

Le deuxième site est situé autour de Château-Bonheur. L'implantation d'une école de musique est ainsi venue compléter l'offre existante.

Un **nouveau site d'équipement** se trouvera au coeur du futur quartier de la Clémentière. Sa programmation n'est pas définitivement arrêtée à ce jour, mais la création d'une réserve foncière centrale inscrite dans le projet de ZAC validé par la collectivité permettra d'aménager un espace ou un équipement public de type sportif/nature, en lien avec le talweg.

Plusieurs projets sont en cours de réflexion ou même de réalisation sur des secteurs déjà dédiés à l'implantation d'équipements publics ou collectifs, tels qu'un centre aquatique à proximité de la Cité des sports (construction en cours), la construction d'un pôle de santé (localisation à déterminer), la construction d'un pôle scolaire (localisation à déterminer) ou bien la restructuration de la mairie.

De plus, en complément de la création de réserves foncières mais aussi de la politique municipale d'acquisition ponctuelle du foncier, la commune a mené une étude sur le devenir du patrimoine bâti de ses équipements publics pour éventuellement céder des bâtiments devenus obsolètes et financer de nouvelles constructions. Pour certaines constructions emblématiques ayant une valeur patrimoniale, le changement d'usage ne devra pas porter atteinte à leur valeur patrimoniale.



1.5. Les déplacements et les liaisons inter-quartiers :

1.5.1 - Projet en lien avec les déplacements sur les communes voisines :

- Donville les Bains :

- projet de création d'une voie piéton-cycles reliant l'école au coeur de ville, via l'ancienne voie ferroviaire.

- St Pair sur Mer :

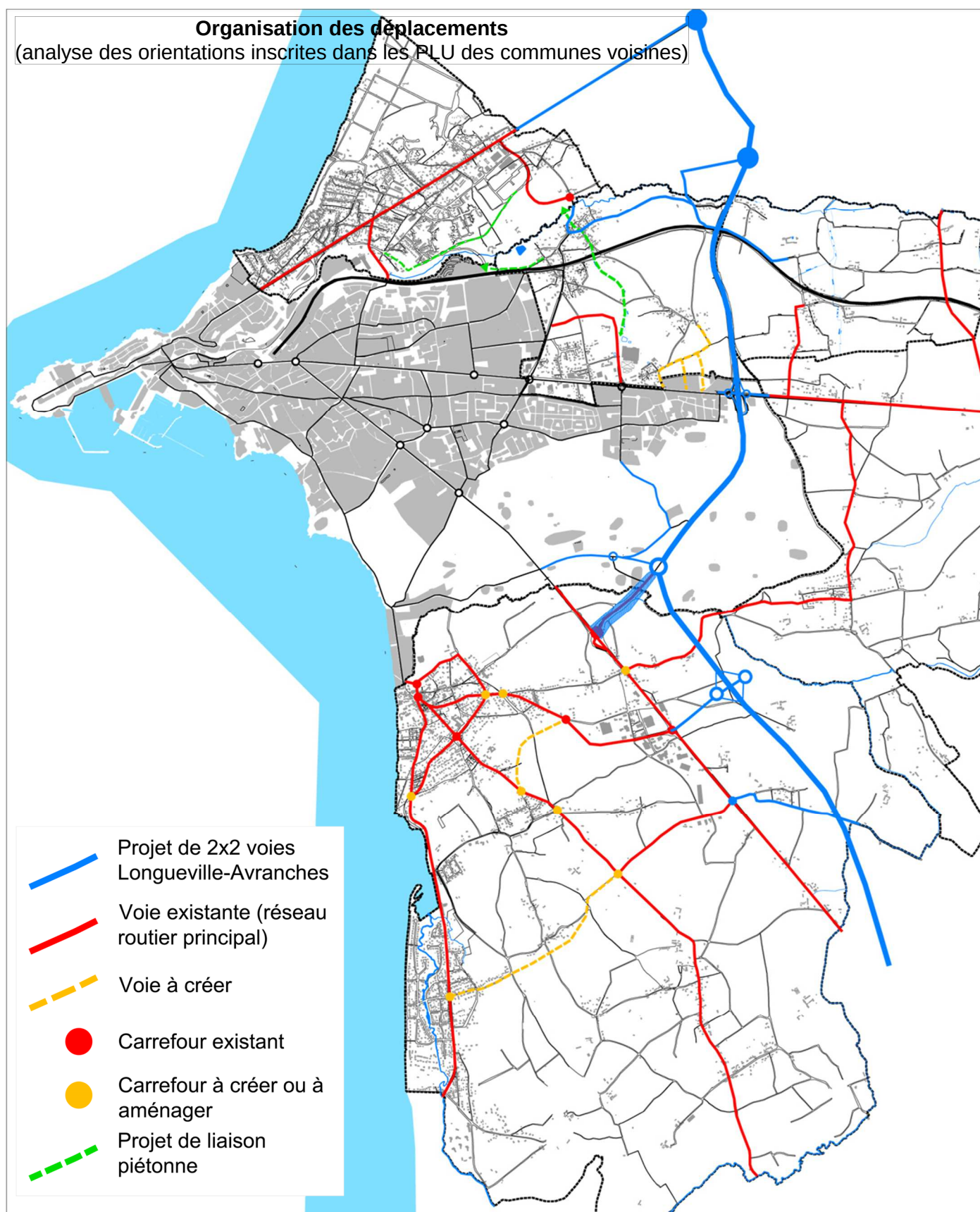
- gestion des déplacements : création d'un giratoire à la Lande de Pucy, aménagement du carrefour de la Toque Blanche à Kairon dans le cadre de la desserte de la côte entre Kairon et St-Pair, par mise en gabarit de la RD 373.

- Yquelon :

- le projet de création d'une voie passant devant le centre Leclerc pour greffer directement le bourg d'Yquelon au rond point de la Haute Lande sur la route de Villedieu a été réalisé.

- desserte de la nouvelle zone d'activité au nord de la route de Villedieu en créant un carrefour aménagé.

- création d'une liaison douce vers l'ouest en direction de la vallée de Donville, empruntant la vallée du Boscq.



1.5.2 – Projet d'organisation des déplacements sur Granville :

L'étude de circulation menée par les cabinets CID et Dynalogic en 2004-2005 a eu pour objectif d'analyser les flux de circulation sur l'ensemble de la commune, notamment les incidences du projet d'extension portuaire, puis de proposer des solutions (plan de circulation, aménagements ponctuels, etc ...). Cette étude très détaillée a permis de compléter le diagnostic du PLU, puis a formuler un certain nombre de propositions qui ont été reprises dans le PLU approuvé en 2008 et qui reste d'actualité dans le cadre du nouveau PLU.

