

07 JUIN 2017



N° d'enregistrement :

DÉPARTEMENT de la MANCHE
VILLE DE GRANVILLE



RÉPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 29 mai 2017

2017-05-79 – PLAN LOCAL D'URBANISME – PROCÉDURE DE REVISION – APPROBATION.

L'an 2017,

Le 29 mai à 18 heures 30.

Le conseil municipal, légalement convoqué le 23 mai 2017, s'est réuni en séance publique sous la présidence de Madame BAUDRY Dominique, Maire

Étaient présents : M. PICOT, M. LEGAND (jusqu'à 19h15), Mme LEQUIN, M. BLANCHET, Mme DESMARS, M. DAVY, Mme COMBRUN, M. PINGEON, Adjoints.

M. VÉRON, M. THÉVENIN, Mme ALBAREZ, M. AMAURY, Mme BOUALLAL, Mme ROULLEY, M. GALL, M. VERRY, M. BUSSON, Mme DESIAGE, Mme PERRIN (à partir de 18h42), M. FÉRET.

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient représentés :

Mme DENIAU donne pouvoir à Mme LEQUIN.

Mme MELLOTT donne pouvoir à M. PICOT.

Mme LEGAND donne pouvoir à Mme le Maire (à partir de 19h15).

M. VÉRON a été élu secrétaire de séance.

*_*_*_*_*

Monsieur l'Adjoint au maire, délégué à l'Urbanisme, rappelle au Conseil municipal le déroulement de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) :

A la suite de l'arrêt de projet décidé par le Conseil municipal lors de sa séance du 21 septembre 2016, il a été procédé à la consultation des personnes publiques associées, puis le projet de PLU a été soumis à enquête publique.

Pour rappel, la procédure de révision a été lancée par délibération du Conseil municipal le 26 mars 2010 suite à une annulation partielle du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une réflexion globale visant à définir, de façon cohérente et explicite, les différentes actions

municipales notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de déplacements et d'environnement, en limitant l'étalement urbain. Le P.A.D.D. du P.L.U. de la commune, débattu en Conseil municipal le 2 avril 2015, s'articule autour de 5 axes principaux :

1. Le paysage et l'environnement :

Protéger le paysage naturel et économiser les ressources naturelles.

2. L'habitat :

Baser le développement de la commune sur une prospective démographique nécessitant la création de 900 logements environ sur 10 ans et 1500 sur 15 ans en instituant une véritable diversité dans les opérations nouvelles. Développer l'habitat en préservant le patrimoine, favorisant le renouvellement urbain et la densité tout en réduisant les surfaces consommées par les extensions urbaines.

3. L'activité économique :

Consolider l'activité économique et faciliter son développement.

4. Les équipements :

Favoriser les nouveaux projets d'équipements (centre aquatique, pôle santé, pôle scolaire, restructuration de la mairie) et accompagner la création d'un nouveau site d'équipement au cœur du futur quartier de la Clémentière.

5. La mobilité :

Organiser les déplacements entre quartiers, hiérarchiser les accès au centre-ville, maîtriser les déplacements automobiles dans le cœur de ville et développer les déplacements doux.

Le projet de PLU a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 20 février à 8h30 au lundi 27 mars 2017 à 17h30. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de réserves, de souhaits et de recommandations, le 7 mai 2017.

Les avis émis par les personnes publiques associées, ainsi que le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur sont présentés à l'assemblée.

Les modifications qu'il est proposé d'apporter au projet de PLU arrêté sont également exposées, il est précisé qu'elles n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du projet de sorte qu'elles peuvent être acceptées, sans qu'il soit nécessaire d'arrêter à nouveau le projet.

Sous réserve que cette proposition recueille son accord, le conseil municipal est invité à adopter les termes de la délibération suivante :

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.1111-2 et L. 2121-29,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.110-1, L153-12 à 19, R. 153-11 et suivants;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 2010 prescrivant la révision du Plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2015-04-54 en date du 02 avril 2015 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en séance du Conseil municipal;

VU la délibération n°2016-09-107 en date du 21 septembre 2016 tirant le bilan de la concertation et portant arrêt du projet de Plan local d'urbanisme révisé;

VU l'arrêté municipal n°17-115 en date du 17 janvier 2016 soumettant le projet de Plan local d'urbanisme à enquête publique ;

VU l'arrêté municipal modificatif n°17-254 en date du 30 janvier 2016 soumettant le projet de Plan local d'urbanisme à enquête publique, et annulant et remplaçant l'arrêté n°17-115;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment son rapport de présentation, son projet d'aménagement et de développement durables et ses orientations d'aménagement et de programmation, de son règlement et de ses documents graphiques, de ses annexes, de son évaluation environnementale ;

VU la note de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications à apporter au projet arrêté le 21 septembre 2016 ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées consultées après la transmission du dossier de PLU arrêté ;

VU l'avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 28 novembre 2016 ;

VU l'avis émis par la Commission Départementale, de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 17 octobre 2016 ;

VU l'avis de l'Autorité environnementale en date du 15 décembre 2016 ;

VU l'avis de la commissions urbanisme du 10 mai 2017 : **Favorable à l'Unanimité des présents.**

VU le rapport et l'avis favorable, assorti de deux réserves, de recommandations et de souhaits du commissaire enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, déposés le 7 mai 2017 ;

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées justifient quelques modifications mineures du projet de Plan local d'urbanisme, exposées dans la note annexée à la présente délibération et rappelées par Monsieur l'Adjoint au maire ;

CONSIDERANT que les adaptations ponctuelles et mineures apportées au projet de PLU constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'urbanisme retenus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables et ne bouleversent pas l'économie générale de ce projet ;

CONSIDERANT qu'il s'agit de corriger des erreurs matérielles, des incohérences, d'améliorer la présentation de certains documents, et de tenir compte de certaines remarques pertinentes ;

CONSIDERANT que le projet de Plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles du code de l'urbanisme susvisés,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

A l'Unanimité,

DÉCIDE

ARTICLE 1^{er} :

De modifier le projet de PLU qui a été arrêté le 21 septembre dernier pour tenir compte des différents avis des personnes publiques associées, ainsi que de l'avis de Mme le Commissaire enquêteur, conformément à la note annexée,

ARTICLE 2 :

D'approuver le PLU ainsi modifié.

ARTICLE 3 :

De dire que la présente délibération :

- sera transmise au Préfet,
- fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois,
- fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- sera publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées. Le dossier du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

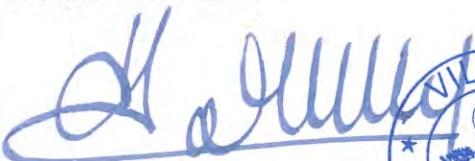
ARTICLE 4 :

De charger Madame Le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré,

Et ont les membres présents et représentés, signés au registre après lecture faite.

Madame Le Maire,


Dominique BAUDRY.



Plan Local d'Urbanisme

GRANVILLE



Note de Synthèse à annexer à la délibération
du conseil municipal du 29 mai 2017

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le P.L.U se veut être l'expression globale du projet de ville en proposant une vision prospective du développement urbain de la commune pour les 15 années à venir.

I. Les différentes étapes de la procédure

- La procédure, lancée par délibération du Conseil municipal du 26 mars 2010, avait pour objet la révision le Plan local d'urbanisme, en poursuivant les objectifs suivants :
 - Intégrer au projet urbain de Granville, un volet portuaire actualisé
 - étudier l'opportunité de rétablir des servitudes de vues au profit des espaces publics de l'avenue de la Libération,
 - revoir le zonage et la réglementation du secteur de la Horie,
 - corriger la rédaction de l'article UA6
 - adapter le P.L.U. aux études de création de l'éco-quartier de la Clémentière.
- Les diagnostics transversaux, élaborés à l'occasion de l'élaboration du P.L.U., figurent dans le rapport de présentation du dossier de P.L.U. Ils ont permis des regards croisés qui aboutissent à des enjeux et à des orientations présentés dans le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D est en effet le résultat d'une réflexion globale visant à définir, de façon cohérente et explicite, les différentes actions municipales notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de déplacements et d'environnement, en limitant l'étalement urbain.

Les cinq axes du PADD sont les suivants

1. Le paysage et l'environnement :

Protéger le paysage naturel des deux grandes vallées de Granville et le littoral et économiser les ressources naturelles.

2. L'habitat :

Baser le développement de la commune sur une prospective démographique nécessitant la création de 900 logements environ sur 10 ans et 1500 sur 15 ans en instituant une véritable diversité dans les opérations nouvelles. Développer l'habitat en préservant le patrimoine, favorisant le renouvellement urbain et la densité tout en réduisant les surfaces consommées par les extensions urbaines.

3. L'activité économique

Consolider l'activité économique et faciliter son développement.

4. Les équipements

Favoriser les nouveaux projets d'équipements (centre aquatique, pôle santé, pôle scolaire, restructuration de la mairie) et accompagner la création d'un nouveau site d'équipement au cœur du futur écoquartier de la Clémentière.

5. La mobilité et les liaisons inter-quartiers

Organiser les déplacements entre quartiers, hiérarchiser les accès au centre-ville, maîtrise des déplacements automobiles dans le cœur de ville et développer les déplacements doux

Le P.A.D.D a été débattu le 2 avril 2015 en conseil municipal.

- Dans le cadre de la révision de son P.L.U., la commune a réuni un groupe de travail composé d'élus, de techniciens et de Personnes Publiques Associées.

Plusieurs réunions publiques et une exposition ont eu lieu tout du long de la procédure, des publications dans la presse locale, le journal municipal et sur le site internet de la commune ont permis aux Granvillais de suivre et de participer à l'avancée de la réflexion.

Le bilan de cette concertation a été dressé en conseil municipal le 21 septembre 2016.

- Le projet de P.L.U. a été arrêté le 21 septembre 2016 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées durant 3 mois à l'issue desquels elles ont transmis leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.
- L'enquête publique s'est déroulée du 20 février au 27 mars 2016. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable, assorti de deux réserves, de recommandations et de souhaits le 7 mai 2017.

II. Rappel des enjeux majeurs du PLU

Le projet porté par les élus est triple:

- Assurer un développement maîtrisé de la ville par le renouvellement de sa structure urbaine tout en préservant sa forte identité et en assurant les grandes orientations d'avenir.
- Préserver sa spécificité balnéaire tout en assurant la pérennité de son rôle de ville moyenne et de pôle structurant par une diversification de ses usages et de ses fonctions.
- Renforcer son rôle de ville ouverte sur la mer par son équipement portuaire, mais aussi de ville d'accueil dans le bassin d'emploi.

III. Avis des personnes publiques associées :

Avis de l'autorité environnementale : avis recommandant une évaluation d'incidence Natura 2000 conclusive, un phasage précisé pour le projet de ZAC, une analyse élargie à l'agglomération concernant la circulation et l'agriculture, une matérialisation du risque d'inondation sur le plan de zonage.

Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel : avis favorable sous réserve de la prise en compte de deux remarques sur la loi Littoral et quatre demandes complémentaires.

Avis de la chambre d'agriculture : avis favorable assorti de cinq réserves concernant la consommation d'espace, la réhabilitation des logements, le projet de parc de stationnement face à l'hôpital, le repérage des dents creuses et le diagnostic agricole.

Avis de la communauté de communes Granville Terre et Mer : avis favorable

Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat : avis favorable

Avis de la commune de Donville-les-bains : avis favorable

Avis de la commune de Yquelon : avis favorable

Avis du comité régional de la conchyliculture : avis favorable sous réserve de la prise en compte de quatre remarques (rejets des bassins versants et qualité des eaux littorales, aménagement portuaire et accès au port, classement de l'estran en zone 2N, analyse environnementale)

Avis du conseil départemental : trois points d'observations (évolution d'éléments sur le projet portuaire, prise en compte des emprises routières de la future 2*2 voies, remarque sur l'emplacement réservé numéro 21)

Avis de la CDPENAF :

Sur la consommation d'espace agricole : défavorable

Sur le règlement des zones A et N : défavorable

Sur la délimitation des STECAL : avis défavorable

Avis de la CDNPS : avis défavorable à la proposition pour le site de la Horie et un avis favorable pour toutes les autres propositions sous réserve de la prise en compte de deux remarques : affiner la délimitation des EBC et étudier l'éventualité d'une protection EBC supplémentaire.

Avis Etat : avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations énoncées (projet portuaire, loi Littoral, ZAC Clémentière, Aménagement de la Horie, circulation douce, parking, risque et camping, modifications mineures sur l'organisation du dossier de PLU).

IV. Avis du commissaire enquêteur :

Madame le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Granville.

Sous réserves :

- Que la limite entre la zone 1N et UE3 soit déplacée de manière à se trouver en limite du lotissement et que le parc du château de la Crête soit classé en zone 1N et 2N ;
- Que le secteur de la Clémentière soit classé en zones 1AU et 2AU, comme proposé dans le mémoire en réponse.

Elle émet également des souhaits :

- Que sur le secteur de la Horie, la ville mette en oeuvre le projet révisé, évoqué dans le mémoire en réponse, qui tend à préserver davantage d'arbres ;
- Que soit examinée s'il ne serait pas opportun de créer au sein de la zone 1N un zonage spécifique répondant aux problématiques des propriétés et permettant leur évolution ;
- Que soit modifié le règlement de la zone 2N de manière à permettre la poursuite de l'activité conchylicole ;
- Que soit révisé le règlement de la zone UF1 pour ce qui concerne la hauteur des constructions au début de la rue des terre-neuviers ;

- Que soit réduit le périmètre de l'espace boisé classé pour la propriété située à proximité du carrefour chemin du Moulin et avenue de la gare et pour le manoir Saint-Nicolas, en se référant au chapitre 5.1.2 du rapport joint ;
- Que soit supprimée l'obligation de linéaire commercial sur une grande partie de la rue Hauteserve, celle-ci n'ayant des commerces que dans sa partie haute, à proximité de la rue Couraye ;

L'avis est assorti de trois recommandations :

- Réexaminer le périmètre des zones constructibles du secteur du Couvent afin d'en examiner les accès
- Réviser le zonage de l'unité foncière 12, rue de la Cocardière et de la parcelle 73 et du quartier Saint-Gaud peut être examiné pour leur accorder éventuellement un zonage unique ;
- Examiner, en lien avec le Département, s'il est souhaitable de conserver certaines marges de recul dans des zones de densification, notamment les zones d'entrée de ville ;

V. Economie générale du projet

Il est nécessaire, pour que la procédure soit régulière, de s'assurer que l'économie générale du projet de P.L.U arrêté ne soit pas remise en cause par les modifications apportées au document.

Le PADD n'a été modifié que de manière succincte pour faciliter la compréhension du document. Les changements de zonage et de règlement sont mineurs et ne remettent pas en cause la compatibilité avec le PADD et l'économie générale du projet. Le rapport de présentation n'a été modifié que pour apporter des compléments, des précisions ou des justifications au projet.

Les modifications apportées au document suite à l'avis des personnes publiques associées et suite à l'avis du commissaire sont détaillées ci-après dans deux mémoires en réponse.

En conclusion, les adaptations apportées au P.L.U. arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

L'intégralité du dossier de P.L.U. soumis à approbation du Conseil municipal, est adressé (sous CD ROM) et mis à la disposition des membres du conseil municipal dans les délais prescrits par le code général des collectivités territoriales avant le conseil municipal.

Plan Local d'Urbanisme

GRANVILLE



Mémoire en réponse à l'avis du commissaire enquêteur

Révision arrêtée le :
21 septembre 2016

Révision approuvée le :
29 Mai 2017

Préambule

L'enquête publique s'est déroulée du 20 février au 27 mars 2017

- 80 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur
- 70 observations sur le registre
- 58 courriers
- 29 mails

Au total on comptabilise 157 observations.

Suite au PV de fin d'enquête la collectivité a produit un mémoire en réponse aux questions et observations du commissaire enquêteur.

L'avis du commissaire enquêteur a été remis à la collectivité le 7 mai 2017. L'avis est favorable avec 2 réserves, 6 souhaits et 3 recommandations.

Le présent document explique et argumente la prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé.

1. RÉSERVE NUMÉRO 1

Demande que la limite entre la zone 1N et UE3 soit déplacée de manière à se trouver en limite du lotissement et que le parc du château de la Crête soit classé en zone 1N et 2N ;

Réponse :

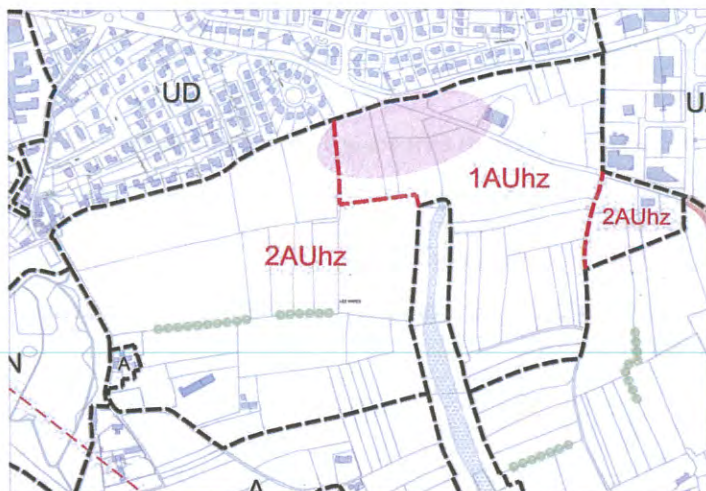
Les services de l'Etat ont demandé une explication quant au classement du parc du château de la Crête en zone UE3. Dans son mémoire de prise en compte de l'avis des PPA, la collectivité propose de réduire la zone UE3 pour tenir compte de l'avis de la DDTM. Suite à la demande du commissaire enquêteur, la zone 1 N est élargie à la totalité du parc.



2. RÉSERVE NUMÉRO 2

Que le secteur de la Clémentière soit classé en zones 1AU et 2AU, comme proposé dans le mémoire en réponse.

Comme proposé dans le mémoire en réponse aux avis PPA, le zonage est modifié pour permettre un phasage de la ZAC écoquartier de la Clémentière.