1.5.2.1. Les déplacements automobiles à l'échelle de l'agglomération : organisation des déplacements entre quartiers et hiérarchisation des accès au centre-ville

Le PLU doit proposer des mesures globales et précises visant à gérer la circulation automobile sur la commune pour corriger les dysfonctionnements existants, et pour intégrer les nouveaux flux générés par les projets de développement de la commune, principalement le projet portuaire et l'extension urbaine au sud de la ville (ZAC de la Clémentière).

La desserte du quartier de la Clémentière s'inscrit dans une **nouvelle logique de répartition des flux routiers en entrée de ville**, avec quatre directions principales en arrivant depuis Avranches :

- **l'entrée économique** : se connectant sur la future voie rapide via un giratoire à créer, ce premier accès emprunte la route actuelle de Saint Planchers puis dessert l'ensemble de la zone d'activité de Prétot avant de rejoindre la route de Villedieu.
- **l'entrée alternative et périphérique** : empruntant la nouvelle voie rejoignant Prétot depuis la future voie rapide (élargissement de la RD 472, route de Saint Planchers), ce nouvel axe routier empruntant la rue de la Fontaine Jolie constitue une entrée alternative pour rejoindre le coeur de St Nicolas.
- **l'entrée historique** : l'entrée actuelle via la RD 973 est conservée, elle reste l'axe privilégié menant au centre-ville.
- **l'entrée maritime** : la route côtière (RD 911), desservie depuis le giratoire de l'ancienne piscine, permet d'accéder aux espaces portuaires en évitant le coeur de ville.

Sur le reste de l'agglomération, l'étude de circulation a procédé à des simulations pour appréhender l'impact des futurs quartiers d'habitations et du projet portuaire. 6 carrefours ont été désignés comme sensibles à moyen terme (10 ans), ils nécessitent donc soit un aménagement, soit une réorganisation de leur fonctionnement (gestion des feux tricolores par exemple).

Ces 6 carrefours sont :

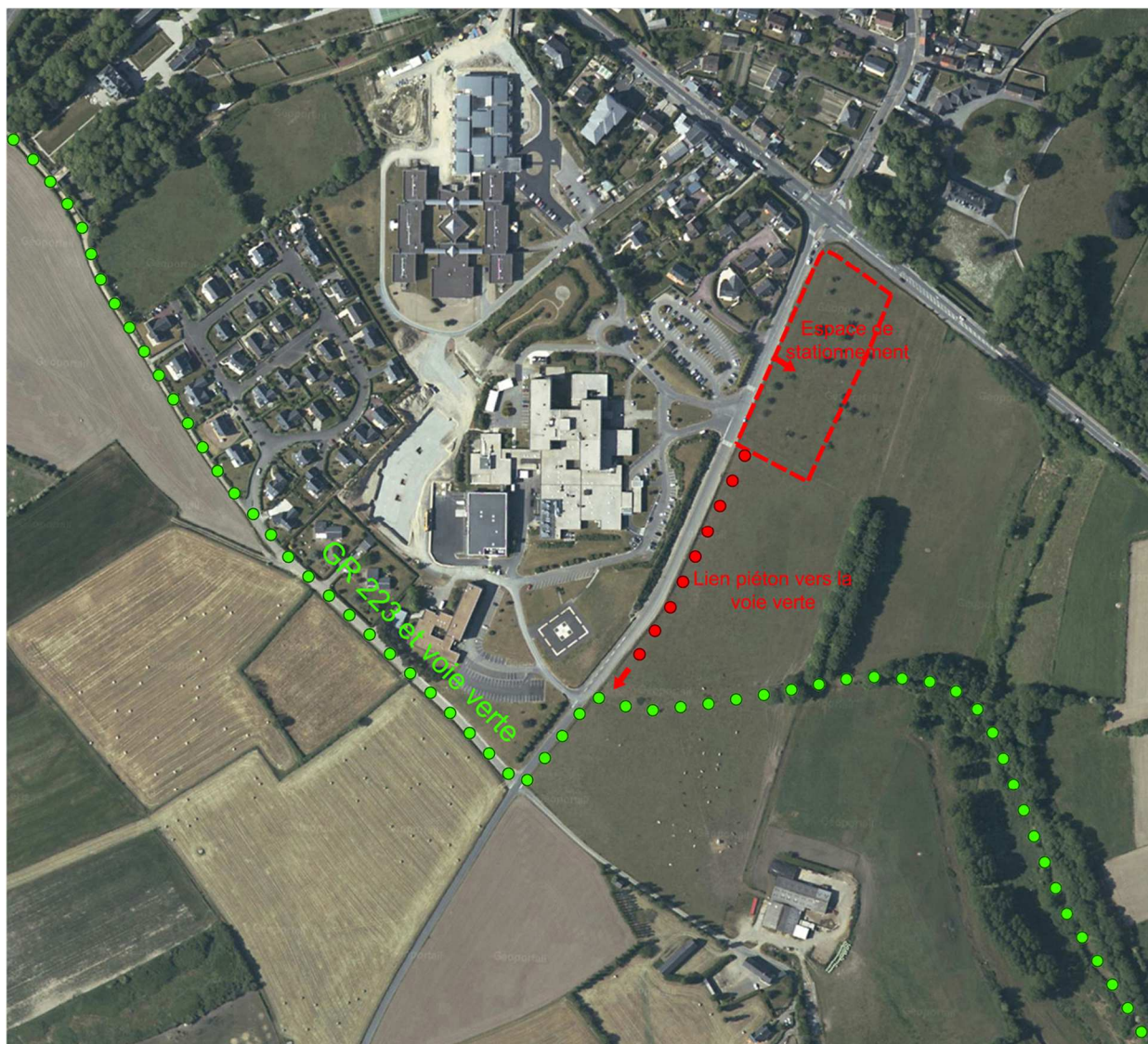
- carrefour RD 973 / rue des Menneries / rue St-Nicolas.
- carrefour de la gare / rue Couraye / avenue Maréchal Leclerc. Depuis cette étude, un giratoire a été aménagé sur ce carrefour.
- Rue de la Gare / Val es Fleurs.
- Carrefour des Isles / Clément Desmaison.
- Giratoire de Maison Brulée
- Carrefour avenue de la Gare / avenue de la Libération (Donville).

Pour diversifier les modes d'accès au centre-ville, il est proposé de créer deux parkings de délestage en limite d'agglomération, sur les routes d'Avranches et de Villedieu.

Un premier parking, déjà inscrit au PLU de 2008, est prévu en périphérie de la ville le long de la route d'Avranches, avec l'utilisation de navettes pour différents usages :

- gestion du stationnement lors de grandes manifestations (carnaval, etc...).
- fonctionnement en complémentarité avec le port : ce parking pourra accueillir les véhicules des voyageurs empruntant les liaisons maritimes vers Chausey et les îles Anglo-Normandes. Les navettes par cars peuvent aisément s'adapter aux horaires des liaisons maritimes et ainsi proposer des horaires fixes.
- mutualisation avec les équipements proches (centre hospitalier), dont l'offre en stationnement est aujourd'hui insuffisante, entraînant un stationnement diffus le long de la voie sur des espaces inadaptés.
- accès possible sur le GR 223 et la voie verte vers le sud.

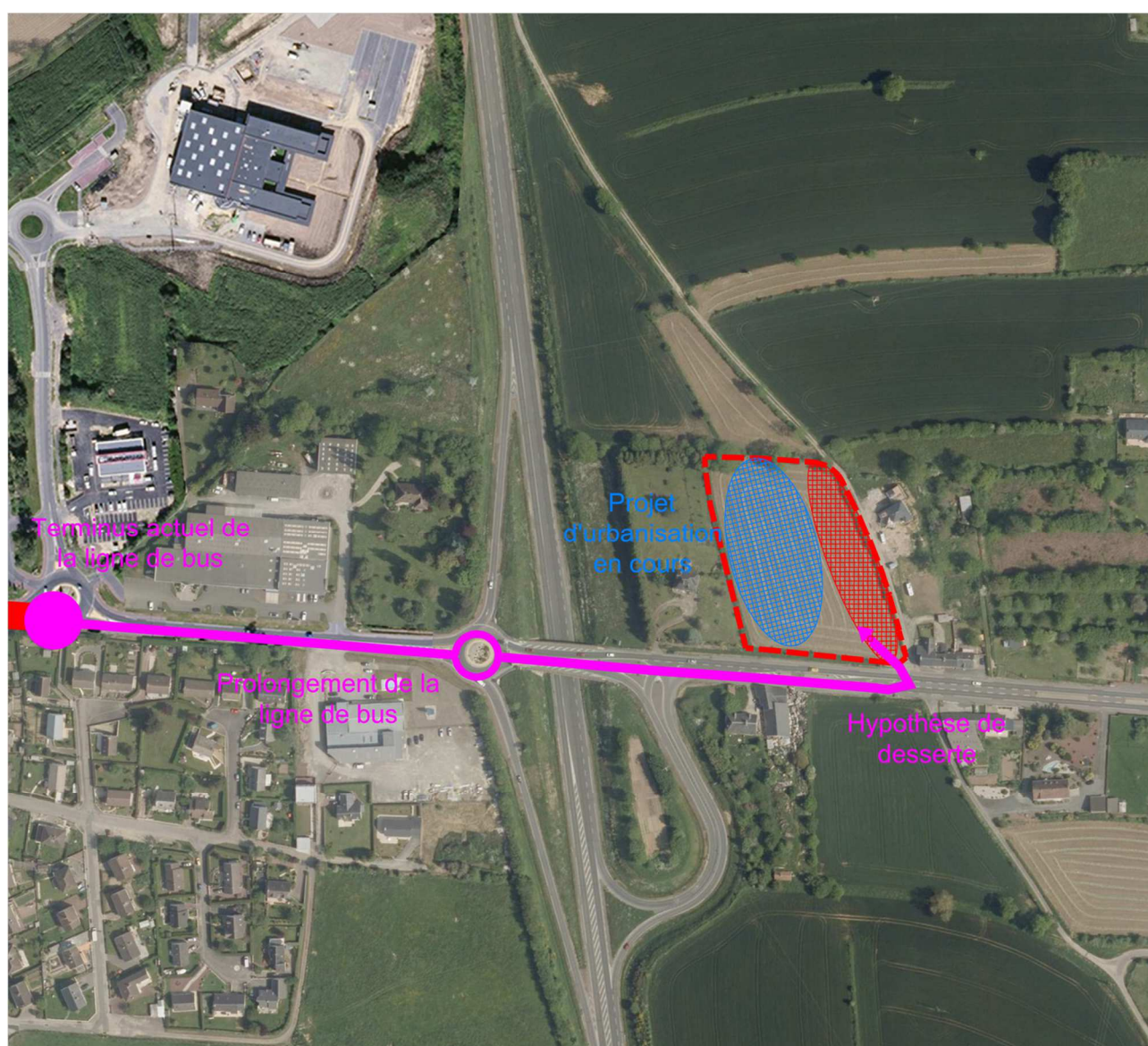
Les modalités d'aménagement de ce parking figurent dans le document "orientations d'aménagement et de programmation". La superficie de ce parking a été nettement réduite par rapport au projet inscrit dans le PLU de 2008, afin de réduire l'impact du projet sur l'activité agricole. La surface passe ainsi de 2 ha à 0,9 ha.



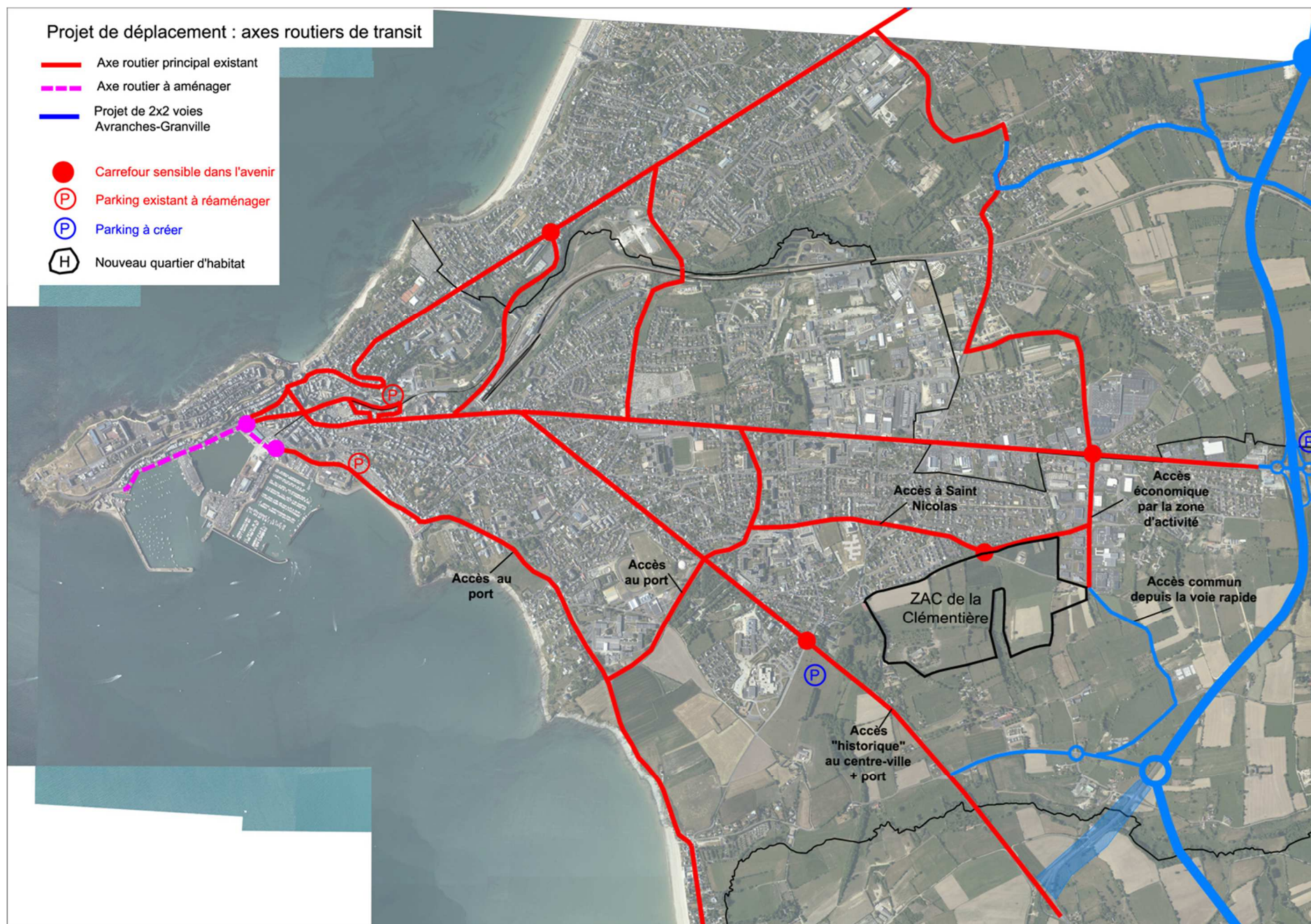
Un deuxième parking, créé dans le cadre de la révision du PLU, sera implanté en rive nord de la route de Villedieu, en entrée d'agglomération. La ligne de bus n°1 partant du centre-ville (Place Godal) et s'arrêtant actuellement à la ZA du Tallais pourra se prolonger jusqu'à ce parking qui assurera le rôle de station de tête de réseau.