3. SOUHAIT NUMÉRO 1

Que sur le secteur de la Horie, la ville mette en oeuvre le projet révisé, évoqué dans le mémoire en réponse, qui tend à préserver davantage d'arbres ;

Remarque du commissaire-enquêteur : Au jour de la rédaction du rapport, il y a un boisement dans le parc de la Horie, qui n'est plus classé. Il convient, dès lors de s'interroger pour savoir si les plantations doivent être classées. Pour ce classement, il convient de s'interroger sur la qualité du site, sur la nature des plantations et sa fonction paysagère. Aujourd'hui, le site est à l'abandon, il n'y a pas d'espèces remarquables. Les plantations ne semblent pas « organisées » comme cela devrait l'être dans un parc. Certains arbres sont trop près des constructions, ce qui dégrade les toitures et ôte la lumière. Enfin, la fonction paysagère est limitée.

Une autre interrogation doit être sous-jacente : quel est le devenir de ce bâti si, faute de construction possible, il n'est pas racheté. La maison du XVIIIème, même si elle n'a pas de caractère véritablement exceptionnel, est liée par son premier propriétaire à l'histoire de de 34

Granville et surtout de Saint-Nicolas de Granville (s'il semble avoir participé à la course, il n'était pas capitaine corsaire). En ce sens, elle mérite d'être sauvée.

Enfin, le bâti et les jardins du XVIIIème s'inscrivent dans des règles de perspective, ce qui conduit à penser que pour refaire l'écrin de la Horie, il faut lui redonner un profond champ visuel, un dégagement, une ouverture.

Enfin, en compensation, l'acquéreur potentiel du bien propose (courrier n°39) de rétrocéder à la ville la parcelle Sud-Ouest, à l'état naturel et ouvrant une large vue sur la mer.

Le diagnostic phytosanitaire réalisé par un expert foncier conclue que cet ensemble végétal relativement jeune ne comprend pas d'essence rare pour la région. Il est dominé par l'érable sycomore, le robinier et le tilleul. L'état sanitaire est globalement bon, seuls les arbres situés sur la périphérie ont une survie menacée à court terme. Les arbres de haut-jet présentent un houppier bien développé, marquant le paysage mais essentiellement visible de l'extérieur. Seul le marronnier n°5 présente une forme originale. Le rapport de présentation est complété avec l'intégration du diagnostic phytosanitaire.



1	Robinier faux acacia : fréquent, assez forte présence paysagère.
2	Marronnier, très fréquent, intérêt paysager limité, fragilité
3	Tilleul, très fréquent, important dans le paysage.
4	Erable sycomore, très fréquent, relativement important dans le paysage
5	Marronnier, très fréquent, le plus remarquable et original par sa ramification et son ampleur.
6	Erable sycomore et Robinier faux acacia, essences fréquentes, élagage intense pour protéger le mur d'enceinte

7, 8	Cyprés, assez fréquent sauf sur le site, en mauvais état
9	Laurier cerise sous érable sycomore, essences communes.
10	Hêtre, très fréquent mais rare à l'échelle du site. Belle présence.
11, 12	Erable très fréquent, frêne plus rare, mis en valeur par leur isolement, futurs beaux arbres
13	Laurier, charme et tilleul en sous-étage, et charme, érable, platane, marronnier tilleul, pins noirs. Grande diversité, intérêt des platanes et des pins.
14	Pins noir, assez peu fréquent, élément fort du paysage.



Sur le plan ci-avant, le report des OAP sur le plan d'inventaire de la trame boisée permet d'identifier les arbres qui seront potentiellement supprimés ou au contraire conservés.

Les bosquets n°6 et 13, concernés par les zones constructibles, sont composés d'essences communes (érables et de robiniers faux acacia sur le 6, charmes, tilleul, érables et pins pour le 13). Au cœur du parc, certains arbres isolés plus marquants dans le paysage peuvent être conservés au sein de la coulée verte inscrite aux OAP.

Au nord, le marronnier remarquable (n°5) se trouve juste en limite de la zone constructible. Cette constructibilité pourrait être réduite pour conserver cet arbre.

Suite aux éléments déposés lors de l'enquête publique, il est proposé d'apporter les évolutions suivantes aux OAP :

- au nord, le plan indique un front bâti dans tourné vers le parc, et un bâti en peigne le long de la rue de la Horie, avec des ouvertures vertes entre les constructions.
- à l'Est, la coulée verte dans le prolongement du giratoire est élargie, permettant de préserver certains arbres actuels.
- au sud, les boisements à conserver ou à créer sont limités aux boisements existants et au maintien d'un espace boisé à crée dans la pointe.
- au sud de la départementale, un espace boisé à créer est ajouté dans la partie sud du champ, en lisière de la zone urbanisée et en accompagnement du sentier de randonnée GR.



PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER	ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
Tissu urbain diversifié intégrant principalement de nouveaux logements	Espace vert public à aménager
LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT	Boisement à conserver ou à créer
Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie	Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
Bâti existant préservé et mis en valeur dans le cadre des futurs projets	Cône de vue à valoriser
Principe de construction en peigne avec alternance d'espaces bâtis et non bâtis	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. SOUHAIT NUMÉRO 2

Que soit examinée s'il ne serait pas opportun de créer au sein de la zone 1N un zonage spécifique répondant aux problématiques des propriétés et permettant leur évolution ;

Les zones 1Np existantes au PLU de 2008 ont été supprimées au motifs qu'elles constituaient des STECAL, et que leur nombre élevé ne correspondait pas au caractère exceptionnel prévu par la loi. Dans le cadre de la révision, il a donc été proposé de classer ces espaces en zone 1N, ce qui ne permet que des extensions des constructions existantes, et de classer en zone constructible une partie des espaces initialement classés en zone Np. Le propriétaire du Manoir Saint Nicolas demande que ce principe lui soit aussi appliqué. La réponse initiale proposée proposée par la Ville et transmise au commissaire enquêteur a été refusée, la nouvelle proposition consiste donc à créer une zone UDI sur la rive sud du Parc (potager, tennis, habitation).



PLU arrêté

Proposition initiale transmise

Proposition finale

5. SOUHAIT NUMÉRO 3

Que soit modifié le règlement de la zone 2N de manière à permettre la poursuite de l'activité conchylicole.

Cette proposition répond à un courrier de la Chambre Régionale de Conchyliculture déjà transmis dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

La réponse formulée dans le mémoire en réponse était la suivante, et reste inchangée :

« Ce règlement du PLU ne peut être plus souple que les prescriptions définies par la loi littoral, il est donc proposé de reprendre ces dispositions de la loi sans ajouter de règles supplémentaires. Le règlement ne s'oppose donc pas aux activités conchylicoles au-delà de ce que la loi littoral prévoit.

L'article R 121-5 autorise en effet notamment dans les espaces naturels remarquables :

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

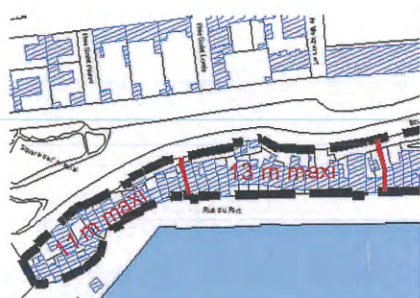
6. SOUHAIT NUMÉRO 4

Que soit révisé le règlement de la zone UF1 pour ce qui concerne la hauteur des constructions au début de la rue des terre-neuviens ;

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **Généralités** : Le gabarit des constructions principales ne devra pas excéder, pour chaque zone ou secteur, à défaut d'indications graphiques, les hauteurs suivantes] : Cf. Le tableau suivant

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
UF1	Ce secteur est découpé en différents sous-secteurs où il est prévu une hauteur maximale. Dans chaque sous-secteur, la hauteur des projets de constructions et des extensions de constructions existantes, ne pourra excéder les valeurs indiquées dans le plan annexé ci-après, en fin du règlement de cette zone. De surcroît, dans la limite de cette valeur maximale, la hauteur du faîtage devra varier de + ou - 0,50 m minimum, par rapport aux hauteurs maximales du faîtage des constructions existantes contiguës ou immédiatement avoisinantes. Cf. Plan des secteurs, annexé au présent règlement de zone	
UF2	9 m	14 m
UF3	/	10 m
UF 4	/	36 m NGF
UF 5	/	9 m
UF 6	/	4 m

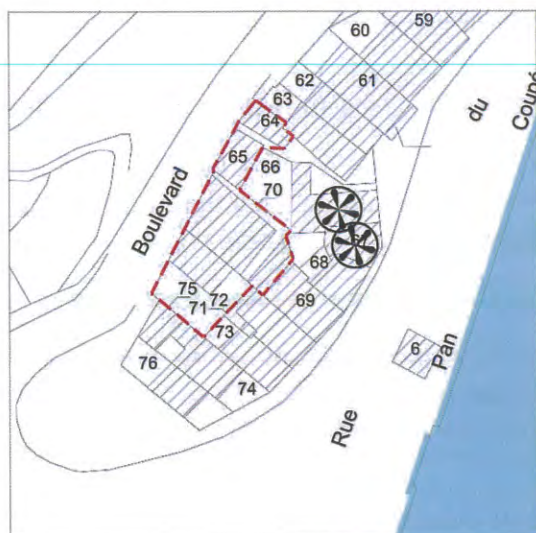


Les hauteurs des constructions principales seront calculées à partir des éléments de référence suivants :

ZONE OU SECTEUR	POINT DE REFERENCE
UF1	Niveau de la rue du Port ou de la place Guépratte, au droit de la parcelle.
UF2, UF3 & UF5	Point le plus haut des rues de ces secteurs, mesuré au droit de la

Extrait du règlement du PLU arrêté

Pour tenir compte de la problématique de déclivité entre le boulevard des Terre-neuviens et la rue du Port, les règles sont modifiées comme suit.



ZONE OU SECTEUR	POINT DE REFERENCE
UF1	Niveau de la rue du Port ou de la place Guépratte, au droit de la parcelle. Niveau de la rue des Terre-Neuviens pour les parcelles 64, 65, 70 et 71

7. SOUHAIT NUMÉRO 5

Que soit réduit le périmètre de l'espace boisé classé pour la propriété située à proximité du carrefour chemin du Moulin et avenue de la gare et pour le manoir Saint-Nicolas, en se référant au chapitre 5.1.2 du rapport joint.

Pour la propriété située à proximité du carrefour chemin du Moulin et avenue de la gare, le tracé des EBC fait l'objet d'une dernière adaptation, suite à la remarque du commissaire enquêteur.



EBC au PLU arrêté



EBC ajusté aux espaces réellement boisés (version initiale)



EBC ajusté aux espaces réellement boisés (version finale)

Pour le manoir de Saint Nicolas, cette actualisation conserve les espaces moins denses en EBC, la proposition d'une identification individuelle des arbres n'est pas cohérente avec les principes de délimitation appliqués sur l'ensemble de la commune.



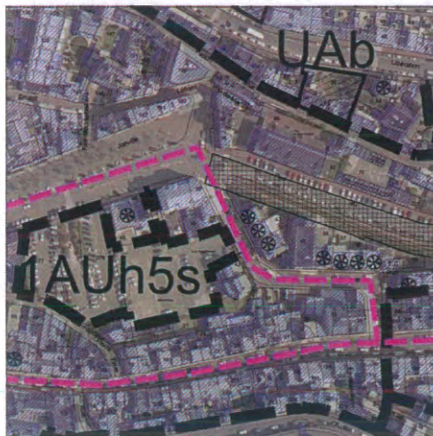
EBC au PLU arrêté



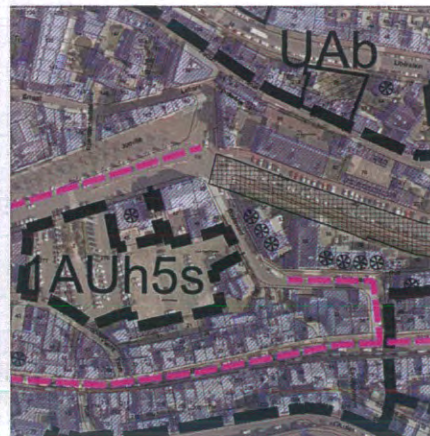
EBC ajusté aux espaces réellement boisés

8.SOUHAIT NUMÉRO 6

Que soit supprimée l'obligation de linéaire commercial sur une grande partie de la rue Hauteserve, celle-ci n'ayant des commerces que dans sa partie haute, à proximité de la rue Couraye ;



PLU arrêté



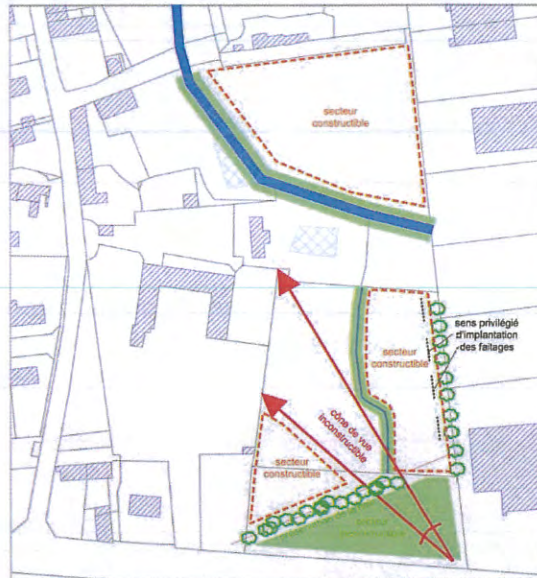
PLU actualisé suite à l'enquête publique

Le tronçon de linéaire commercial situé dans le bas du boulevard Hauteserve est supprimé en raison de l'absence de commerce à cet endroit.

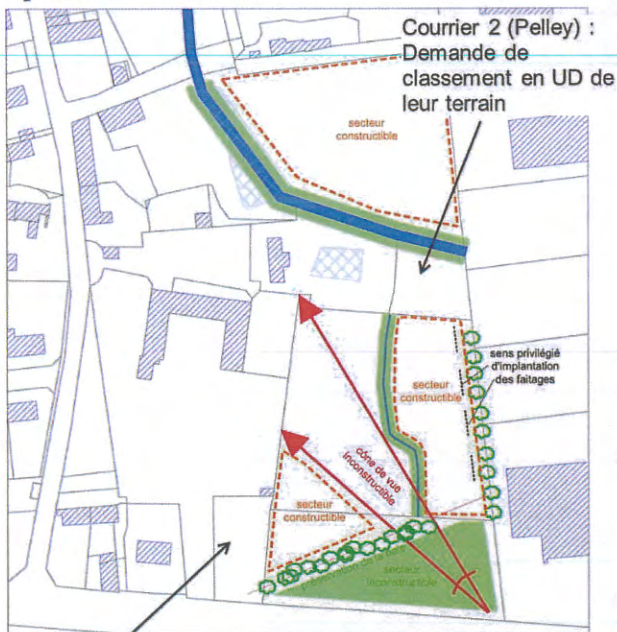
9.RECOMMANDATION NUMÉRO 1

Réexaminer le périmètre des zones constructibles du secteur du Couvent afin d'en examiner les accès ;

Extrait des OAP (dossier arrêté de projet)

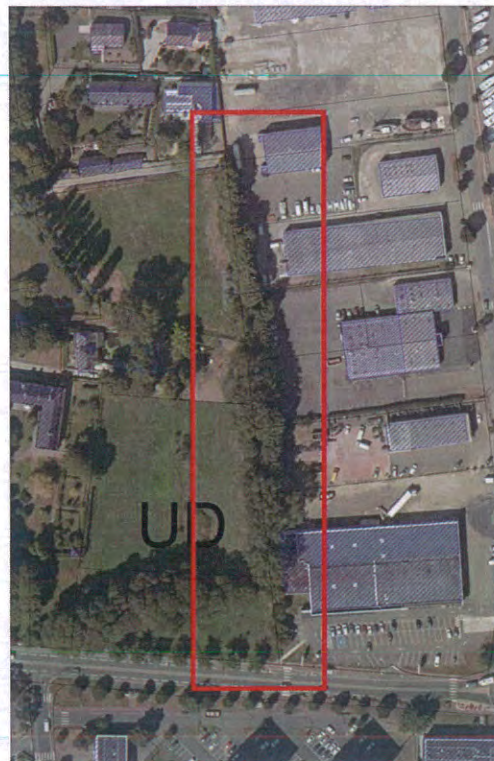


Analyse des demandes

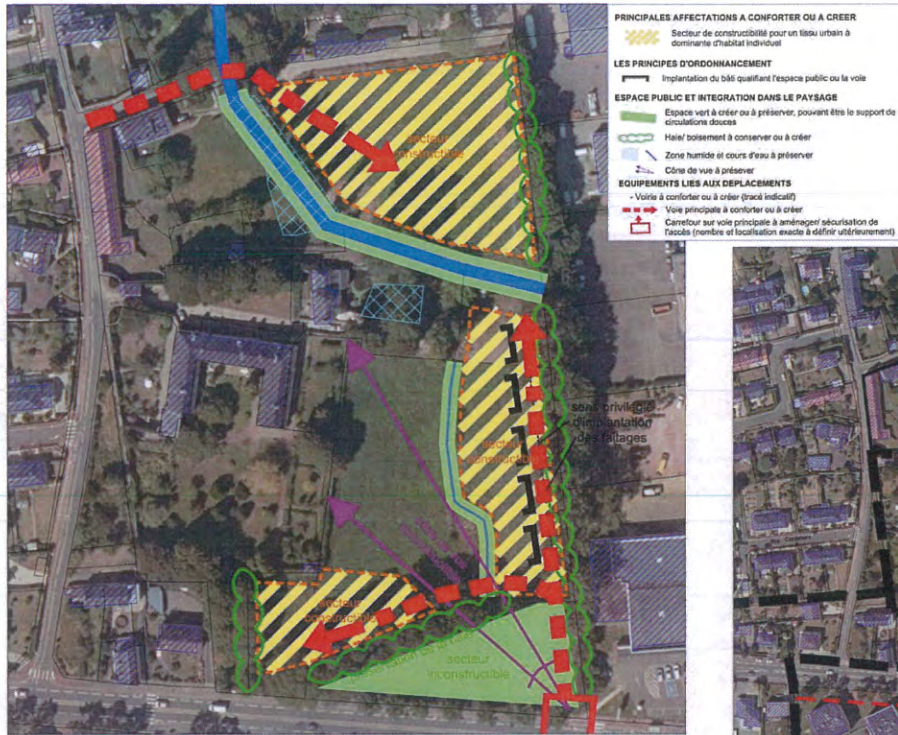


Registre page 4 (Beaulieu) : Demande de classement en UD de la parcelle sur le boulevard

Courrier 31 (Emmanuel Allain) : Proposition de protéger la haie bordant la zone d'activités de la Parfumerie.



Actualisation des OAP et du plan de zonage



Plan de zonage actualisé

OAP actualisées

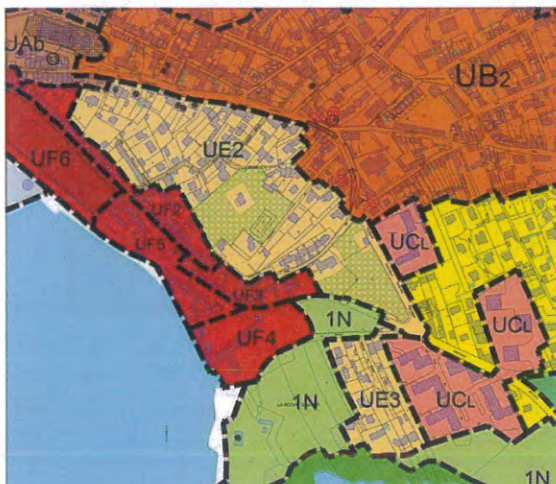


9.RECOMMANDATION NUMÉRO 2

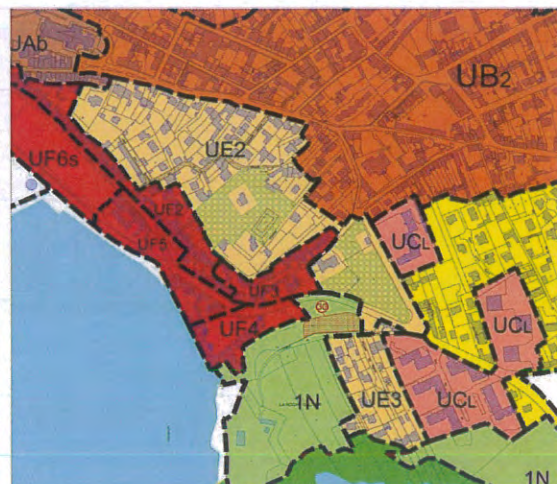
Réviser le zonage de l'unité foncière 12, rue de la Cocardière et de la parcelle 73 et du quartier Saint-Gaud peut être examiné pour leur accorder éventuellement un zonage unique ;

Pour la zone UF2 et le secteur Saint Gaud, plusieurs sites sont concernés.

Pour rappel, ci-après les évolutions apportées entre le PLU de 2008 et l'arrêt de projet.











PLU 2008

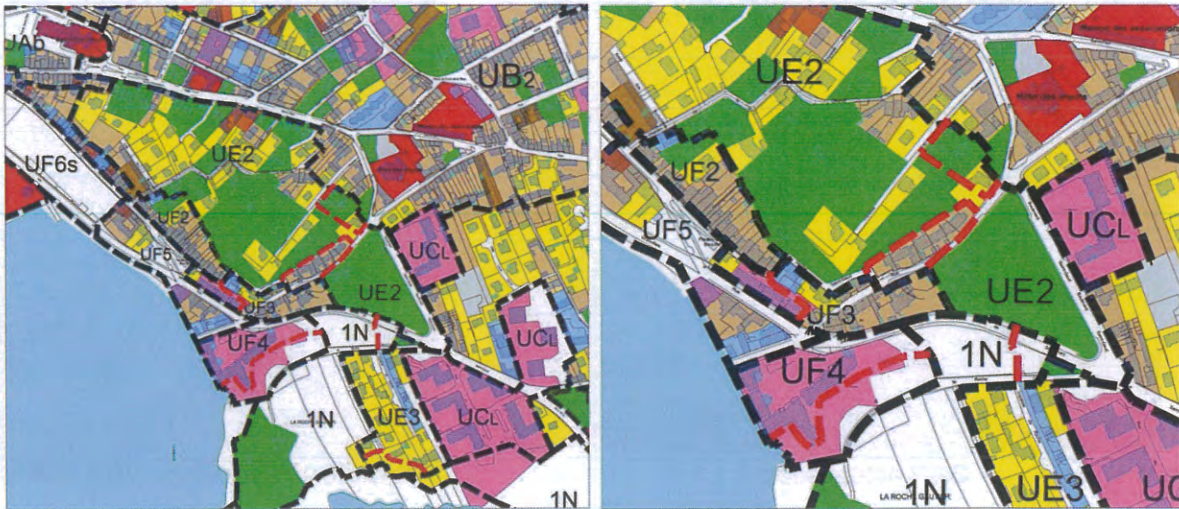


PLU arrêté

Ci-après la prise en compte des remarques sur le quartier Saint-Paul.

Légende :

	Résidence		Bâti de valeur patrimoniale
	Immeubles		Bâti ancien de type longère
	Maison de ville		Garages
	Maison individuelle (urbanisation hétérogène)		Activité économique
	Maison individuelle (lotissement homogène)		Equipements et services
	Opérations d'ensemble		



Prise en compte des remarques formulées sur la rue de la Cocardière.



PLU arrêté

10.RECOMMANDATION NUMÉRO 3

Examiner, en lien avec le Département, s'il est souhaitable de conserver certaines marges de recul dans des zones de densification, notamment les zones d'entrée de ville ;

Remarque du commissaire-enquêteur : Il est institué des marges de recul le long des voies départementales. Si on peut comprendre leur intérêt dans la partie non urbanisée de la ville, on peut s'interroger sur leur intérêt dans la partie urbanisée, la ville ayant vocation à être densifiée, notamment pour marquer les entrées de ville.

La nécessité de marge de reculement en zone agglomérée n'est pas demandée dans le règlement de voirie départementale. La collectivité fait donc évoluer la marge de reculement en rive sud de l'Avenue des Matignon en la réduisant de 25 à 15 mètres. Le bâti situé dans cette zone d'entrée déjà très urbaine ne respecte pas la marge de reculement demandée, il se situe dans une moyenne de 15 mètres de recul. Pour favoriser le renouvellement de cet espace et lui donner un caractère plus urbain la marge est modifiée.

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

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

GRANVILLE



GRR/PLB/FR
Mai 2017

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

atelier du
CANAL

MEMOIRE EN REPONSE SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Révision arrêtée le :
21 septembre 2016

Révision approuvée le :
29 Mai 2017

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

Table des matières

1. AVIS DE LA PREFECTURE DE LA MANCHE :	4
1.1. Prise en compte de la synthèse effectuée par la DDTM :	4
1.1.1. Remarques concernant le projet portuaire :	4
1.1.2. Remarques concernant la prise en compte de la loi littoral :	8
1.1.3. Remarques concernant le projet de développement communal :	13
1.1.4. Remarques concernant les mobilités et le tourisme :	16
1.1.5. Concernant les risques et le camping :	18
1.1.6. Concernant le contenu du dossier :	19
1.2. Annexes :	19
1.2.1. Annexe 1 : Avis de la DIRMer Manche-Est – Mer du Nord.....	19
1.2.2. Autres observations relatives au dossier de PLU :	21
1.2.3. Avis de l'ARS :	39
1.2.4. Avis de l'INAO :	40
2. AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE:	41
2.1. Résumé de l'avis :	41
2.2. Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale :	41
2.2.1. Complétude du rapport de présentation :	41
2.2.2. Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation :	41
2.2.3. Qualité de la démarche itérative :	42
2.3. Analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement	42
2.3.1. Sur les enjeux propres au littoral :	42
2.3.2. Sur les paysages :	43
2.3.3. Sur la consommation d'espaces et l'agriculture :	43
2.3.4. Sur les déplacements :	43
2.3.5. Sur les risques :	44
3. AVIS DU PAYS DE LA BAIE DU MONT ST MICHEL (SCOT) :	45
3.1. Présentation du contexte communal et du projet :	45
3.2. Le PADD :	45
3.3. Analyse du projet :	45
3.3.1. Le projet de PLU au regard de l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace : ..	45
3.3.2. Le projet au regard des équipements et des services, du développement économique, de la mixité sociale et de la diversité urbaine :	46
3.3.3. Le projet au regard de l'environnement :	47
3.3.4. Le projet au regard de l'agriculture :	47
4. AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRANVILLE TERRE ET MER :	48
4.1. Rapport de présentation :	48

4.2. Le PADD :	48
4.2.1. Habitat :	48
4.2.2. La mobilité et les liaisons interquartiers:	48
4.3. Les OAP :	48
5. AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA MANCHE :	49
6. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE:	51
7. AVIS DU COMITÉ RÉGIONAL DE CONCHYLICULTURE :	52
8. AVIS DE LA CDNPS :	53
9. AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF):.....	58
9.1. Consultation au titre de la consommation foncière (article L153-17 du code de l'urbanisme) :.....	58
9.2. Consultation au titre de délimitation des STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme) :.....	62
9.3. Consultation au titre de la réglementation encadrant les extensions et les constructions d'annexes aux habitations dans les zones N et A (article L151-12 du code de l'urbanisme) :.....	64

Préambule

« L'intégralité des avis émis par les personnes publiques associées et consultées figure dans le dossier soumis à enquête publique. Le présent document a pour objet de répondre aux observations des personnes publiques, émises dans le cadre de ces avis, pendant la phase de consultation qui s'est déroulée après l'arrêt du projet de PLU. Ces observations seront, dans la mesure des possibilités réglementaires offertes par les textes et dans la mesure de leur pertinence, prises en compte par le Conseil municipal de GRANVILLE, à l'issue de l'enquête publique, lors de l'approbation du PLU.»

1. AVIS DE LA PREFECTURE DE LA MANCHE :

1.1. Prise en compte de la synthèse effectuée par la DDTM :

1.1.1. Remarques concernant le projet portuaire :

Synthèse de la remarque :

Délimitation et règlement de la zone 1AUp :

1. Revoir la délimitation de la zone 1AUp pour diminuer sa superficie en l'adaptant au projet portuaire exposé, ou bien justifier l'inclusion d'espaces marins non compris dans le projet portuaire.
2. Le règlement de la zone 1AUp renvoie au règlement de la zone UP, un règlement spécifique aurait pu être envisagé.

Réponse :

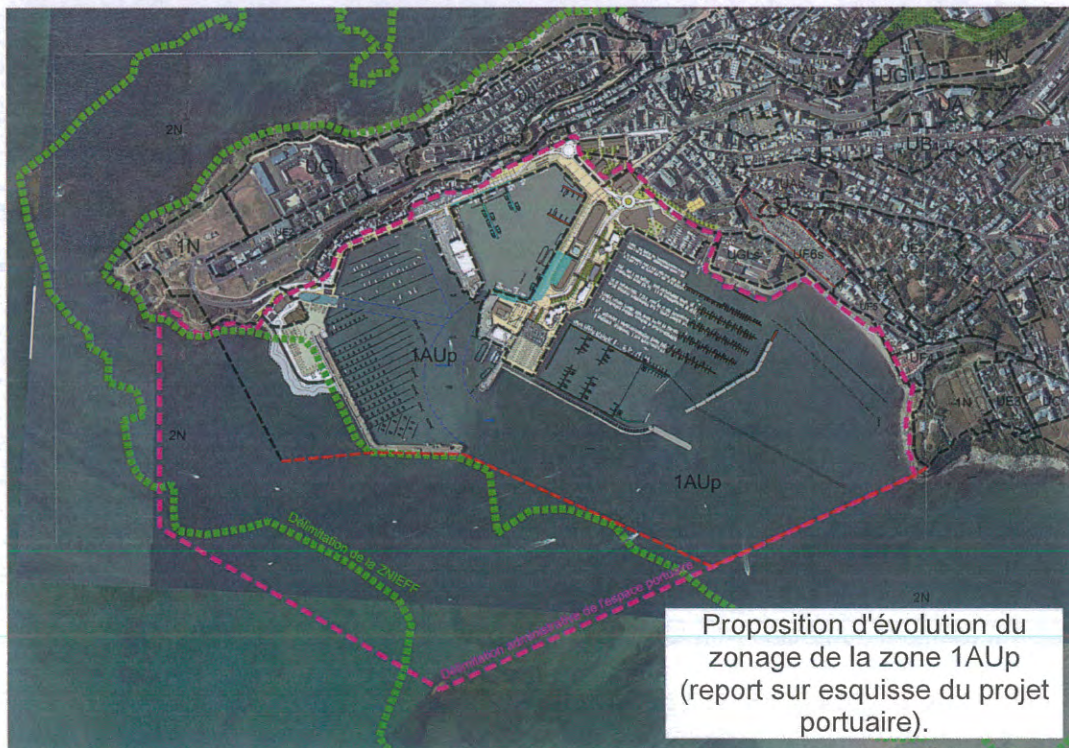
1. Le périmètre de la zone 1AUp est identique à celui de la zone 2AUp inscrite au PLU de 2008. Le plan ci-dessous superpose le zonage du secteur portuaire et différentes informations permettant de réinterroger la pertinence de cette délimitation : périmètre administratif du port, esquisse illustrative du nouveau projet portuaire permettant de visualiser les emprises des ouvrages programmés, périmètre de la ZNIEFF « Estran rocheux de Granville à Jullouville ».



Le périmètre de la zone approuvé en 2008 se justifiait par la prise en compte du projet portuaire de l'époque au sein d'une zone élargie permettant des adaptations. Ce périmètre s'inscrivait très majoritairement dans les emprises administratives du port.

Dans le cadre de la redéfinition du projet portuaire et de l'actualisation du PLU sur cet espace, a délimitation de la zone 1AUp est modifiée en tenant compte des nouvelles emprises programmées pour ce projet. La nouvelle délimitation est donc modifiée selon trois principes :

- à l'est, la limite est légèrement étendue au droit de la Roche Gautier en s'appuyant sur les limites administratives du port, tel que décidé par le maitre d'ouvrage et validé par le comité de pilotage. Ceci permettra une éventuelle extension du bassin d'évolution du CRNG.
- au centre, la limite est réduite pour ne pas empiéter sur la ZNIEFF.
- à l'ouest, au droit de la grande jetée, la limite initiale est conservée puisque la forme du nouveau terre-plein sera définie dans le cadre des études pré-opérationnelles du port. Bien que cet espace soit situé dans le périmètre de la ZNIEFF, les études environnementales présentées dans le rapport de présentation permettent de justifier que cet espace ne relève pas des Espaces Naturels Remarquables. Cette réduction représente une superficie d'environ 21 ha.



2. Au sein de l'espace portuaire au sens administratif, le PLU distingue les espaces terrestres classés en zone UPs d'une part, et les espaces maritimes ainsi que le site de la forme de Radoub classés en zone 1AUp d'autre part.

Le projet portuaire se réalisera sur les deux zones, les espaces maritimes de la zone 1AUp étant destinés à accueillir des ouvrages techniques (infrastructures de protection, terre-plein avec des constructions nouvelles, équipements liés au mouillage). Le règlement de la zone UPs autorise l'ensemble des constructions, équipements et ouvrage en lien avec l'activité portuaire (ce qui intègre les équipements autorisés dans la zone 1AUp), mais aussi des activités économiques diversifiées en lien avec le développement touristique de cet espace (structures d'hébergement touristique, commerces de restauration...).

Afin de limiter les constructions et aménagements aux seuls ouvrages techniques et aux équipements annexes (parking par exemple) prévus sur les espaces maritimes et sur le terre plein ouest, il est donc proposé d'écrire un règlement spécifique pour la zone 1AUp. Ce règlement autorise les mêmes activités que dans la zone Up, à l'exception des logements de gardiennage, des constructions liées au commerces sans lien direct avec l'activité portuaire, et des hébergements liés à une activité touristique. L'article 2 de cette zone 1AUp sera donc le suivant :

ARTICLE 1AUP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités maritimes et portuaires.

- Les entrepôts, les dépôts et stockages de matériels et de carburant liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve d'une parfaite intégration aux sites et à l'environnement ;

- Les travaux et installations nécessaires à la réalisation d'un bassin à flot, sous réserve de tenir compte de l'impact sur l'environnement.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des déchets issus des activités autorisées dans la zone.

- Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent,

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement bâti ;

Synthèse de la remarque :

Prise en compte des services en charge de la sécurité maritime : la prise en compte de l'implantation sur le Port du Service des Phares et Balises (SPB) et du Service de Sécurité des Navires (CSN) et leur devenir dans le cadre du projet doit être affinée et explicitée. L'OAP concernant le terre-plein ne liste pas spécifiquement ces activités, dont les besoins de surface sont estimés à 3000 m² environ.

Réponse :

Le projet d'aménagement de l'espace portuaire retranscrit de le PLU n'a pas vocation à entrer dans le détail de la localisation de l'ensemble des activités sur l'espace portuaire. Concernant le SPB et le CSN, ces activités devraient être positionnées sur un autre site, après analyse des besoins exprimés dans le courrier de la DIRMer (cf chapitre 2 sur les annexes de l'avis de la Préfecture). Ce point sera détaillé lors de la conception du projet, en discussion avec le Conseil Départemental.

Synthèse de la remarque :

Prise en compte du risque de submersion marine :

1. Les règles du PLU liées au risque de submersion marine ne concernent que les logements et les ERP sensibles (avec locaux de sommeil), ce règlement devrait être complété par d'autres dispositions tenant compte des activités programmées sur les espaces portuaires, eux aussi soumis à ce risque. De plus, un complément sur la prise en compte du risque de submersion sur l'espace portuaire devra être ajouté dans le rapport de présentation.
2. La prise en compte du risque de submersion marine dans le PLU appelle des observations concernant sa lisibilité (cf annexe 2).

Réponse :

1. Le règlement du PLU vise à limiter l'exposition des personnes au risque de submersion. Concernant 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. Il est toutefois proposé d'étendre le champ d'application des règles du PLU liées à la submersion marine à l'ensemble des ERP possédant des locaux à sommeil, et non plus seulement aux ERP dits « sensibles » (ERP accueillant des populations particulières tels que des enfants ou bien des personnes âgées). L'article 9 des dispositions générales sera donc corrigé en conséquence.
2. Cf réponse dans chapitre concernant les annexes de l'avis de la Préfecture.

Synthèse de la remarque :

Prise en compte du patrimoine et du paysage :

1. Il sera nécessaire de mener des études approfondies pour garantir une bonne intégration paysagère et environnementale des différents projets qui se réaliseront sur l'espace portuaire, dans le respect du critère d'extension limitée de l'urbanisation s'appliquant dans les espaces proches du rivage.
2. Le PLU doit insister sur la nécessité de remettre en activité la forme de radoub, comme élément patrimonial essentiel pour le devenir de ce secteur.