Un projet d'urbanisation est en cours d'études sur la rive nord de la départementale, en s'appuyant sur la construction existante et en s'étendant vers l'Est. L'emprise du futur parking sera donc limité à une bande de 25 mètres de large sur la partie Est de la parcelle.

La RD a récemment fait l'objet d'aménagements routiers de sécurité dans sa traversée du lieu-dit du Bas-Theil, avec la création d'un terre-plein central et l'aménagement de plusieurs tourne-à-gauche au niveau des principaux carrefours. Le terrain d'implantation du nouveau parking est actuellement accessible depuis l'un de ces carrefours aménagés qui dessert un chemin rural bordant le site. L'accès au futur parking se réalisera depuis le débouché de ce chemin rural, cet accès étant déjà doté d'un tourne-à-gauche sur la départementale.

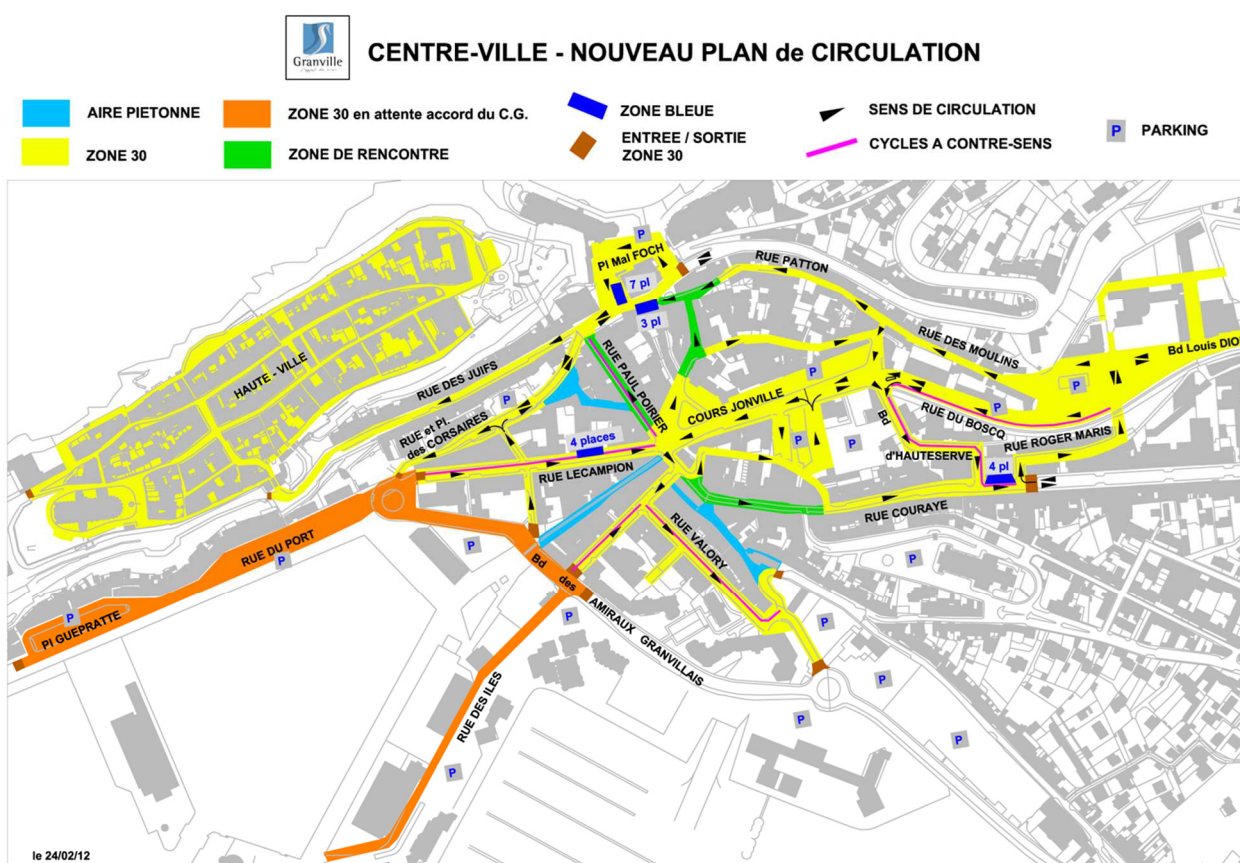


Le plan de la page suivante permet de localiser l'ensemble de ces propositions.