Réponse :

1. Cette remarque précise un enjeu pour le futur projet mais n'apporte pas de modification du PLU, ce dernier ayant intégré cet enjeu dans les OAP définies sur l'espace portuaire.
2. Cet objectif est déjà inscrit dans le PLU. Dans sa contribution à l'enquête publique, le Conseil Départemental précise que cette rénovation n'est pas liée à une décision d'un PLU mais doit faire partie de l'activité et de l'exploitation portuaire. Toutefois, d'autres ports sont déjà équipés de

nouveau matériel de levage il convient de ne pas multiplier cet outillage onéreux à l'achat et en entretien et de le faire correspondre aux besoins réels, justifiés et économiquement viable.

1.1.2. Remarques concernant la prise en compte de la loi littoral :

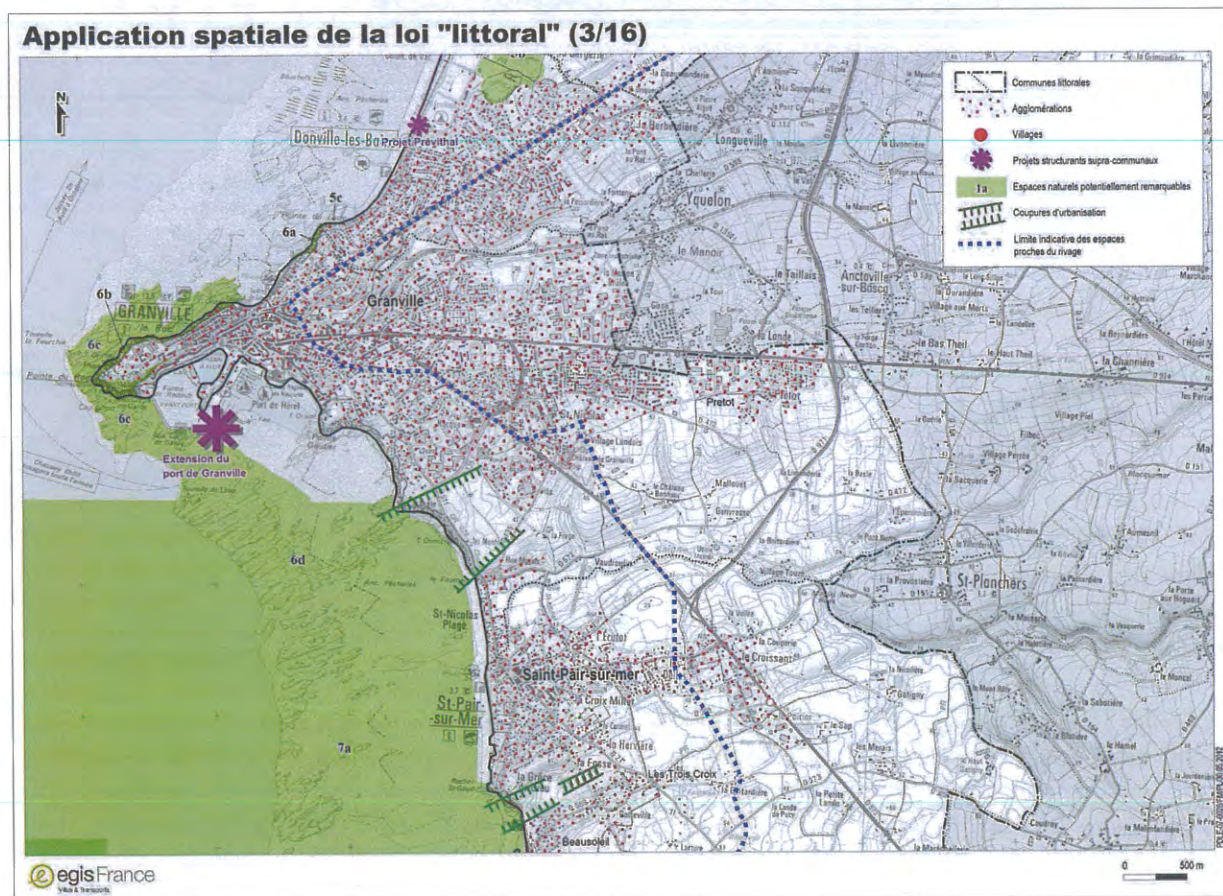
Synthèse de la remarque :

Articles L121-23 et article R 121-4 (espaces naturels remarquables)

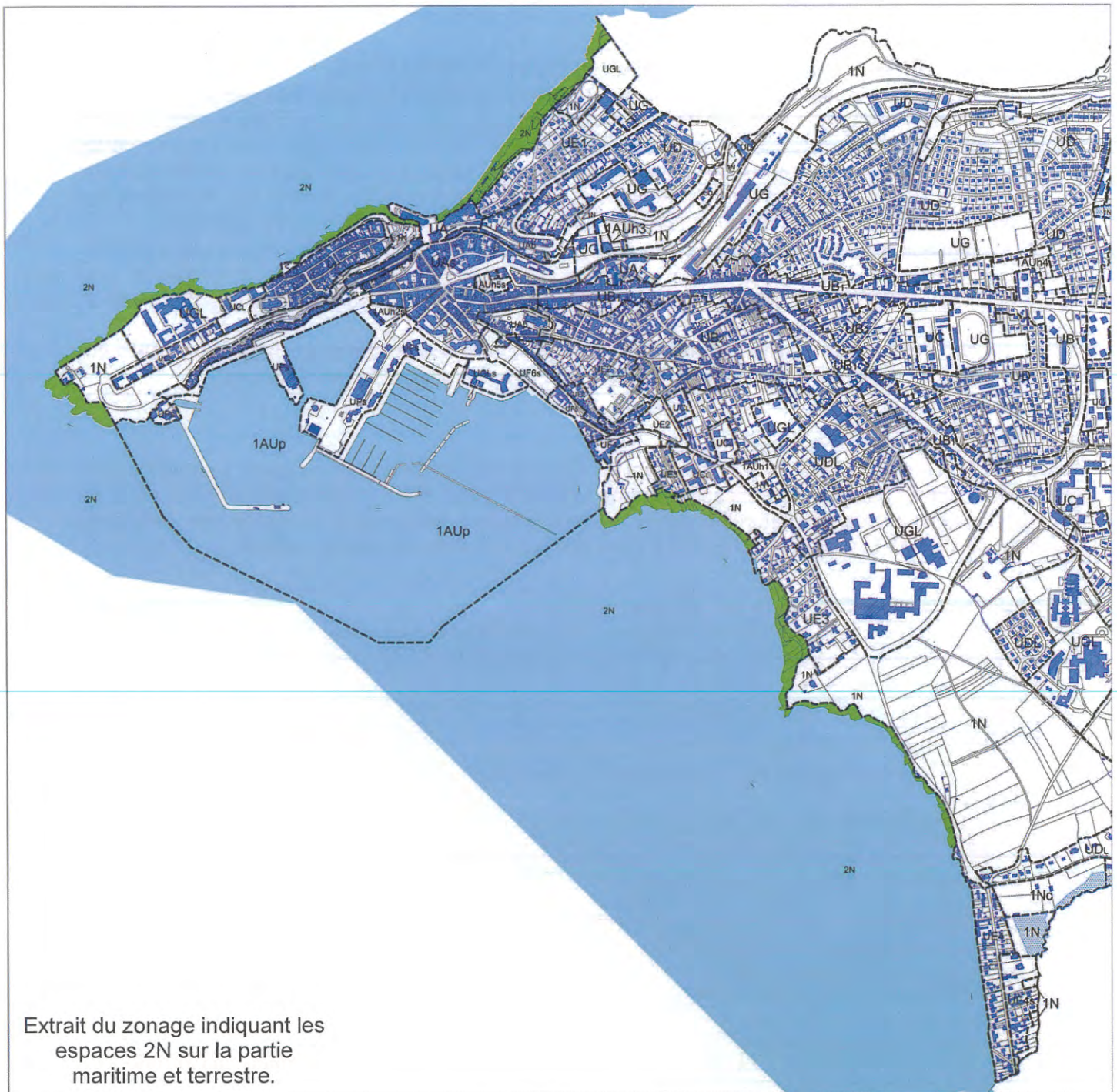
1. Le PLU réduit la délimitation des espaces naturels remarquables proposée par le SCOT, qui s'appuie sur les parties naturelles des sites classés et des sites inscrits, les sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1. Le PLU ne retient pas les sites Natura 2000, ainsi qu'une partie de la ZNIEFF de type 1 « Estran Rocheux de Granville à Jullouville ». Il sera opportun d'annexer les études du GEMEL qui motivent ce zonage, et de faire un point plus détaillé sur le secteur du projet de terre-plein et de justifier la non intégration des sites Natura 2000 et des géosites.
2. Le règlement de la zone 2N s'appuie sur l'article R121-5 du CU (correspondant aux espaces remarquables), il doit être complété pour faire référence à la bande des 100 mètres et aux prescriptions propres au DPM. De plus, il est signalé qu'aucun village au sens de la loi littoral n'est identifié sur la Grande île de Chausey.
3. Le choix de ne pas classer en espaces naturels remarquables certaines parties naturelles du site inscrit de la Haute-Ville nécessite d'être justifié dans le rapport de présentation.

Réponse :

1. La DDTM fait référence à la désignation dans le SCOT d'espaces naturels potentiellement remarquables. La carte ci-dessous, extraite du SCOT, identifie effectivement comme espaces remarquables les parties naturelles des sites classés et des sites inscrits, le site Natura 2000 de la Baie du Mont St Michel et la ZNIEFF « Estran Rocheux de Granville à Jullouville ».



Le PLU désigne une très grande majorité des espaces naturels littoraux ou bordant le littoral en espaces naturels remarquables, comme le démontre la cartographie ci-dessous. Le zonage 2N englobe donc bien les sites Natura 2000 couvrant la Baie du Mont St Michel et l'Archipel de Chausey.



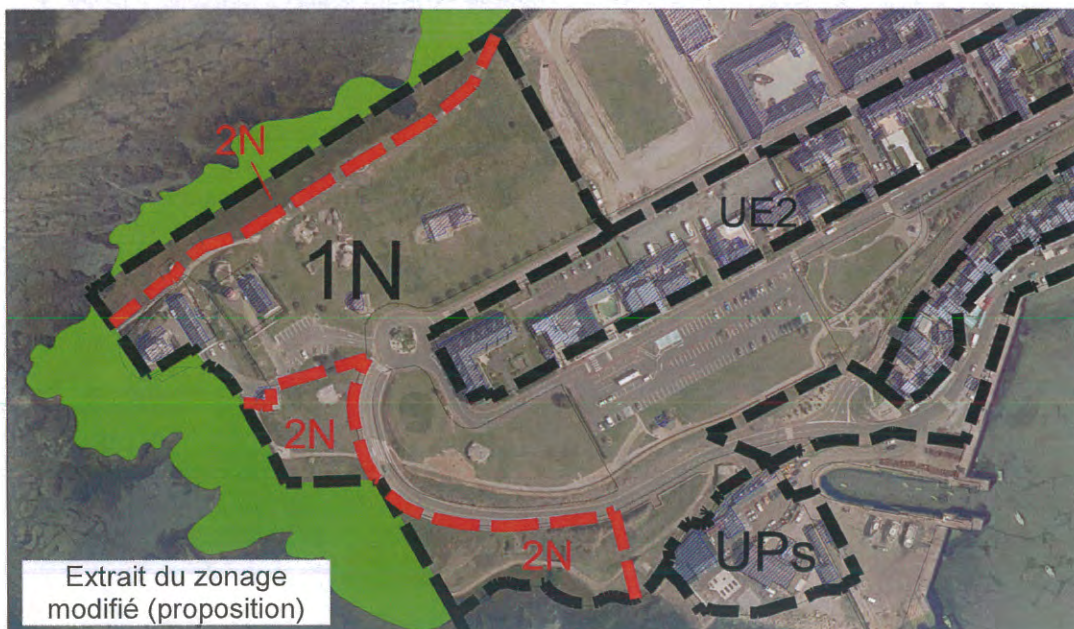
Concernant la prise en compte de la ZNIEFF de type 1, le chapitre concernant le projet portuaire propose de réduire la zone 1AUp au bénéfice de la zone 2N sur des espaces appartenant à la ZNIEFF, pour mieux tenir compte des espaces réellement concernés par le projet portuaire. Au final, seul l'espace situé le long de la Grande Digue Ouest et destiné à l'implantation du terre-plein du chantier naval est conservé sur un espace appartenant à la ZNIEFF. L'absence de valeur écologique de cet espace est largement démontré dans le rapport de présentation du PLU qui retranscrit l'ensemble de l'étude réalisée par le GEMEL.

2. Le règlement de la zone 2N sera complété avec une référence à la prise en compte de la bande naturelle des 100 mètres du rivage. Concernant les obligations de continuité avec les agglomérations et villages, l'article R 121-5 n'autorise que des constructions non constitutives d'extension d'urbanisation, il n'est donc pas utile d'ajouter cette précision dans le règlement 2N.

3. Concernant le site inscrit qui couvre l'ensemble de la Haute Ville, le code de l'urbanisme désigne les parties naturelles des sites classés et inscrits comme des espaces potentiellement remarquables. La zone 1N définie dans le PLU correspond aux espaces ceinturant la Haute-ville, et composés d'espaces publics aménagés (voirie, espaces de stationnement, pelouses) qui ne peuvent être qualifiés de « parties naturelles de site inscrit ».



Le SCOT n'identifie pas ces espaces comme potentiellement remarquables à l'exception de la partie sud-ouest de la Pointe. Le zonage 2N peut être étendu sur les espaces peu aménagés situés à l'extrémité de la Pointe, selon la proposition ci-dessous. Au nord, la zone 2N est étendue pour englober les falaises naturelles. Au sud, la nouvelle zone 2N s'appuie sur la rue du Cap Lihou qui marque la limite entre les espaces naturels et les espaces aménagés, jusqu'au chantier naval. Cette zone 2N étendue concerne des espaces situés dans la bande des 100 mètres, les aménagements possibles y sont donc très limités.



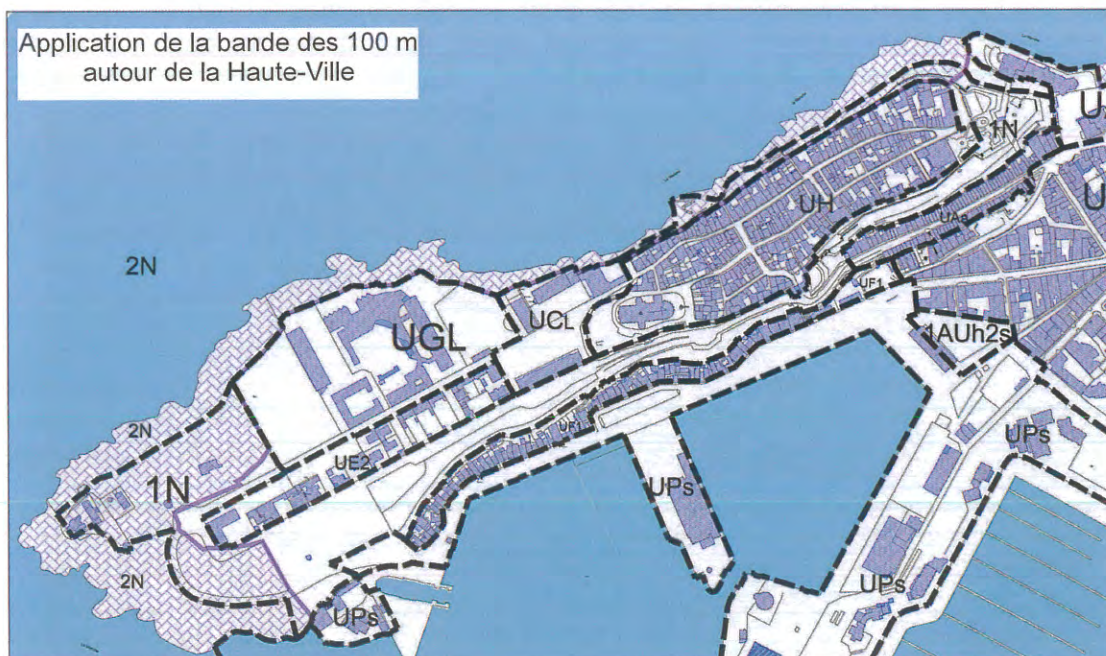
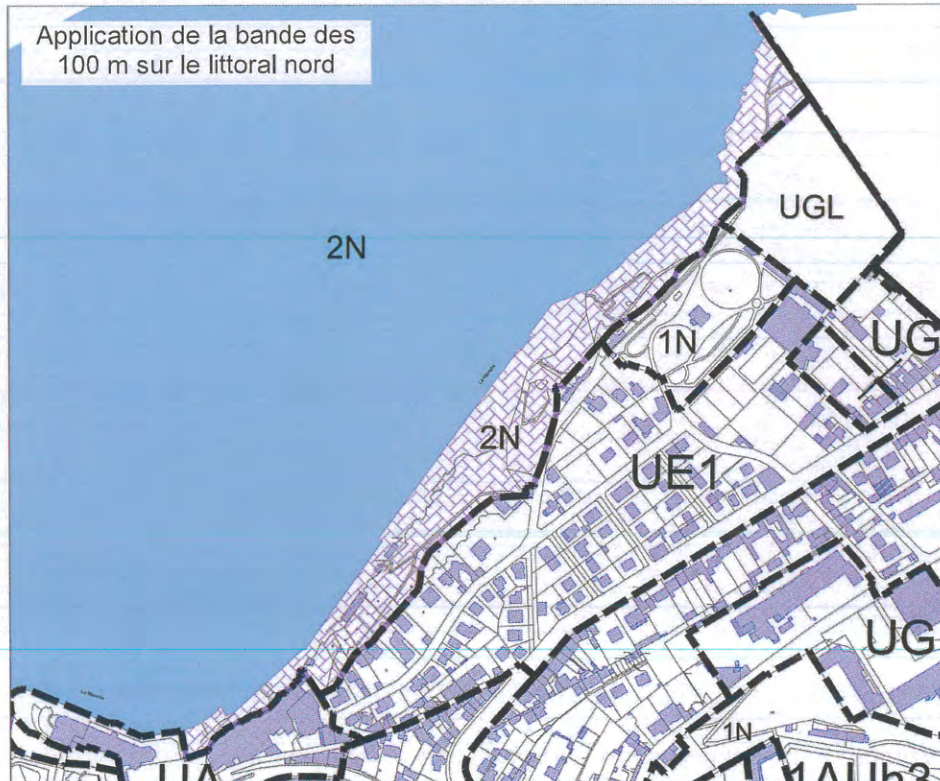
Synthèse de la remarque :

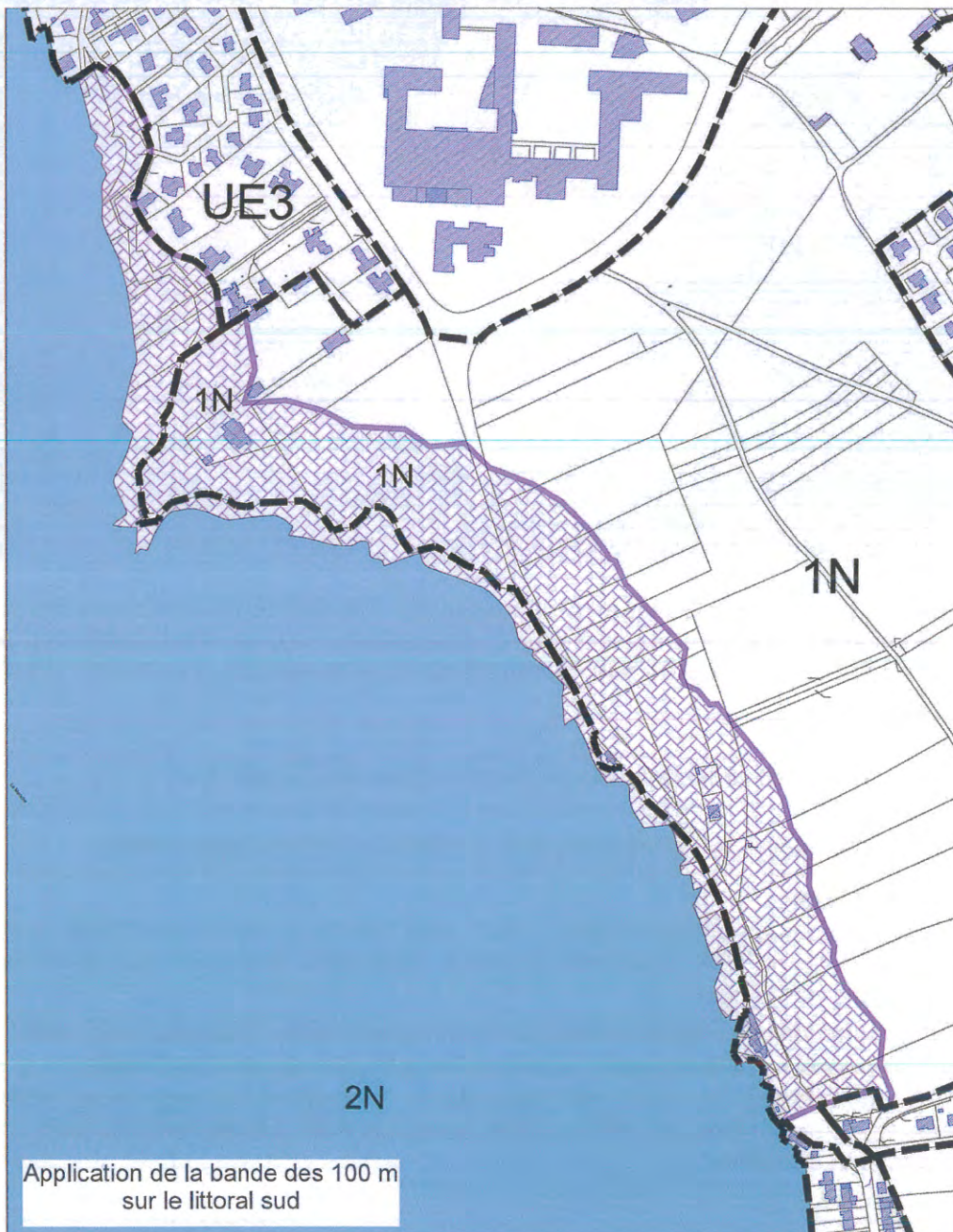
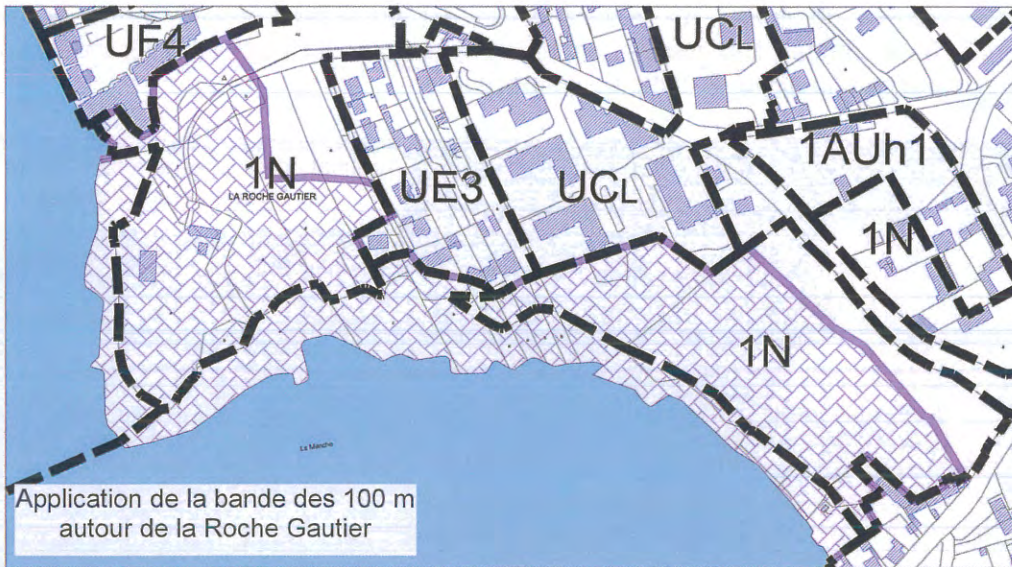
Articles L121-16 (bande des 100 mètres), article L 121-13 (espaces proches du rivage)

1. Il conviendrait de préciser la délimitation de la bande des 100 mètres et de la reporter sur le document graphique, ainsi que celle des espaces proches du rivage.
2. La réglementation des zones A et N devra être revue concernant certaines dispositions de la loi littoral (cf annexe 2).

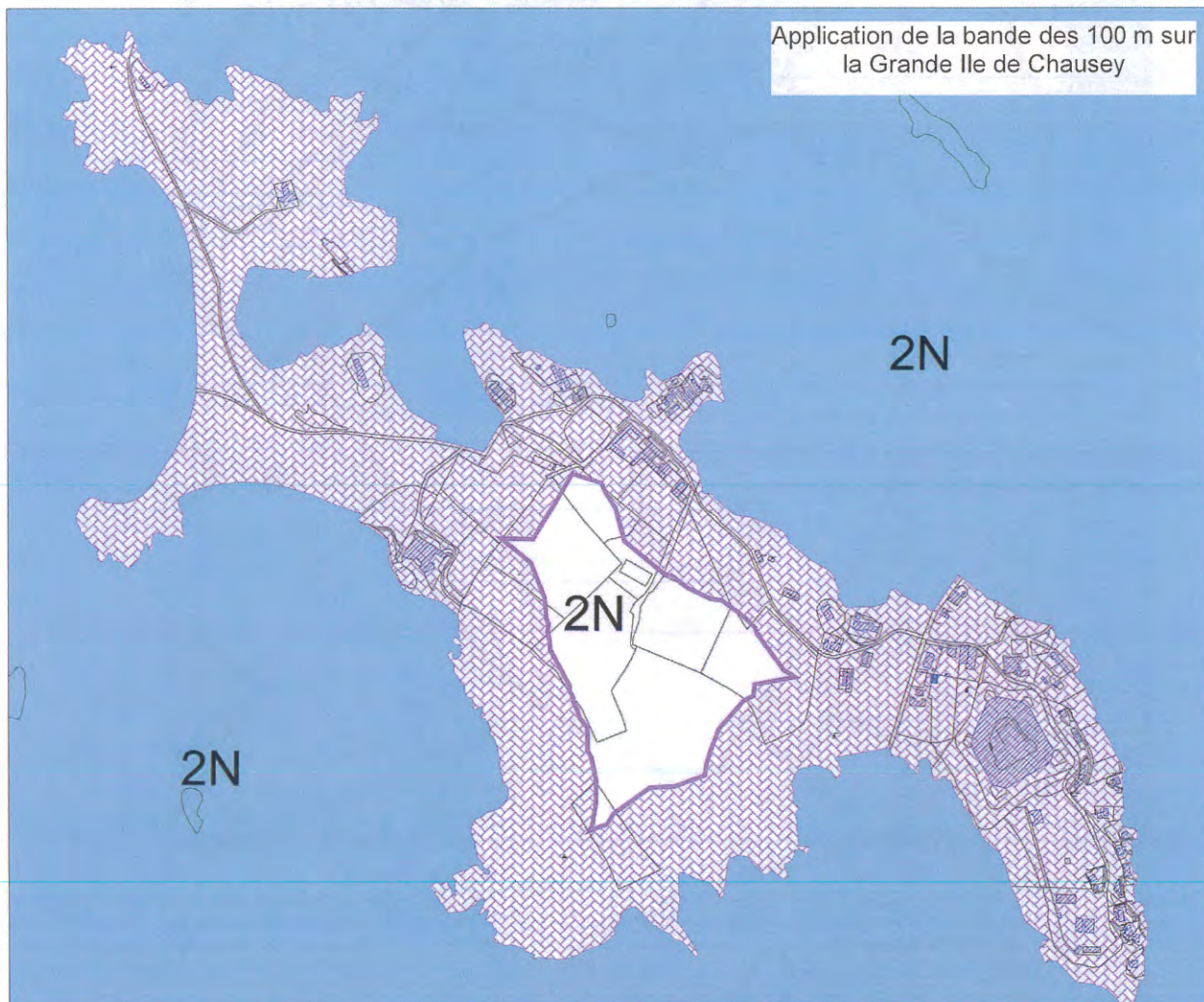
Réponse :

1. La délimitation de la bande des 100 mètres sera ajoutée sur le document graphique, elle concerne l'ensemble des espaces naturels le long du rivage. Ces espaces sont tous classés en zone 1N ou 2N, ils ne sont donc pas destinés à être urbanisés.





Sur Chausey, l'ensemble du littoral de la Grande-Ile est considéré comme un espace non urbanisé. A ce titre, la bande des 100 mètres concerne l'ensemble du rivage de la Grande île. Seul le cœur de l'île se trouve donc exclu de cette délimitation.



Le règlement qui s'applique sur la bande non urbanisée de 100 mètres précise que « *les seules constructions ou installations autorisées sont celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (articles L.121-16 et L 121-17 du code de l'urbanisme)* ».

2. Cf réponse dans le chapitre concernant les annexes de l'avis de la Préfecture.

1.1.3. Remarques concernant le projet de développement communal :

Synthèse de la remarque :

1. Le projet de développement paraît ambitieux mais reste quantitativement compatible avec les dispositions du SCOT et du PLH. Il semble toutefois nécessaire d'intégrer des éléments de phasage du développement urbain.
2. Il s'avère qu'aucune disposition ne concerne l'accession sociale à la propriété, alors que l'action n°4 du PLH prévoit la mise en place de prêt sociaux location accession (PSLA).
3. Il conviendrait de clarifier les OAP en précisant si le nombre de logements attendus correspond au nombre de logements créés ou bien au nombre de logements total sur la zone, intégrant les logements existants.

Réponse :

1. A l'exception du projet de la Clémentière, l'ensemble des espaces de projets se situent au sein de l'aire agglomérée et sont ainsi suffisamment desservis par les réseaux, ils ne peuvent donc être classé en zone 2Au avec une ouverture à l'urbanisation différée. Afin de maîtriser le rythme de développement futur, il est toutefois proposé de réaliser un phasage d'ouverture à l'urbanisation sur le projet de l'Ecoquartier de la Clémentière (cf point suivant).

2. Le PLU impose un minimum de 20 % de logements sociaux dans les zones AU et les opérations de plus de 10 logements (pour les collectifs) ou 15 logements (pour les individuels). Dans ces 20%, un seuil est fixé pour les logements destinés au plus faibles revenus (PLUS, PLAI), le reste étant composé de PLS. Les logements de type PSLA ont vocation à devenir des logements privés, ils ne permettent donc pas de créer une offre pérenne dans le temps de logements sociaux. Le PLU cible donc les logements sociaux pérennes pour fixer des quotas dans les nouvelles opérations.

3. Le nombre de logements attendus est calculé sur la base des espaces disponibles urbanisés dans le cadre du projet, il correspond donc aux logements nouvellement construits et ne tient pas compte des logements existants.

Synthèse de la remarque :

ZAC de la Clémentière

1. L'ensemble du site est classé en zone 1AUhz, ce qui permet son urbanisation immédiate, ce qui n'est pas conforme à la réalité ni au dossier de réalisation de la ZAC qui prévoit une urbanisation en 3 phases pour notamment limiter l'impact sur l'activité agricole. Ce phasage pourrait être retranscrit dans les pièces opposables du PLU (zonage et OAP), ce qui permettrait aussi de garantir le respect de l'article L.121-8 imposant l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante.

2. Le dossier réalisé dans le cadre de la demande de DUP précise que 80% des logements seront vendus en accession à la propriété ou loués. Ce point n'apparaît pas dans le PLU.

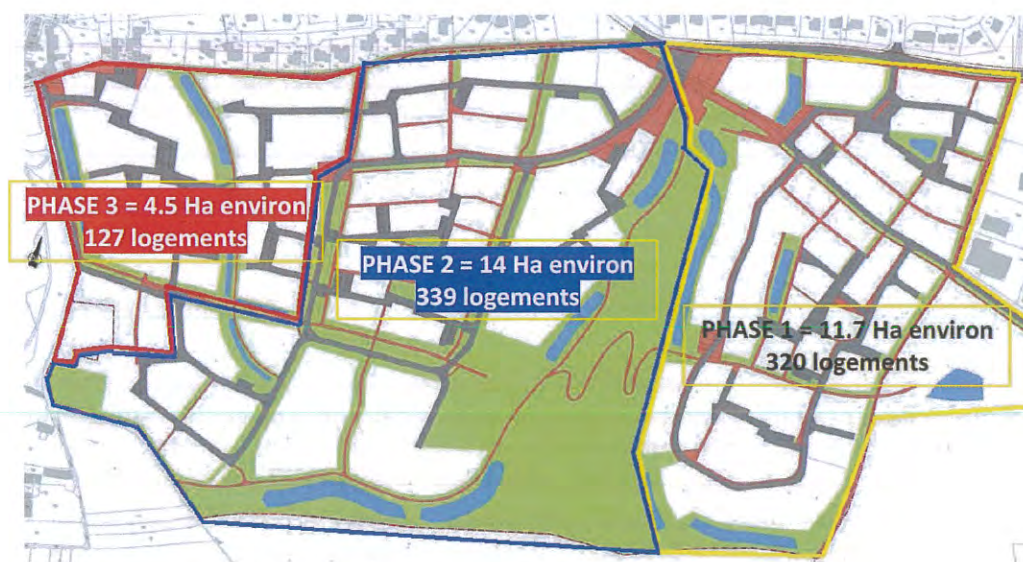
3. Des études exhaustives devront pouvoir être réalisées sur les espaces les plus sensibles situés en entrée de ville ou à proximité du château de Grainville, préalablement à la conception des projets qui se réaliseront sur ces espaces.

Réponse :

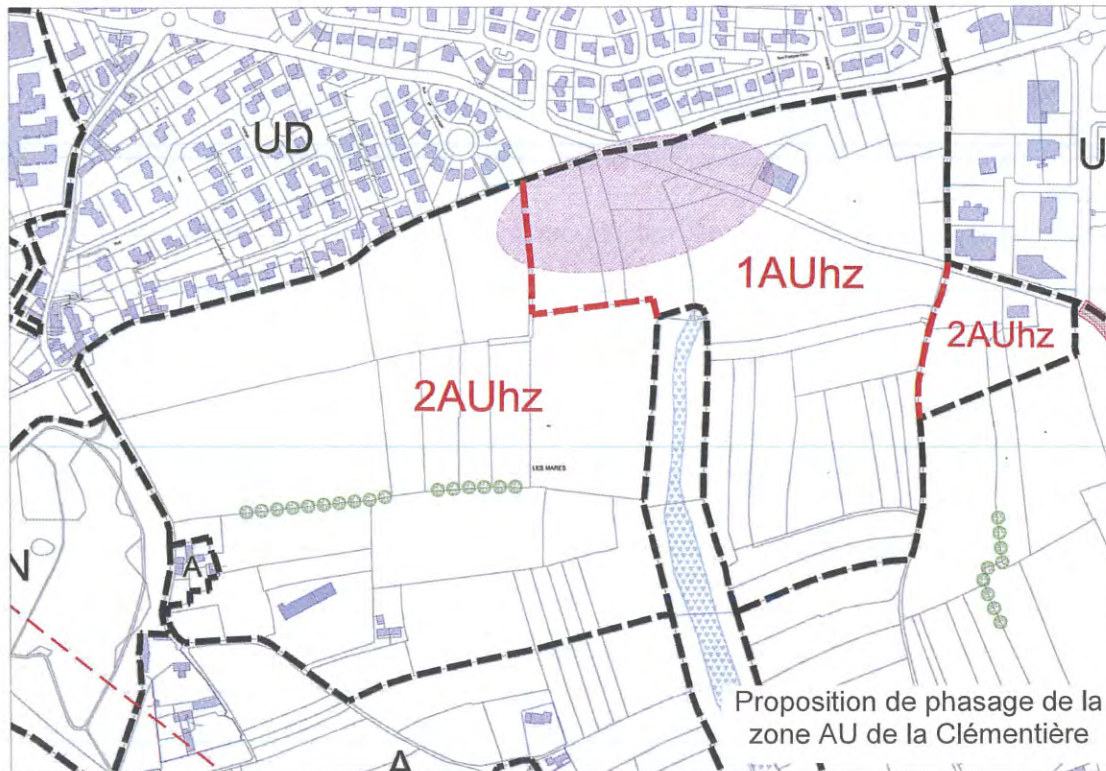
1. Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit effectivement un phasage de l'opération en 3 étapes, depuis l'est vers l'ouest pour tenir compte de l'activité agricole sur le site. Ce phasage est bien présenté dans le rapport de présentation du PLU.