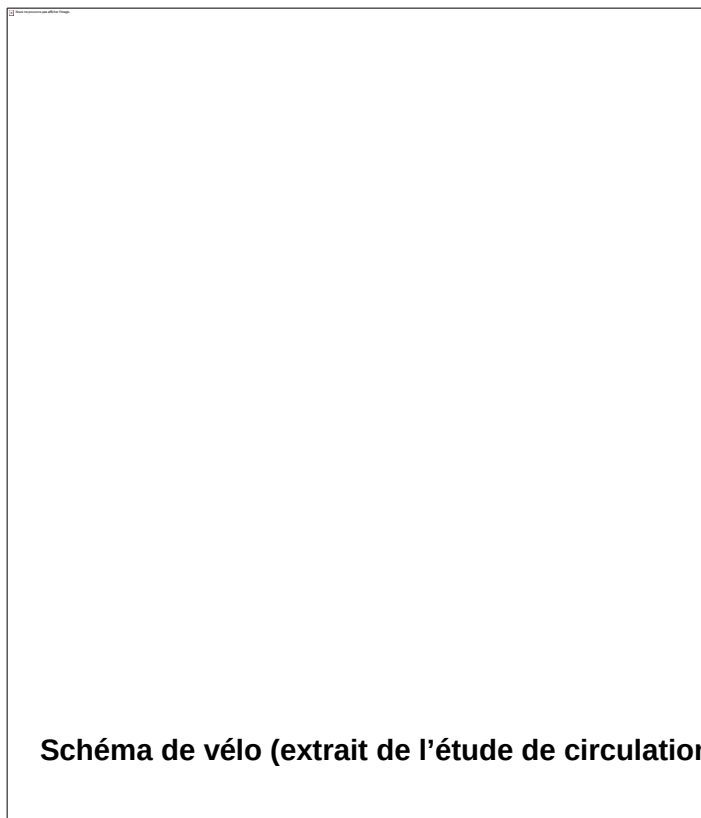
1.5.2.2. Les déplacements automobiles dans le centre-ville

Dans le centre-ville, le nouveau plan de circulation a été mis en place pour réduire les flux de circulation sur des rues commerçantes qui sont en grande partie aménagées en zones de rencontre (rue Paul Poirier et rue Couraye). Cette nouvelle organisation des circulations permet de ressortir du centre-ville en empruntant le cours Jonville, alors que l'entrée dans le centre-ville est reportée en amont via la rue Roger Maris puis la rue du Boscq. Ce passage d'une partie du Cours Jonville en double sens permet d'alléger le trafic automobile sur la rue Couraye qui passe en sens unique sur une section plus importante, ce qui offre des espaces de circulation plus larges et confortables pour les piétons et les cyclistes. De plus, une très large partie du centre-ville passe en zone 30.



Dans le cadre du nouveau PLU, ce plan de circulation est conservé avec la volonté de réduire la place de la voiture dans le centre-ville par plusieurs actions combinées : développement des zones de rencontres et des zones 30, création de rues piétonnes, amélioration de l'espace public, création de parking en périphérie du cœur de ville... L'hypothèse de créer une nouvelle voie au travers du Val es Fleurs n'est pas conservée dans le nouveau PLU, ce projet étant remplacé par la création d'une liaison douce structurante piéton-cycle qui se prolonge vers le cours Jonville. Ces points sont détaillés dans le chapitre traitant des modalités d'aménagement du lien ville-port.

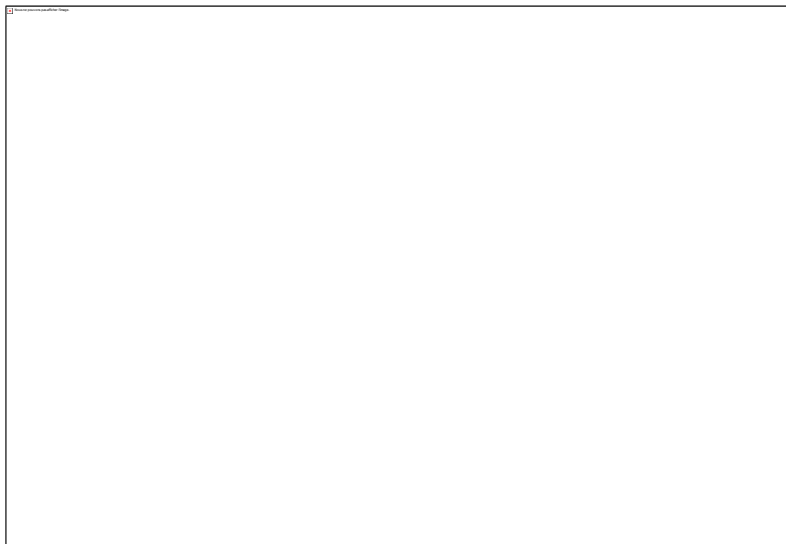
1.5.2.3. Les déplacements doux (piétons et cycles) :



L'étude de circulation a analysé un potentiel d'aménagement réel de liaisons cycles (pistes ou bandes cyclables) le long des principaux axes routiers descendant vers le coeur de ville. Elle précise que les liaisons transversales sont difficiles du fait de la topographie (traversée nécessaire des vallées du Boscq et de la Saigue).

Concernant les chemins dédiés à la randonnée, trois tracés nécessitent d'être pris en compte dans le projet de PLU :

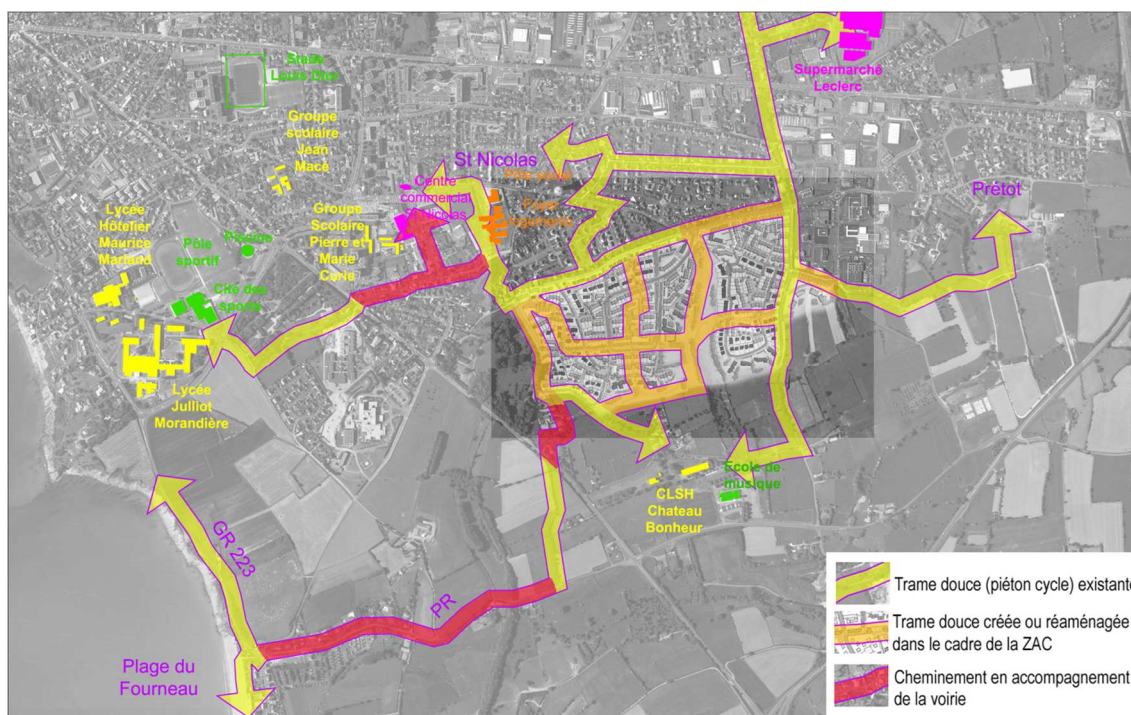
- le GR 223 qui traverse le secteur des Monts, le quartier St-Paul et le Val es Fleurs avant de rejoindre Donville.
- le sentier littoral qui permet de découvrir l'espace portuaire et le cap.
- le Saint Nicolas qui propose une boucle au travers de la ville et de sa périphérie, traversant notamment le site d'extension de la ville au sud.