La réalisation de la ZAC se déroulera en 3 PHASES distinctes, d'Est en Ouest :

- 1^{ère} Phase à l'Est du Talweg (11.7 ha environ) ;
- 2^{nde} Phase au centre et secteur Sud-Ouest de la ZAC (14 ha environ) ;
- 3^{ème} Phase dans l'angle Nord-Ouest (4.5 ha environ)



Il est donc proposé de phaser l'urbanisation de la ZAC en classant les deuxième et troisième tranches en zone 2AU. La partie située à l'extrême Est du site est aussi classée en zone 2AU. Le zonage est donc modifié comme suit. La zone 1AUHz réduite représente une superficie de 12,9 ha. Ce découpage respecte la loi littoral en garantissant une première phase d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante.



2. Le PLU impose un minimum de 20% de logements sociaux sur la ZAC, les 80 % restant seront donc des logements privés, dont des logements locatifs. La programmation de la ZAC a fait l'objet d'une réflexion particulière entérinée par les élus dans le cadre du dossier de réalisation, le PLU n'a pas vocation à se substituer à ce document en figeant des éléments programmatiques qui sont susceptibles évoluer.

3. Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière ni de modification du PLU.

Synthèse de la remarque :

Projet d'aménagement de la Horie

1. Le PLU devra tenir compte de l'avis défavorable de la CDNPS sur la modification des EBC.
2. Les OAP définissent une densité maximale, alors que le PLH prévoit des dispositions relatives à des densités minimales. La compatibilité du PLU avec le PLH devra être démontrée.
3. Il serait opportun de préciser les attentes de la collectivité concernant la résidence service, alors que le PADD affiche la volonté de renouveler la population jeune.

Réponse :

1. Ce point est traité dans le chapitre spécifique traitant de la prise en compte de l'avis de la CDNPS .
2. Le PLU définit effectivement une densité urbaine maximale sous la forme d'un nombre maximum de logements à produire, pour tenir compte de la localisation du projet dans les espaces proches du rivage. Le règlement définit aussi une densité minimale de 40 logts/ha, ce qui est plus élevé que le seuil du PLH. Cette densité minimale sera aussi ajoutée dans le tableau des OAP.
3. Comme beaucoup de communes littorales, Granville est marquée par un vieillissement de sa population. Le PLU doit donc intégrer cette donnée en programmant la construction de logements adaptés à ces nouveaux besoins. La programmation d'une « résidence seniors » s'inscrit dans

cette logique, qui est complémentaire d'une programmation diversifiée de logements répondant aux besoins des jeunes populations ou favorisant le parcours résidentiel sur la commune. Ce projet reste toutefois une simple hypothèse puisqu'il relève d'une démarche privée, sans implication directe de la collectivité dans ce programme. La commune fixe seulement des objectifs de production de logements en tenant compte de cette programmation particulière.

1.1.4. Remarques concernant les mobilités et le tourisme :

Synthèse de la remarque :

Mobilités alternatives à la voiture.

Les nombreuses orientations prises en matière d'organisation des déplacements (emplacements réservés pour parkings ou cheminements doux) ne semblent pas prendre en compte la clientèle touristique, au travers d'une circuit de découverte du patrimoine. Il serait pertinent de valoriser le plan global de déplacement élaboré à l'échelle de l'agglomération.

Réponse :

Le plan de déplacement inscrit dans le PLU vise à améliorer l'accessibilité au centre ville mais aussi les déplacements inter-quartiers pour rejoindre les différents équipements publics ou bien les sites naturels littoraux de la commune. Le projet de la ZAC de l'Ecoquartier de la Clémentière a notamment été conçu selon ce double objectif. Ce projet concerne les habitants de Granville mais aussi les touristes qui fréquentent le centre-ville et l'espace portuaire. Ce plan de déplacement pourra naturellement se prolonger par une mise en valeur touristique spécifique, notamment dans le cadre du label de « ville d'Art et d'Histoire » ou bien autour de l'architecture militaire sur la Haute-ville avec une signalétique adaptée. Ce dernier point ne relève pas directement du PLU, cette précision pourra toutefois être ajoutée dans le rapport de présentation. Des points complémentaires sont apportés dans la prise en compte des annexes de l'avis de la Préfecture.



Hypothèse de tracé d'un parcours touristique
autour de l'architecture militaire

Synthèse de la remarque :

Parkings.

1. L'aménagement de parkings de délestage en périphérie de la ville est opportun. L'emplacement réservé n°19 route d'Avranches ne concerne qu'une partie de la parcelle n°AO124 alors que l'OAP concerne l'ensemble de la parcelle. De plus, un traitement de la limite sud-ouest du parking aurait pu être prévu. Les interconnexions avec le parking de l'hôpital aurait pu être davantage explicitées. Enfin, une étude ultérieure sera à prévoir sur ce site après l'approbation du PLU pour définir plus précisément les aménagements de cet espace.

2. Une OAP aurait pu être définie pour le parking de délestage prévu sur la route de Villedieu, ce qui aurait permis de démontrer la compatibilité de ce projet avec l'article L 121-8 du code de l'urbanisme (extension d'urbanisation en continuité de l'agglomération).

Réponse :

1. Les OAP définies sur le parking route d'Avranches seront complétées en fonction des remarques précédentes : traitement paysager de la rive sud, connexion piétonne avec le site de l'hôpital. La connexion avec le parking de l'hôpital est représentée par un giratoire qui nécessite la création d'un carrefour adapté et sécurisé, la nature de ces aménagements sera précisée lors de l'étude spécifique qui sera réalisée sur ce site. Enfin, l'OAP correspond bien à l'emprise de l'emplacement réservé, la bande verte à l'est sera donc supprimée pour éviter toute confusion et la plantation figurant au sud illustre seulement la volonté de recréer une ancienne allée cavalière qui menait au château et qui a été en partie supprimée, ce qui constitue une mesure compensatoire. Il existe un arrêt de bus (ligne 2) à proximité du site.



2. Un projet d'implantation d'une activité économique est actuellement en cours de réflexion sur la partie ouest de l'ER, ce dernier sera donc réduit pour s'adapter au périmètre restant. Ce périmètre réduit ne nécessite pas d'OAP spécifique, une marge de 25 mètres sur le plan de zonage garantissant la réalisation d'une bande enherbée en bordure de la départementale. Ce point est détaillé dans le chapitre de réponse à la CDPENAF.

1.1.5. Concernant les risques et le camping :

Synthèse de la remarque :

1. Le tramage des zones inondables est interrompu au niveau du secteur 1Nc correspondant au camping la Vague. Ce point mériterait d'être justifié.
2. La zone 1Nc comprend le camping mais aussi un parking, une aire de stationnement des mobiles-homes et une zone humide. Il conviendrait de réduire la zone 1Nc pour classer la zone humide dans la zone 1N voisine, et de vérifier la pertinence du zonage 1Nc sur le site du parking, au regard de l'aléa inondation.

Réponse :

1. Une extension du camping 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 (cf délimitation ci-dessous).



2. La limite de la zone 1Nc sera revue pour exclure le secteur identifié en zone humide, conformément au plan présenté ci-dessous. Le parking à l'ouest est à vocation publique, il est donc intégré dans une zone UGL nouvellement créée, qui se trouve en très grande majorité hors de la zone concernée par le risque d'inondation.



1.1.6. Concernant le contenu du dossier :

Synthèse de la remarque :

1. Le contenu du PLU doit respecter les dispositions prévues par le code de l'urbanisme (cf annexe 2).
2. Les documents relatifs aux Servitudes d'Utilités publiques doivent être actualisés en fonction du Porté à Connaissance et des remarques figurant dans l'annexe 2.

Réponse :

1. et 2. Ces deux points sont traités dans le chapitre concernant les annexes de l'avis de la Préfecture.

1.2. Annexes :

1.2.1. Annexe 1 : Avis de la DIRMer Manche-Est – Mer du Nord

Synthèse de la remarque :

Les enjeux liés aux missions de sécurité maritime exercées par la DIRMer sur le secteur de Granville.

Le PLU ne mentionne pas spécifiquement les activités du Centre de sécurité des Navires ni de la subdivision des Phares et Balises, ni leur devenir dans le cadre du projet portuaire et plus précisément d'aménagement du chantier naval sur le futur terre-plein. La DIRMer expose donc les besoins pour ces activités (surfaces des bâtiments, modalités d'accès aux quais...).

Réponse :

Le projet d'aménagement de l'espace portuaire retranscrit de le PLU n'a pas vocation à entrer dans le détail de la localisation de l'ensemble des activités sur l'espace portuaire. Concernant le SPB et le CSN, ces activités devraient être positionnées sur un autre site, après analyse des besoins exprimés dans le courrier de la DIRMer (cf chapitre 2 sur les annexes de l'avis de la Préfecture). Ce point sera détaillé lors de la conception du projet, en discussion avec le Conseil Départemental. Le diagnostic sur l'espace portuaire sera toutefois complété avec une référence à cet équipement.

Synthèse de la remarque :

Les enjeux environnementaux en lien avec les eaux marines.

La DIRMer fait référence au Plan d'Action pour le Milieu Marin de la sous-région marine Manche-mer du Nord (PAMM MNN). Le PLU intègre des ambitions de développement d'infrastructures et d'aménagements urbains tournés vers son port, tout en ayant conscience de la nécessité de préserver l'environnement littoral des pressions urbaines. La compatibilité du PLU avec le Document Stratégique (DSF) en cours d'élaboration est indirecte, elle se fait au travers de la prise en compte du volet mer et littoral du SCOT, actuellement en cours de révision. Même si ces deux documents sont en cours d'élaboration, la DIRMer analyse le lien entre le PLU et les orientations du PAMM MNN sur différents thèmes portant sur la qualité des eaux, et notamment des incidences du projet portuaire sur le milieu naturel marin.

Concernant la biodiversité, la délimitation des espaces naturels remarquables inscrite au PLU participe à la protection de cette biodiversité. Une vigilance sera toutefois nécessaire de la part de la commune et du maître d'ouvrage sur différents thèmes :

- impact des ouvrages en terme de colmatage et/ou d'étouffement des habitats naturels. Cet impact peut être direct (emprise des infrastructures) ou indirect (courants sédimentaires).
- modification des paramètres physiques de la colonne d'eau (turbidité et nature des fonds), liée aux travaux et au dragage.
- impact du mouillage des navires sur les fonds (abrasions par le frottement des chaînes).

L'impact des aménagements du projet portuaire devront donc faire l'objet, le moment opportun, d'une évaluation détaillée vis à vis des objectifs du PAMM MNN.

Concernant l'état des eaux côtières et des eaux, la DIRMer note que les orientations prises au sein du futur PLU répondant aux orientations du SDAGE contribueront à l'atteinte des objectifs environnementaux du PAMM MNN.

Réponse :

Même si le Document Stratégique est encore en cours d'élaboration et que la compatibilité du PLU s'analyse au regard du SCOT en cours de révision, un chapitre complémentaire présentant le PAMM MNN sera ajouté dans le premier chapitre du rapport de présentation présentant les documents supra-communaux encadrant la procédure de révision du PLU, et dans un deuxième chapitre traitant de la compatibilité du PLU avec ce document.

Les remarques formulées par la DIRMer n'induisent pas de prise en compte particulière puisque les impacts listés précédemment ont été analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU au regard du degré de connaissance de projet, et qu'ils seront affinés lors des étapes ultérieures de conception du projet portuaire. Les autres incidences du projet de développement sur la qualité des eaux côtières ont effectivement été analysées au regard des objectifs du SDAGE au sein de l'évaluation environnementale.

Synthèse de la remarque :

Lisibilité et compréhension du PLU.

La DIRMer formule plusieurs remarques à ce sujet :

- Rapport de présentation : Le plan présentant les activités portuaires doit être revu (précision sur la localisation des activités liées à la subdivision des Phares et Balises et au Centre de Sécurité des navires).

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Une analyse des besoins des différents acteurs portuaires aurait pu venir compléter utilement la vision des besoins présentée dans les OAP.

Page 44 : certains éléments ne sont pas légendés (trame bleue avec cercles, trame rouge).

Page 45 et suivant : reporter les noms de rue sur les cartographies.

Page 46 : interrogation sur l'implantation d'activités ludiques au regard du règlement de la zone UP.

Page 47 : L'espace patrimonial et l'espace de stationnement ne semblent pas reportés sur le plan correspondant.

Réponse :

Rapport de présentation : La présentation des activités sur l'espace portuaire sera corrigée selon les remarques précédentes.

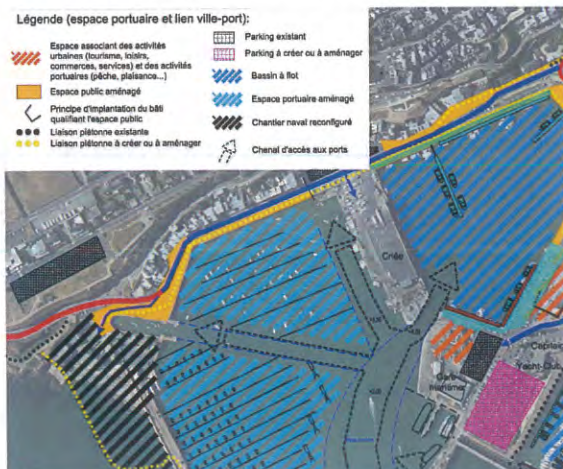
Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Page 44 : la trame bleue avec cercles correspond aux espaces terrestres réservés à la pêche, la trame rouge à un secteur de projet de renouvellement urbain. Ces compléments seront apportés à la légende.

Page 45 et suivantes : les noms des rues seront ajoutés sur les cartographies.

Page 46 : Le règlement autorise les activités commerciales ainsi que les hébergements liés à une activité touristique. Une précision sera apportée sur les activités commerciales, en ajoutant qu'elles concernent notamment les activités en lien avec le tourisme (restauration, loisirs, ...).

Page 47 : les OAP distinguent la partie nord de la forme de Radoub qui est tournée vers la ville et qui est désignée comme « espace public aménagé », et la partie sud intégrée dans le secteur du chantier naval reconfiguré. Ces deux orientations reflètent bien la double vocation de la forme de radoub. L'espace de stationnement est lui intégré dans l'espace de chantier naval, il semble difficile de le localiser précisément à ce stade.



1.2.2. Autres observations relatives au dossier de PLU :

1.2.2.1. Contexte législatif et réglementaire :

Synthèse de la remarque :

Contexte législatif et réglementaire :

Le projet de PLU doit être mis à jour au regard de la rédaction du code de l'urbanisme à présent en vigueur. Le Conseil municipal n'ayant pas fait le choix d'intégrer les nouvelles dispositions législatives issues de la modernisation des PLU, certains articles de l'ancien code de l'urbanisme restent effectivement applicables. Il conviendrait de préciser à quelle version du code se réfère chaque article cité dans le dossier de PLU.

Réponse :

A la page 6 du rapport de présentation, un préambule explique les modalités de prise en compte de la recodification. Une lecture attentive de l'ensemble du dossier de PLU sera effectuée pour vérifier la bonne référence des articles du code de l'urbanisme, notamment pour la partie réglementaire.

1.2.2.2. Contenu du PLU :

Synthèse de la remarque :

Contenu du PLU

La présence d'une liste des pièces du PLU en début de dossier permettrait de facilement localiser chacun des 45 documents constitutifs du PLU.

Les OAP sont bien des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce dernier terme devra être ajouté dans l'ensemble du dossier de PLU.

Réponse :

La liste des pièces conforme à l'article L151-2 du code de l'urbanisme figure bien au début du dossier, elle sera détaillée pour le contenu du rapport de présentation et des annexes, même si le contenu de chaque pièce est reprise dans la chemise correspondante. Le terme « programmation » sera ajouté dans les différentes pièces du dossier.

1.2.2.3. Rapport de présentation :

Synthèse de la remarque :

Rapport de présentation

L'ajout d'un sommaire détaillé de l'ensemble du rapport de présentation faciliterait sa lisibilité.

Réponse :

Le sommaire détaillé de chaque chapitre figure déjà en début de chapitre, le sommaire général reprenant seulement le titre des différents chapitres. Un texte précisant cette organisation sera ajouté avant le sommaire général du tome 1 du rapport de présentation.

Synthèse de la remarque :

Rapport de présentation : document 2A (Tome 1, diagnostic et enjeux)

1. Analyse paysagère : ajouter une référence à la zone tampon entourant le site du Mont St Michel appartenant au patrimoine mondial de l'UNESCO.

2. Analyse environnementale :

- préciser le nom du site RAMSAR qui concerne la commune de Granville.
- ajouter une précision sur la qualité des eaux littorales et marines, concernant la division en 4 zones de classement sanitaire en lien avec l'activité conchylicole.

3. Gestion des risques :

Risques industriels et technologiques (sites et sols pollués ou potentiellement pollués) : mentionner le site BASOL « les combustibles de Normandie » et les 50 sites BASIAS répertoriés sur la commune, en ajoutant un paragraphe concernant la prise en compte de cette base.

4. Gestion des risques naturels : ajouter un complément sur le risque lié au retrait-gonflement des argiles (risque faible sur la commune), sur le risque lié aux cavités et sur le risque lié à la sismicité .

5. Analyse de l'espace rural (morphologie du bâti et étude de l'activité agricole) :

- Diagnostic agricole :

- préciser le nombre d'exploitations professionnelles et non professionnelles, et ajouter les données relatives au type de production, notamment celles sous signe de qualité (cf avis de l'INAO).
- porter sur un plan les périmètres de recul autour des bâtiments d'élevage.
- page 204 : compléter la légende de la carte .
- le diagnostic agricole mérite une appréhension plus fine des terres exploitées et des productions sur la commune.
- la référence au DGEAF est obsolète.
- le plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) et le Plan Pluriannuel de Développement Forestier (PPRDF) ont été approuvés.
- prendre en compte la Charte pour une Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural.

6. Analyse urbaine et architecturale : une indication de la surface des espaces en dents creuses aurait conforté la compatibilité du PLU avec le SCOT en matière de consommation foncière.

7. Analyse de l'activité économique :

- Tourisme : Le rapport de présentation n'a pas de volet touristique dédié. Aucune référence n'est faite au contrat de destination « le Mont Saint Michel et sa Baie » et au Contrat de Structuration du Pôle touristique territorial (SpôTT). D'autres informations sont rappelées sur le statut de Station de tourisme de Granville. Il conviendrait de faire une mention sur la volonté de structurer et/ou qualifier l'offre existante pour accueillir et retenir plus de clientèle touristique.

- Aménagement numérique : Aucune mention n'apparaît sur ce thème qui est importante pour l'activité économique et notamment touristique.