Enfin, l'écoquartier de la Clémentière a fait l'objet d'une réflexion approfondie en matière de prise en compte des déplacements doux, pour offrir aux futurs habitants une alternative à l'automobile pour rejoindre le centre-ville, mais aussi pour faciliter les liaisons entre la ville et la vallée de la Saigue ou bien vers le littoral.

A l'échelle de la partie sud de la commune, les axes doux structurants qui sont renforcés ou créés par le projet de ZAC ont ainsi été définis pour prolonger ou recréer des liens entre :

- les pôles d'animation des quartiers de Prétot et de St Nicolas (centre commerciaux, groupes scolaires),
- les sites d'équipements publics structurants (lycées, complexe sportif, site de château Bonheur),
- le littoral de Granville au débouché de la vallée de la Saigue.



Toutes ces liaisons bénéficieront ainsi aux futurs habitants du quartier qui se trouvent au centre de ces nombreuses polarités, qu'ils sont invités à rejoindre en empruntant des modes de déplacements doux, tels que le vélo. Les aménagements réalisés à l'intérieur du futur quartier répondent à cet objectif. La cartographie fait ressortir les axes doux structurants qui permettent de traverser le quartier, en son cœur comme sur sa périphérie. Ces cheminements permettent de recréer un lien, actuellement distendu, entre la ville et les espaces situés dans la vallée de la Saigue, tel que le pôle d'équipements de château Bonheur. Ces liaisons offrent aussi plusieurs itinéraires de promenade dans la campagne, et permettent de rejoindre Saint Nicolas Plage.



Au nord de la commune, le projet de PLU intègre le principe de création d'un mail piétonnier et cycle structurant traversant le Val Es Fleurs puis le cours Jonville pour rejoindre l'espace portuaire. En amont, cette liaison douce pourra se prolonger vers Donville en empruntant la rue du Moulin de Choisel puis en traversant le site de la SOFERTI réaménagé, rejoignant ensuite le chemin aménagé en lisière sud de Donville jusqu'à Yquelon. La carte de la page suivante présente une synthèse des propositions d'aménagement permettant de faciliter les déplacements doux à l'échelle de la ville.

Projet de déplacement : circulations douces

Légende :

Aménagement possible de pistes ou bandes cyclables
en accompagnement des axes routiers

— Existants

- - - A créer

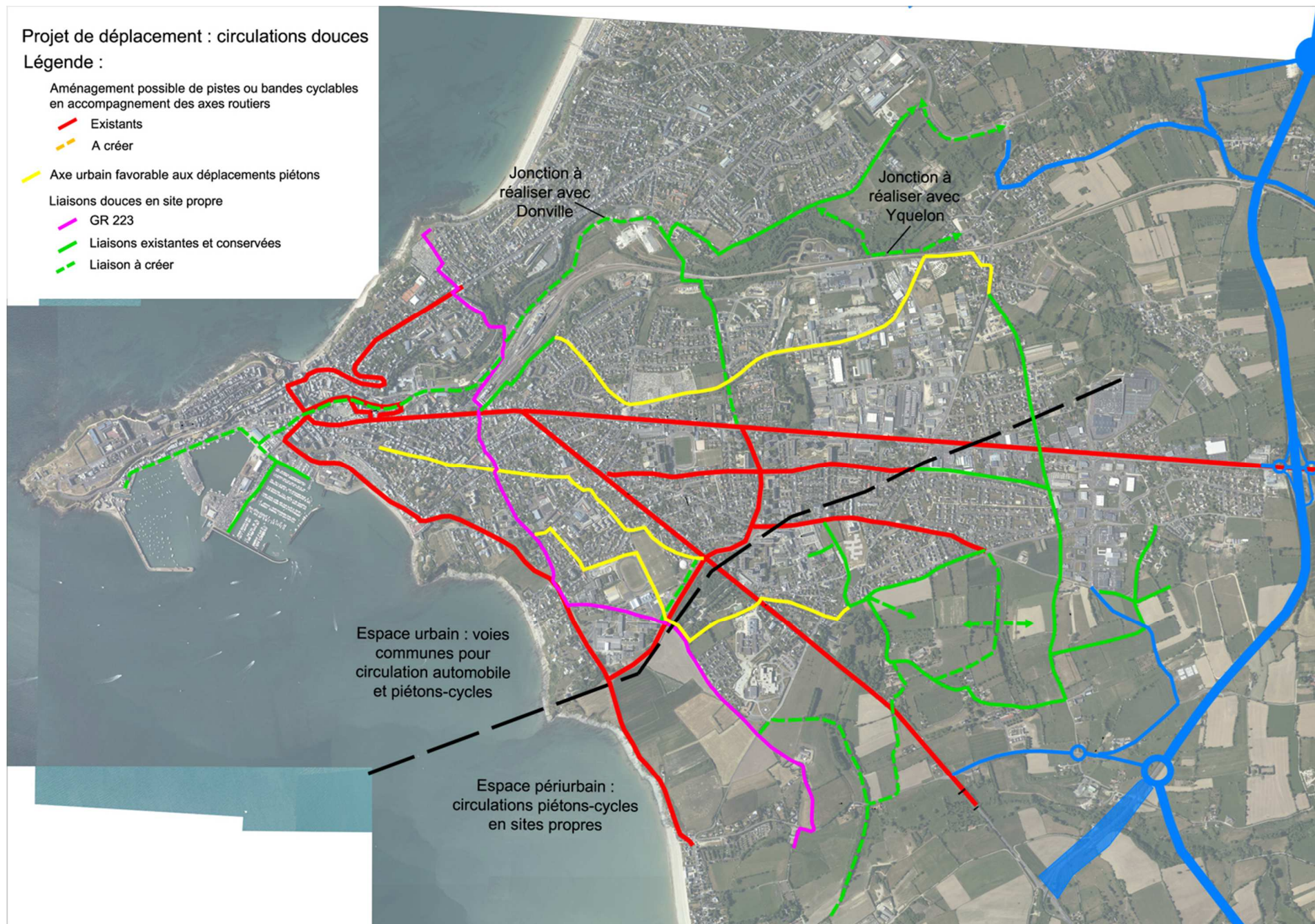
— Axe urbain favorable aux déplacements piétons

Liaisons douces en site propre

— GR 223

— Liaisons existantes et conservées

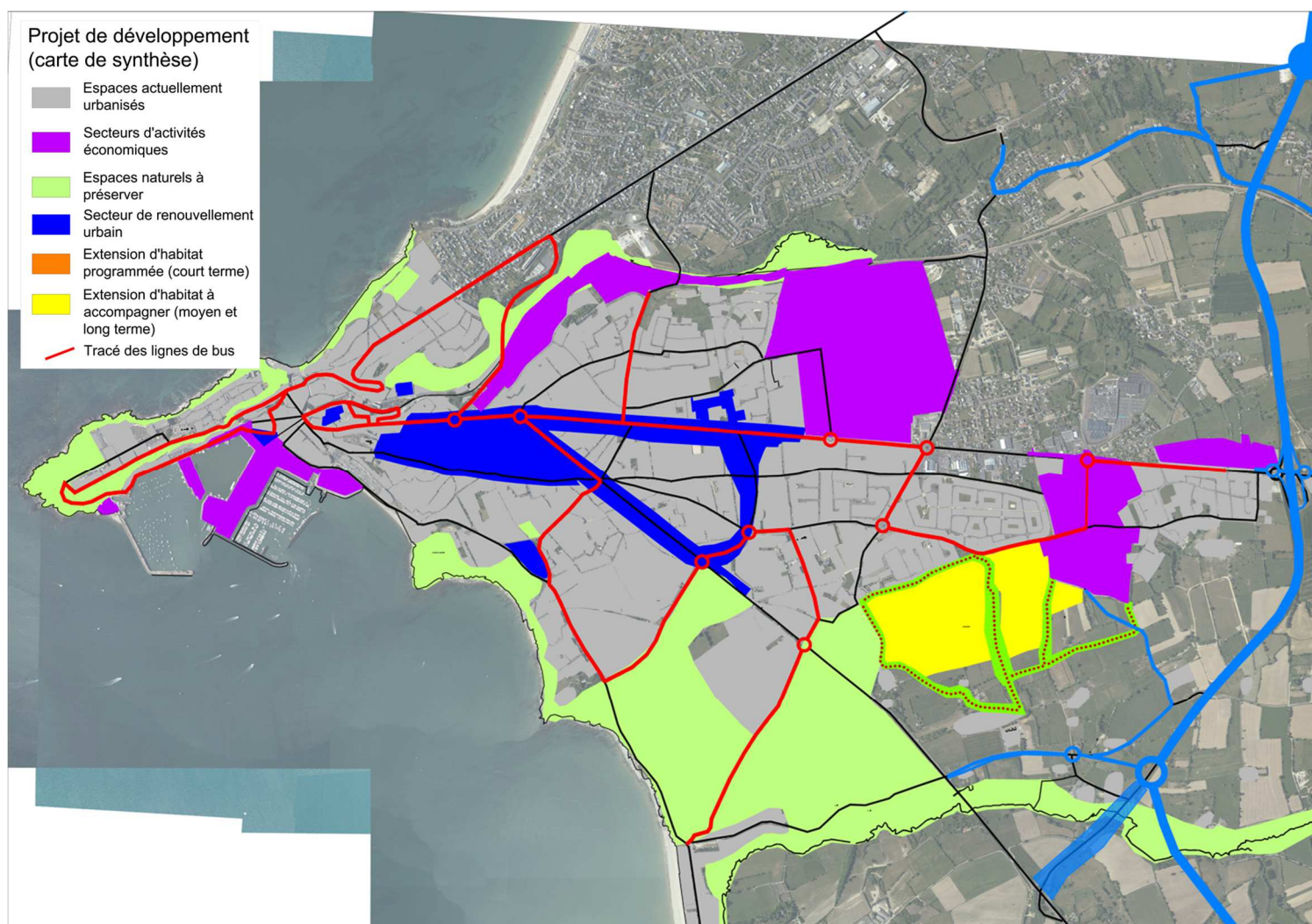
- - - Liaison à créer



1.5.2.4. Prise en compte de la récente création d'une offre de transport en commun :

La récente mise en place d'un réseau de transport en commun va fortement modifier les habitudes des Granvillais en matière de déplacements à l'échelle de la ville. Les incidences de ce projet en matière d'urbanisme, et donc sur le projet urbain retranscrit dans le PLU, sont nombreuses :

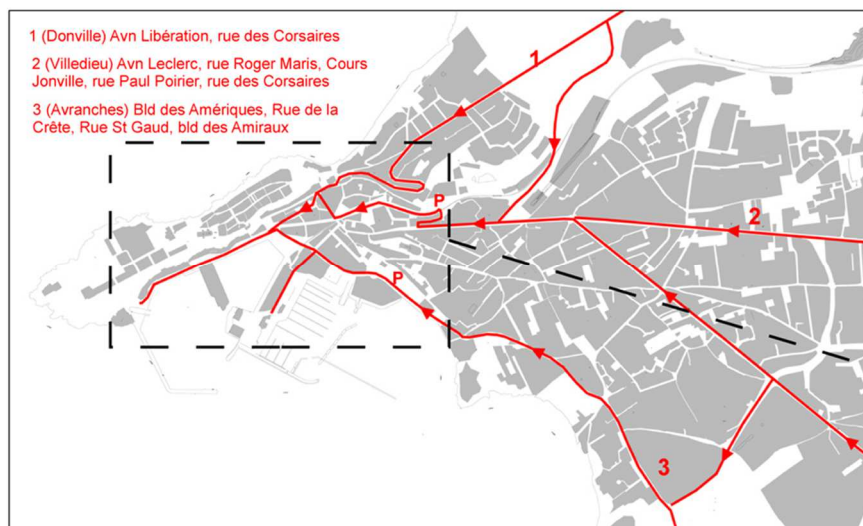
- les zones de développement urbain situées en périphérie de l'agglomération, à savoir principalement le projet de la Clémentière (790 logements), mais aussi celui de la Horie (potentiel de 80 logements) et de la Cours Céleste, sont directement connectées à ce réseau. L'aménagement interne du quartier de la Clémentière a tenu compte de cette desserte en aménageant un espace de centralité et de densité au contact de la rue de la Fontaine Jolie dotée d'un arrêt de bus, mais aussi en proposant de nombreuses liaisons douces structurantes menant aux deux points d'accès au réseau de bus : rue de la Fontaine Jolie et rue de la Vieille Eglise.
- les secteurs de renouvellement urbain inscrits dans le PLU le long des axes d'entrées de ville sont desservis par ce réseau de bus, ce qui légitime cette volonté de densifier des espaces urbains.
- les espaces de projet concernés par le projet portuaire et le lien ville-port (cours Jonville puis Val es Fleurs) sont desservis par ce réseau, ils constituent même le point de départ de ces deux lignes. Les aménagements de ces espaces seront donc conçus pour intégrer des espaces dédiés à la circulation et au stationnement des bus.