8. Analyse des déplacements :

- les déplacements de la clientèle touristique, au travers de circuits de découverte, ne sont pas pris en compte dans ce chapitre d'analyse des déplacements. L'adaptation de l'offre de transport en commun aux besoins de la clientèle touristique n'est pas abordée.

- concernant les circulations cyclistes, il serait utile de préciser si les liaisons reportées sur la carte de la page 378 sont existantes ou à créer.

Réponse :

1. Même si les dispositions de la zone tampon sont sans incidences sur le document d'urbanisme comme le rappelle la DDTM, une information complémentaire sera ajoutée à ce sujet dans le rapport de présentation.

2, 3 et 4. Ces compléments seront ajoutés dans le rapport de présentation.

5. Le diagnostic agricole sera complété avec des précisions sur le nombre d'exploitations et la nature de la production. La référence aux différents plans régionaux sera ajoutée, sachant que le

Charte pour une Gestion Economique et Partagée de l'Espace Rural est déjà largement abordée dans le rapport de présentation du PLU (présentation du contenu de la charte pages 34 à 37 du tome 1, et compatibilité du PLU avec cette charte détaillées pages 224 à 230 du tome 2).

6. Les surfaces des six dents creuses identifiées dans le PLU et situées en zone constructibles s'élèvent à 2,73 ha. Cette information sera ajoutée dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

7. Le diagnostic du PLU comporte déjà un chapitre spécifique sur le tourisme (paragraphe 1.2.2 du chapitre sur l'économie Granvillaise), ce chapitre sera complété avec les suggestions faites par la DDTM. Un volet numérique sera aussi ajouté.

8. La dimension touristique des enjeux de déplacements est déjà traitée dans le PLU dans la partie projet, il semble donc utile de détailler quelques enjeux liés à cette problématique dès le chapitre sur le diagnostic de l'existant, en précisant qu'un circuit de découverte de la haute-ville pourrait être créé, et en complétant le chapitre sur le réseau de bus par la prise en compte du tourisme.

La carte de la page 378 concernant des voiries qui sont existantes, mais sur lesquelles les déplacements à vélo sont parfois difficiles (forte topographie, voirie inadaptée...).

Synthèse de la remarque :

Rapport de présentation : document 2B (Tome 2, présentation et justification du projet)

1. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD :

- dimensionnement du parking de l'hôpital : le PLU indique un potentiel de 180 à 200 places, alors que plan global de déplacement de la communauté de communes estime ce besoin à 50-75 places, sans compter l'insuffisance du parking. Il serait utile d'expliquer le dimensionnement du futur parking.

2. Présentation du projet urbain accompagnent la recomposition portuaire : vigilance nécessaire au regard de la notion d'extension limitée de l'urbanisation.

3. Explication et justification des zones et des règles applicables dans le PLU :

- le zonage, le règlement des zones et les disposition des OAP sont mentionnées mais peu justifiées.

- règlement de la zone UZ : cette zone permet notamment l'accueil d'hébergements hôteliers, alors que le PADD indique que le PLU ne définit pas de nouveau secteur spécifiquement dédié à l'accueil de nouvelles structures d'hébergement, mais privilégie une souplesse réglementaire permettant une implantation dans l'ensemble des quartiers.

4. Application de la loi littoral :

- préciser la délimitation actuelle de l'agglomération, et caractériser l'ensemble bâti au niveau de Chausey.

- tenir compte de la bande des 100 mètres dans les espaces naturels situés entre les espaces bâtis de l'agglomération et la mer.

- actualiser le chapitre de justification des espaces proches du rivage avec les éléments inscrits dans le SCOT.

- légendier la carte de la page 189.

- réaliser une cartographie de synthèse présentant de l'application de la loi littorale présentant l'agglomération, la bande des 100 m, les EPR, la bande des 2 km les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables, etc...

5. Compatibilité avec les documents supra-communaux :

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, qui doit lui-même être compatible avec le SDAGE, le SAGE et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Le SCOT étant en cours de révision, il serait opportun d'analyser la compatibilité du PLU avec les documents suivants : PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondations), SDAGE, SRCE, PCET (Plan Climat Air Energie Territoriaux) de Basse-Normandie, du département de la Manche et du Pays de la Baie du Mont St Michel. Lors de l'approbation de ces documents, le PLU de Granville devra si nécessaire être rendu compatible dans un délai de 3 ans.

6. Prise en compte du PLH : l'objectif de production de 181 logements sociaux sur Granville est erroné, ce chiffre est passé à 156 en octobre 2012.

Réponse :

1. Le parking en entrée sud le long de la route d'Avranches était déjà existant au PLU de 2008, sa superficie a toutefois été diminuée de plus de 50% pour limiter l'impact sur l'activité agricole. Ce futur parking, d'une capacité de 200 places environ, se justifie par la volonté de capter les flux de véhicules hors de la ville lors des événements touristiques particuliers.

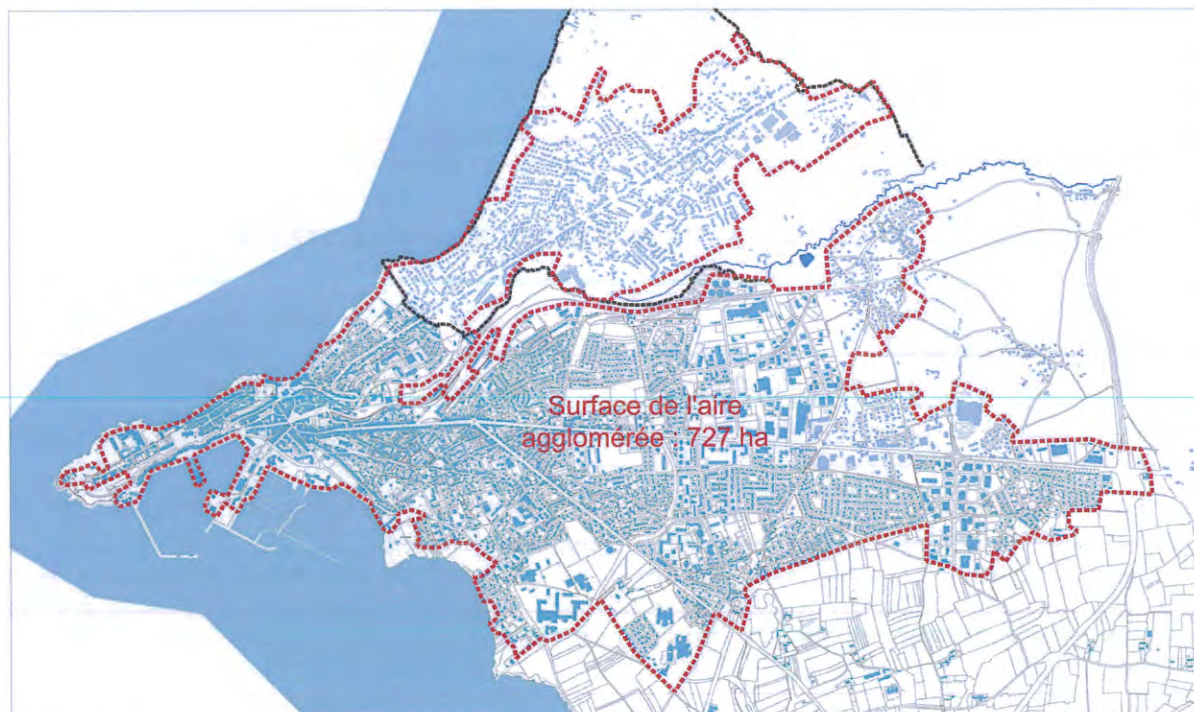
2. Ce point est traité aux pages 190 et 191 du tome 2 du rapport de présentation.

3. Pour chaque zone, un tableau présente les caractéristiques du secteur, les objectifs réglementaires et les principales règles qui répondent à ces objectifs. Cette justification détaillée et systématique associant le zonage et le règlement semble suffisante, elle fait écho à la présentation et à la justification du projet de développement durable.

Le PADD parle bien de nouvelle zone spécifique pour l'hébergement touristique, ce qui ne concerne pas les zones UZ qui pouvaient déjà accueillir des nouveaux hébergements hôteliers dans le PLU actuel. Cette formule du PADD peut donc être conservée.

4. Application de la loi littoral :

- délimitation de l'agglomération : Une carte de délimitation de l'aire agglomérée sera ajoutée dans le rapport de présentation, cette délimitation est déterminée à l'échelle des trois communes de Granville, Donville et Yquelon.



- la bande des 100 mètres sera ajoutée sur les documents graphiques. Ces espaces naturels interstitiels sont déjà classés en zone 1N ou 2N dans le PLU.

- la délimitation des espaces proches du PLU est identique à celle inscrite au SCOT, cette précision sera ajoutée dans le rapport de présentation. La carte de la page 189 sera légendée.

- une cartographie de synthèse des modalités d'application de la loi littoral sera réalisée en conclusion du chapitre traitant de la prise en compte de cette loi dans le PLU.

5. Le SDAGE, le SRCE le PCET du Pays de la Baie sont présentés dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Un chapitre complémentaire sera ajouté dans le tome de justification du projet, montrant la prise en compte de ces documents ainsi que celle des PCET Régional et Départemental, et du PGRI.

6. Le PLU fait référence à la production de 101 logements de type PLS et PLAI sur Granville et Donville, ce qui est conforme à la délibération de la Communauté de Commune du Pays Granvillais en date du 25 octobre 2012. Cette dernière précise la répartition de ces 101 lgts : 76 pour Granville et 25 pour Donville. Cette précision sera ajoutée dans le rapport de présentation.

Synthèse de la remarque :

Rapport de présentation : document 2c (Tome 3, évaluation environnementale)

1. Dénomination du tome 3 : ce document doit être renommé, c'est l'ensemble du rapport de présentation qui fait figure d'évaluation environnementale.
2. Présentation de la méthodologie : l'autorité environnementale est la « Mission Régionale d'autorité Environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ».
3. Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 :
 - ce chapitre ne contient pas l'ensemble des éléments prévus par l'article R414.23 du code de l'environnement, qui sont toutefois présents ailleurs dans le rapport de présentation.
 - il serait utile de préciser les numéros des sites Natura 2000 dont il est fait référence.
 - l'analyse des incidences Natura 2000 doit être conclusive
4. Résumé non technique: proposition de positionner ce résumé au début du rapport de présentation, pour faciliter son accès au grand public.

Réponse :

1. Ce tome sera renommé « Analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement ».
2. Cette précision sera ajoutée dans le rapport de présentation.
3. Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 :
 - La numération des sites Natura 2000 sera ajoutée en tête de chapitre.
 - Ce point a été soulevé par l'autorité environnementale, la réponse figure donc dans le chapitre dédié à cet avis.
4. Le résumé non technique sera repositionné en début de rapport de présentation.

Synthèse de la remarque :

Autres documents ayant vocation à être rattachés au rapport de présentation :

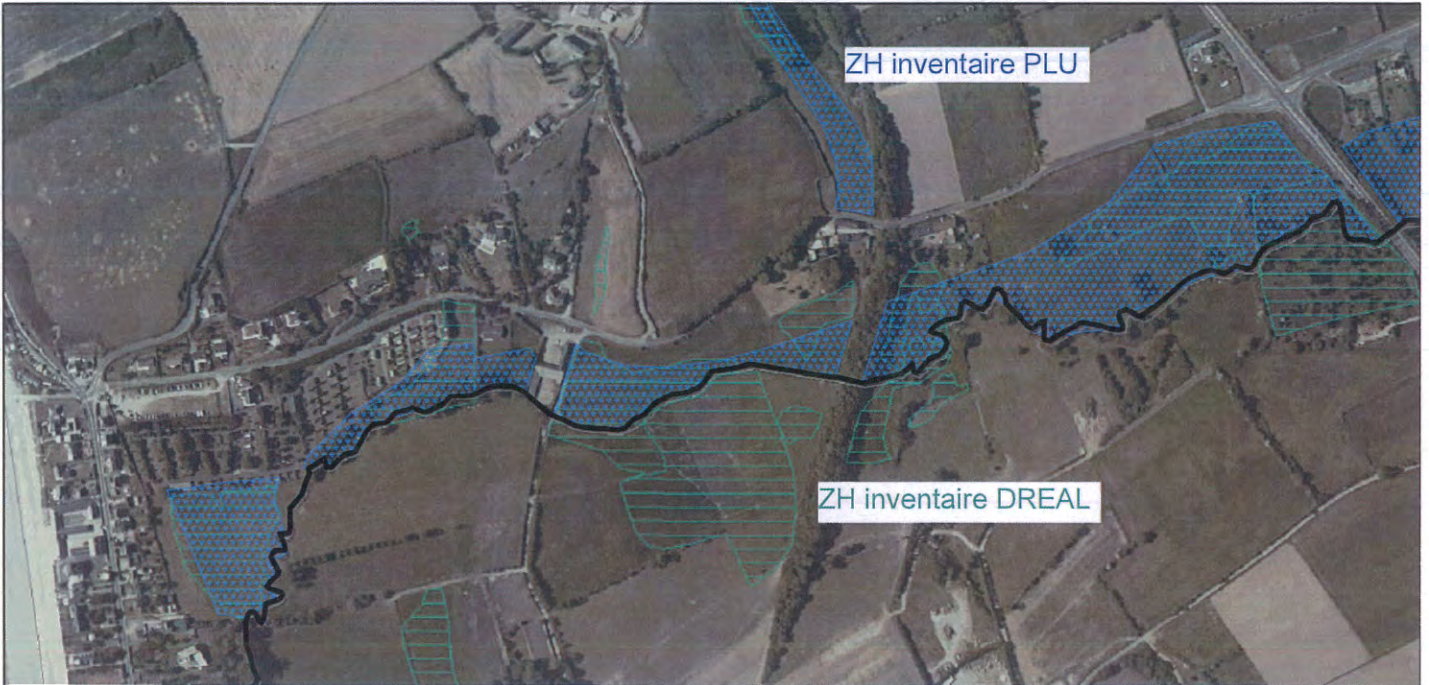
- Il conviendrait de préciser que l'inventaire des zones humides et des cours d'eau est une annexe du rapport de présentation.
- Le rapport d'inventaire des zones humides ne précise pas le périmètre d'étude. Or, la cartographie des territoires humides de la DREAL indique la présence de zones humides avérées sur certains secteurs non identifiées sur l'inventaire du PLU, par exemple à l'est du camping de la Vague. En l'absence d'indication relative à l'étude des secteurs en question, il apparaît difficile d'exclure la présence de zones humides sur ces espaces.

Réponse :

- la pièce « 7.2 Annexes » sera renommée « 7C. Annexes au rapport de présentation ».
- l'inventaire a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal. La carte de la DREAL indique effectivement la présence de zones humides dites observées (cf cartographie ci-dessous).



Sur la partie sud de la commune, sur le secteur cité par la DDTM, la superposition de la carte de la DREAL et celle de l'inventaire de DM'eau intégré dans le PLU montre quelques variations de tracé entre les deux inventaires, sachant que l'inventaire du PLU englobe des surfaces plus vastes. L'inventaire inscrit dans le PLU a été réalisé sur la base de relevés de terrains très précis, la cartographie générale réalisée par la DREAL n'a pas cette précision. Il est donc proposé de conserver l'inventaire inscrit dans le PLU.



1.2.2.4. Le Projet d'aménagement et de développement durable :

Synthèse de la remarque :

1. Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, la référence de la page 3 devra être complétée avec cette précision.
2. La référence au code de l'urbanisme devra être remis à jour avec la nouvelle codification.
3. Concernant l'activité touristique, le site de Chausey n'est pas abordé.
4. Le PADD n'indique pas d'orientations générales concernant les réseaux d'énergie et ne mentionne pas explicitement la protection des espaces agricoles.

Réponse :

1. La référence au texte de loi de la page 3 du PADD sera corrigée.
2. Le PADD sera corrigé sur ce point.
3. Une référence à Chausey sera ajoutée dans le PADD , en précisant que le potentiel touristique de cet espace est fortement corrélé aux objectifs de préservation des espaces naturels exprimés dans un autre chapitre du PADD.
4. Une orientation générale concernant l'énergie figure déjà dans le point 2.1.7 du PADD sur l'économie des ressources naturelles. Pour plus de clarté, ce point fera l'objet d'un paragraphe spécifique du PADD. L'activité agricole est bien abordée dans le PADD qui affiche un objectif de limitation des extensions de l'urbanisation.

1.2.2.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Synthèse de la remarque :

1. Rappel sur le contenu des OAP, permettant notamment de détailler la programmation dans le temps de l'urbanisation prévue (phasage, équipement de la zone).
2. Une OAP touristique aurait permis de faire figurer les différents sites touristiques de la commune, les transports en commun et les liaisons douces entre ces sites, ainsi que les espaces de stationnement existants.

Réponse :

1. Ces éléments de cadrage des OAP figurent dans le chapitre introductif du document du PLU. De plus, le principe d'un phasage de la ZAC de l'Ecoquartier de la Clémentière sera ajouté dans les OAP relatif à la zone 1AUhz.
2. Le volet « déplacement » du projet traite de cette problématique sans peut être suffisamment faire ressortir la dimension touristique, même si la prise en compte du projet d'aménagement de l'espace portuaire et plus généralement de l'accessibilité est largement détaillé. Ce chapitre sera analysé et complété sur ce point. Une OAP spécifique ne semble toutefois pas nécessaire pour détailler ces projets.

Synthèse de la remarque :

Secteur 1 – Proximité du Couvent de Saint Nicolas.

1. Il conviendra de s'assurer que les différents secteurs constructibles apparemment sans lien ne sont pas enclavés.
2. Il aurait été utile d'indiquer dans l'OAP les bâtiments patrimoniaux et les autres éléments de contexte à préserver.

Réponse :

1. Les différents secteurs constructibles ne sont pas enclavés, chacun bénéficie d'un accès réalisé dans le cadre de l'aménagement et de la viabilisation des terrains. Les modalités d'accès seront ajoutés sur les OAP.
2. Les OAP identifient des secteurs constructibles qui ont été déterminés en fonction des éléments patrimoniaux à préserver (haie bocagère au sud, zone humide et ruisseau au centre de la parcelle, cône de vue sur le couvent...). Les éléments patrimoniaux à préserver figurent bien sur le plan des OAP.

L'ensemble de ces éléments sont précisés dans le mémoire de prise en compte de l'enquête publique, puisque des remarques complémentaires sur ce site ont été effectuées dans le cadre de cette enquête publique.

Synthèse de la remarque :

Secteur 4 – Parking paysagé.