1.5.2.5. Prise en compte des problématiques de déplacement en lien avec le projet portuaire :

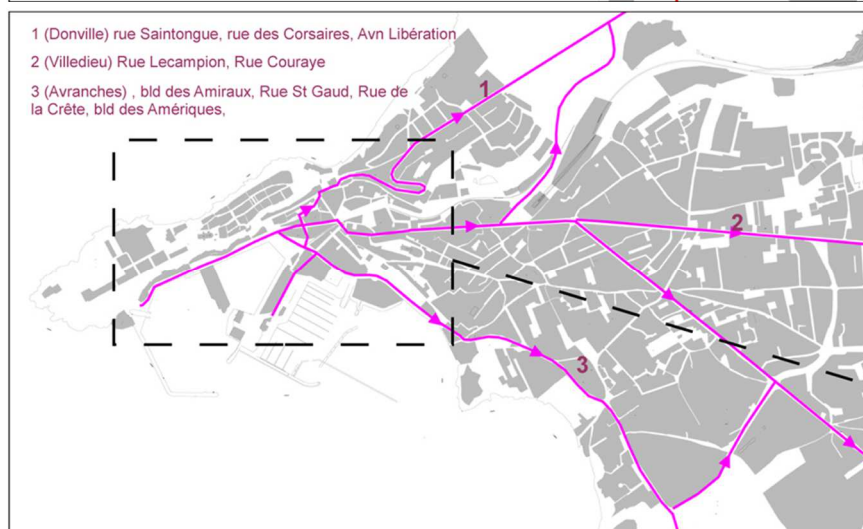
Le futur projet portuaire nécessitera une réorganisation de la circulation et du stationnement sur le port et sa périphérie.

Le plan de circulation actuel dans le centre-ville, qui a réorganisé les modalités d'accès au Cours Jonville propose trois itinéraires d'accès au port et trois itinéraires de sortie.



Modalités d'accès au port avec le plan de circulation actuel

Entrées dans le coeur de ville et accès au port



Sorties depuis le port et le coeur de ville



En accompagnement du futur projet portuaire, il est prévu de **réorganiser l'accessibilité au port** depuis l'extérieur de la ville (cf chapitre de présentation du projet portuaire pour plus de détail).

Une réorganisation du jalonnement va permettre de délester des axes très chargés (routes de Villedieu et Coutances) au profit de la route Côtière (RD 911) pour les flux touristiques entrants à destination du port et de la Haute-Ville. La sortie de ces flux partant de la Haute-ville sera dirigée vers le boulevard des amiraux puis la RD 911. Favoriser l'usage de la RD 911 permet de profiter du parking de la Fontaine Bedeau qui assure une très bonne accessibilité piétonne au coeur de ville ou bien au port.

Des aménagements plus particuliers sont proposés pour éviter l'engorgement des axes routiers sur et autour du port. Des situations de crises peuvent en effet se produire en période estivale lors de la combinaison de certains événements (week-end prolongé, grande marée, manifestation festive, etc..).

- Le rond-point de la place d'Orléans, lieu de blocage lors des périodes de fort trafic, pourra être doublé par un "shunt" qui permet de rejoindre le boulevard des Amiraux sans passer par ce giratoire. Ce Shunt se connectera directement sur le nouveau tracé du boulevard des Amiraux.
- L'accès à la Haute-ville pourra être filtré momentanément lors de ces épisodes de blocage, n'autorisant l'accès qu'aux résidents.

La question des stationnements a été étudiée à l'échelle de la ville. L'analyse de l'existant montre un taux d'occupation élevé sur le centre-ville sur des périodes précises (marché, forte marée, événement festif), l'extension portuaire engendrant une demande supplémentaire. Les réponses apportées sont multiples et complémentaires :

- réaliser des places supplémentaires sur le port, au profit de ses utilisateurs mais aussi en relation avec le centre-ville. Ce réaménagement du stationnement sur le port est donc une réponse aux besoins ponctuels avérés lors des épisodes de forte fréquentation du centre-ville.
- bénéficier au maximum des parkings de la Fontaine Bedeau et du port, mais aussi du Val es Fleurs pour accueillir les visiteurs venant de l'extérieur de la ville. A ce titre, il est envisagé de doubler la capacité du parking de la Fontaine Bedeau (par exemple aménagement d'un parking souterrain pour conserver le potentiel d'accueil du site pour des événements particuliers). Les parkings existants sur le Val es Fleurs, qui se trouvent aujourd'hui localisés en entrée de ville dans le nouveau plan de circulation, seront aussi réaménagés pour optimiser leur usage et garantir une bonne accessibilité piétonne au centre-ville puis au port.

Concernant les déplacements doux (piétons-cycles), le projet portuaire va être l'occasion de totalement réorganiser les liaisons piétonnes entre le port et la ville. La carte de la page suivante permet de bien visualiser l'importance de ces changements.

Les liaisons existantes au sud d'un axe « rue de Isles – Passage du Pont-Jacques », c'est à dire dans le centre-ville (autour de la rue Saint-Sauveur) ou bien autour du port du Hérel (promenade du Docteur Lavat), sont satisfaisantes et permettent des déplacements sécurisés et agréables.

A l'inverse, les liaisons situées au nord de cet axe, autour du bassin à flot et le long de la rue du Port, nécessitent d'être repensées en lien avec le projet portuaire. Les aménagements proposés sont détaillées dans le chapitre présentant le projet de lien ville-port, on peut toutefois d'ores et déjà identifier :

- la mise en valeur du passage du Pont Jacques qui se poursuit jusqu'au quai d'Orléans permet de prolonger la liaison douce venant du Val es Fleurs et du cour Jonville.
- un aménagement des bords à quai pour permettre de circuler autour du bassin à flot. Le principe de création d'une promenade aérienne empruntant les futurs bâtiments de la rue des Isles permet d'éviter la traversée des espaces techniques portuaires situés en bord de quai.
- des liaisons transversales sont aménagées entre le bassin à flot et le port du Hérel, pour faciliter les échanges entre les deux ports. Une nouvelle connexion piétonne depuis le débouché de la rue Clément Desmaisons permet aussi une liaison plus fonctionnelle et plus visible depuis le centre-ville vers le Hérel.
- la réorganisation des cheminements doux le long de la rue du Port pour rejoindre la Haute-ville ou bien la forme de radoub et l'extrémité du cap.