Mettre à jour la surface indiquée (1,97 ha), qui est en fait de 8777 m², et revoir la formulation (zone naturelle destinée à l'accueil d'une aire de stationnement).

Réponse :

La surface de la zone sera corrigée. La formulation sera revue pour permettre la réalisation du parking.

Synthèse de la remarque :

Secteur 5 – Secteur de la Horie.

1. Préciser que la règle de 10 000 m² de surface de plancher et celle encadrant le nombre de logements ne concerne que la zone 1AUh1, et clarifier le fait que la surface de plancher du collège ne compte pas dans la surface actuelle.
2. Préciser la notion d'axe paysager secondaire nord-est / sud-ouest, alors que cet axe est en partie obstruée par les nouveaux boisements et le mur d'enceinte.
3. Compléter la légende de la page 30.

Réponse :

1. Les règles fixant le seuil de 10 000 m² et encadrant le nombre de logements concernent l'ensemble du site intégré dans l'OAP (zone 1AUh1 et zone 1N), au sein duquel un secteur limité est destiné à l'implantation de nouvelles constructions. La surface constructible supplémentaire se calcule donc en faisant la différence entre les surfaces des bâtiments nouvellement construits et celle des bâtiments existants détruits, dont le collège par exemple. Ainsi, on pourrait par exemple autoriser la construction de 12 000 m² de surface de plancher en bâtiments neufs, dans le cas de la destruction de 2 000 m² de surface de planchers existante. Cette précision sera ajoutée dans les OAP pour lever toute ambiguïté.
2. Le projet prévoit de créer une coulée verte naturelle entre la rue Jeanne Jugan et les espaces littoraux. Cette coulée verte ne permet pas nécessairement une covisibilité entre les deux points mais souligne une continuité verte non bâtie. Cet espace intègre des arbres existants qui peuvent être préservés, et prévoit d'aménager des ouvertures ponctuelles dans le mur d'enceinte pour ouvrir visuellement le site sur le littoral. Ces précisions seront ajoutées dans les OAP.
3. La légende sera complétée avec une référence aux perméabilités visuelles séparant les nouveaux bâtiments le long de la rue de la Horie.

Synthèse de la remarque :

Secteur 6 – Nouvel axe urbain structurant depuis le Val es Fleurs vers le port.

1. Le renouvellement urbain le long de cet axe est peu cadré, en particulier pour le secteur du Cours Jonville (préciser la densité urbaine, pour démontrer la compatibilité de ce projet avec la notion d'extension limitée de l'urbanisation).
2. Etudier la possibilité de rassembler l'ensemble des places de stationnement sur un seul site proche du carrefour de la rue Roger Marie avec la rue du Boscq, pour mieux affirmer la volonté de limiter l'accès des véhicules au centre-ville.
3. Sur le cours Jonville, les espaces publics à aménager semblent en fait destinés à accueillir des espaces dédiés au stationnement.

Réponse :

1. Les secteurs de renouvellement urbain identifiés dans les OAP du Cours Jonville concernent le bâtiment de l'ancienne banque de France d'une part, et l'espace du Cour Chartier d'autre part. Pour la Banque de France, des réflexions sont en cours pour choisir une destination entre des logements ou bien un équipement. Le PLU conserve la faisabilité des deux options, sachant que la réaffectation de ce bâtiment nécessite une réflexion architecturale approfondie qui ne peut être menée au stade des OAP.

Concernant le Cours Chartier, le PLU détermine des orientations en matière de structuration urbaine (formalisation d'un espace public, maintien de connexions piétonnes vers le Boulevard d'Hauteserve) et de programmation urbaine (réalisation de commerces au rez-de-chaussée des immeubles pour animer la future place). La nature des immeubles à construire et notamment leur hauteur maximale n'est pas déterminée dans les OAP, mais le règlement fixe une hauteur maximale à 15 mètres, c'est à dire la hauteur maximale autorisée sur le reste de la zone UA, et déjà atteinte ou dépassée par plusieurs immeubles existants. Cette limite permet de rester dans des notions d'extension limitée de l'urbanisation, au sein du secteur le plus dense de la ville.

2. L'objectif de créer un espace de stationnement attractif et efficace en entrée de ville est bien inscrit dans les OAP. La forme de ce parking (une ou plusieurs poches de stationnement) nécessite de réaliser une étude d'aménagement détaillée, notamment pour tenir compte des accès vers l'école ou vers le parc du Val-es-Fleurs. Les OAP ne peuvent anticiper sur les conclusions de cette future étude qui reste à mener, elles déterminent toutefois des orientations pour guider les grandes lignes d'aménagement de cet espace public stratégique.

3. La vocation des espaces publics sur le Cours Jonville n'est pas arrêtée, une hypothèse possible est celle de réaliser un parking en sous-sol en dessous d'une place publique réaménagée. Cette hypothèse nécessitera d'être étudiée sur le plan technique et financier, dans le cadre d'une future étude pré-opérationnelle.

Synthèse de la remarque :

Secteur 7 – Espace portuaire et lien ville-port.

Le document ne précise pas de services spécifiques pour les plaisanciers (sanitaires, parking vélos, informations...).

Réponse :

Ces éléments précis d'aménagement ne sont pas abordés au stade des OAP qui déterminent les grandes lignes directrices en matière d'aménagement des espaces publics qui seront à destination des habitants et des touristes dans le lien ville-port, et des usages actuels et futurs du port dans les espaces proches des bassins, dont les plaisanciers.

1.2.2.6. Le règlement graphique :

Synthèse de la remarque :

Documents 5A, 5B, 5C, 5D, 5E :

1. compléter la légende, pour faciliter la lecture par le grand public.
2. le secteur hachuré au nord de la ZAC de la Clémentière n'est pas légendé
3. localiser les secteurs faisant l'objet d'une OAP.
4. Environ 5000 m² du parc du château de la Crête sont en zone UE3 (et sans OAP). Il serait utile d'expliquer ce point.
5. Actualiser la délimitation des EBC en fonction de l'avis de la CDNPS.
6. Préciser en légende si les éléments paysagers et bâti relèvent de l'article L151-19 ou L 151-23.
7. L'article 8 des dispositions générales du règlement identifie les « haies à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, or, c'est l'article L.151-23 qui permet d'identifier des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Il conviendrait de vérifier ce point.
8. Le PLU peut identifier des boisements préservés au titre de la protection des continuités écologiques, ce qui permet d'instaurer des règles de protection moins stricte que celles des EBC. Cette protection de niveau intermédiaire pourrait être instaurée sur certains boisements non protégés par le PLU.
9. Vérifier si le choix d'un même règlement pour les trois secteurs Ah est pertinent.
10. La route de Villedieu n'est plus classée comme voie à grande circulation, la transcription d'une marge de 25 m le long de cet axe peut donc être revue.
11. Reporter le nom des rues, des lieux-dits et des communes voisines pour faciliter l'instruction des permis.

Réponse :

1. Ce point sera étudié pour éventuellement préciser les informations légendées.
2. Cette hachure correspond aux « secteurs de préservation du commerce de proximité », permettant éventuellement d'implanter de nouveaux commerces en entrée du futur quartier. Ce point sera ajouté dans la légende.

3. La localisation des secteurs concernés par des OAP risque de surcharger le plan avec des informations qui ne correspondent pas à une réglementation spécifique.

4. Cet espace correspond effectivement à une partie du Château de la Crête qui se trouvait déjà en zone UE3 dans le PLU de 2008. Ce secteur pourrait être partiellement déclassé au profit de la zone 1N tout en conservant des espaces constructibles en continuité de l'agglomération.



Cette proposition initialement proposée dans le cadre de la prise en compte des avis des PPA a été modifié suite à l'enquête publique, Mme le Commissaire Enquêteur demandant d'étendre la zone 1N sur l'ensemble du parc du château (cf mémoire de prise en compte de l'enquête publique).

5. La réponse est détaillée dans le chapitre spécifique traitant de cet avis.

6 et 7. L'article L151-19 relève de la préservation du patrimoine et du paysage, alors que l'article L 151-23 concerne des éléments de paysage ainsi que ces éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Les constructions patrimoniales relèvent bien de l'article L 151-19 comme indiqué dans le PLU, alors que les haies sont liées à l'article L151-23. L'article 8 des dispositions générales du PLU sera donc corrigé en conséquence, en distinguant les deux cas de figure (constructions d'une part, haie et boisement d'autre part).

8. Certains nouveaux boisements seront effectivement protégés au titre de la loi paysage, ce qui est moins contraignant que la désignation en EBC. Cette remarque est détaillée dans le cadre de la réponse à l'avis de la CDNPS. Pour les boisements déjà classés en EBC dans le PLU arrêté, ce classement en EBC est conservé.

9. Le règlement Ah vise à seulement permettre l'extension des bâtiments liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif, sans préciser la nature de ces équipements. Ce règlement semble adapté aux trois types d'équipements présent sur la commune.

10. Il est proposé de réduire la marge située en rive sud de l'Avenue des Matignon (passage de 25 m à 15 m), afin de faciliter la mutation urbaine éventuelle de cet espace prolongeant le centre ville. Ce point est détaillé dans le mémoire de prise en compte de l'enquête publique.

11. Ces compléments seront apportés.

Synthèse de la remarque :

Prise en compte des risques :

1. Dans un souci de lisibilité, il serait utile de faire figurer les risques sur un document graphique du règlement séparé.

2. Concernant le risque de submersion marine.

- il serait utile de reporter les zones sous le niveau marin de l'atlas régional (ZNM) sur une cartographie réglementaire.

- au minimum, ajouter une légende sur la vocation des zones et préciser que les zones « s » sont concernées par la submersion marine.

- certains secteurs sont situés à plus de 1 mètre sous la côte de submersion. Il conviendrait de les identifier au document graphique, et de leur appliquer une réglementation particulière.

3. D'une manière générale, les cartographies des risques naturels connus sur le territoire communal sont régulièrement mises à jour le site internet de la DREAL de Normandie. Une mise à jour de certaines données présentes dans le rapport de présentation et au niveau du règlement graphique pourrait être utile avant approbation définitive du PLU.

Réponse :

1. La création d'une carte réglementaire spécifique sur les risques dépend des informations à faire figurer. Ce sujet est donc précisé par la suite.

2. Concernant le risque de submersion marine.

- un chapitre du rapport de présentation est spécifiquement dédié à la prise en compte du risque de submersion. Il y est expliqué que la cartographie des NM ne peut être directement traduite sous forme réglementaire du fait de son manque de précision quand à la topographie exacte du territoire. Le PLU identifie donc ces zones de risque par un indice « s » sur le plan de zonage, et impose aux demandes de permis de réaliser un relevé topographique pour préciser la nature du risque. Une carte de superposition du zonage et de la délimitation des ZNM sera toutefois ajoutée en annexe du PLU à titre illustratif, sans valeur réglementaire.

- ce deuxième point sera pris en compte, une légende concernant la signification de l'indice « s » sera ajoutée.

- comme indiqué précédemment, la carte de l'atlas des zones de submersion n'est pas suffisamment précis pour être retranscrit sur une carte réglementaire. Le cas des terrains situés à plus de 1 mètre sous la côte de référence est très rare, la carte des ZNM indique que ces zones sont très restreintes et concernent seulement des espaces publics, il n'est donc pas nécessaire d'y appliquer une réglementation particulière.

3. Les mises à jour nécessaires seront effectuées après analyse de ces informations.

1.2.2.6. Emplacements réservés :

Synthèse de la remarque :

Documents graphiques + tableau emplacements réservés :

1. ER n° 14 (liaison douce dans le Val-es-Fleurs) : il concerne des terrains classés en emprises ferroviaires, dont le déclassement n'a pas encore été prononcé (dossier de cession en cours d'instructions).
2. ER 20 : il est proche d'une ligne aérienne à haute tension, des précautions devront être prises lors des travaux d'aménagement.
3. ER 24 : corriger la référence à RD 924 et non RD 24.
4. ER 25 : concerne des emprises SNCF appartenant au domaine public ferroviaire inaliénable et imprescriptible, et pouvant être utile à l'activité ferroviaire (présence potentielle d'installations ferroviaires enterrées).
5. Renommer le tableau des Emplacements Réservés qui porte le même nom qu'un plan de zonage.

Réponse :

1. le PLU attribue effectivement une vocation urbaine à cet espace qui sera confirmé après l'achèvement de la procédure en cours.
2. La collectivité prendra compte de cette remarque qui n'induit pas de prise en compte particulière dans le PLU.
3. Cette erreur sera corrigée.
4. La collectivité souhaite afficher dans son PLU un objectif de création d'un parking public sur cet espace.
5. Ce document sera renommé.

1.2.2.7. Règlement littéral :

Synthèse de la remarque :

Le dispositif transitoire ne concerne que certains articles du code de l'urbanisme, les autres articles du code en vigueur sont applicables.

Réponse :

Ce point sera pris en compte ; les références aux différents articles seront actualisées.

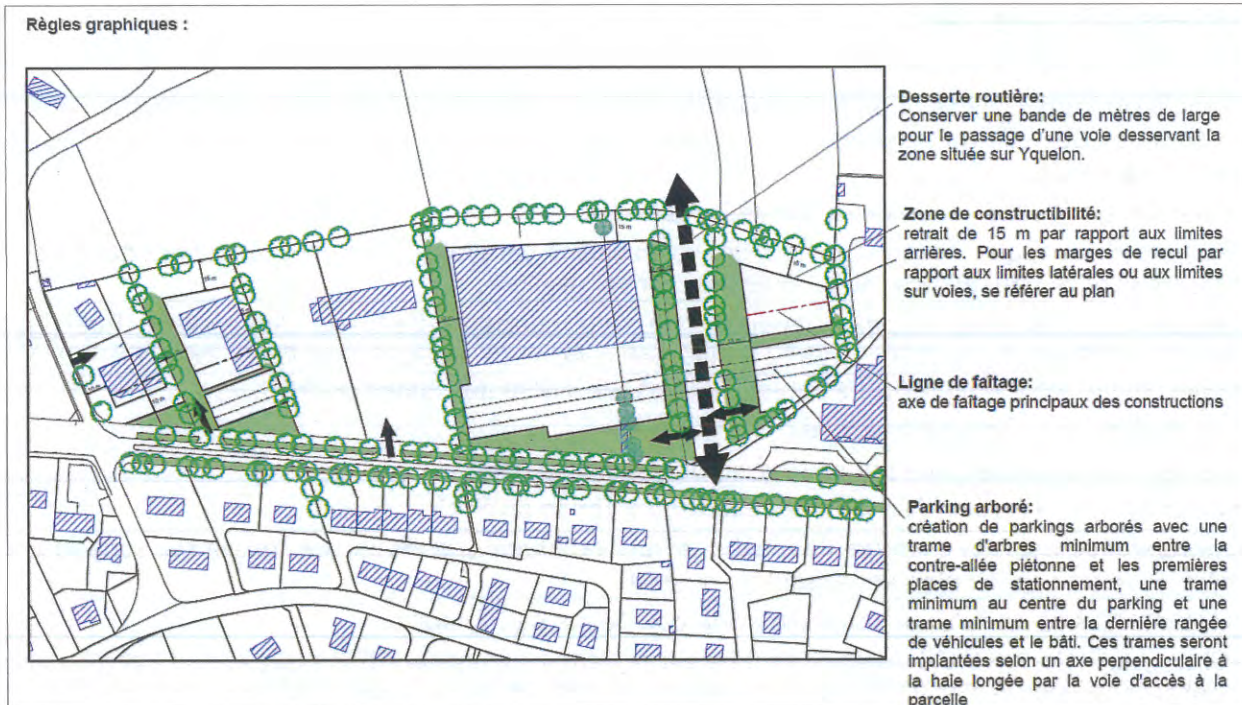
Synthèse de la remarque :

Dispositions générales, chapeaux des règlements des zones et annexes

1. Les éléments d'explication ou de justification, présents dans les dispositions générales et dans les chapeaux des différentes zones ont vocation à figurer dans le rapport de présentation et non dans le règlement.
2. Mettre à jour les références au code de l'urbanisme.
3. Reprendre les règles liées à l'article 6 des dispositions générales (risque d'inondation) dans les différentes zones concernées, ou au moins un renvoi explicite.
4. Article 7 sur la mixité sociale : renommer la zone correspondant à la Clémentière. Pour la Horie, les chiffres de densités urbaines différent avec ceux figurant aux OAP, ce point est à corriger. Enfin, ajouter un renvoi à cet article dans les différentes zones du PLU.
5. Article 9 sur la submersion marine :
 - lister les zones concernées par ce risque pour plus de clarté.
 - ajouter un renvoi à cet article dans les différentes zones du PLU.
 - une référence est faite à un plan annexé au PLU indiquant la position des terrain par rapport à la côte de référence, ce plan est absent du dossier.
6. Une impression en couleur serait plus clair pour lire la cartographie.
7. Chapeau de la zone UZ : revoir l'écriture du règlement autorisant des équipements hôteliers, en cohérence avec le PADD. De plus, le règlement fait référence à des OAP pour la zone UZe. Or, aucune OAP ne figure dans le PLU sur ce secteur.

Réponse :

1. Ces éléments apportent des précisions qui n'ont pas toutes de valeur réglementaire opposable. Celles qui ont une valeur réglementaire seront reprises dans les articles de chaque zone.
2. Ces mises à jour seront effectuées.
3. La zone UA intègre déjà la réglementation concernant le risque d'inondation dans son article 2. Un renvoi explicite à cet article 8 sera ajouté dans les zones concernées par le risque d'inondation (zone A, zone N et zone UGL).
4. La zone de la Clémentière est dénommée 1AUhz, ce point sera corrigé. Concernant la Horie, les deux pièces seront corrigées en intégrant une densité minimale et une densité maximale. Un renvoi à cet article figure déjà dans les en-tête des zones concernées, ce renvoi sera ajouté dans le corps du règlement (article 2).
5. Submersion marine :
 - le nom des zones concernées sera ajouté (UA, UE, UGL, UF, UP, 1AUh)
 - un renvoi sera ajouté dans le corps du règlement (article 2)
 - un plan indicatif reportant l'atlas des zones submersibles sur la cadastre de la commune sera ajouté en annexe du rapport de présentation.
6. Le document source du PLU est bien en couleur.
7. Le premier point a déjà été traité dans le chapitre concernant le PADD. Pour la zone UZe, cet espace faisait effectivement l'objet d'OAP dans le PLU de 2008 (cf extrait ci-dessous). Bien qu'une large partie de cet espace ait été urbanisé, ces OAP pourront être reconduites dans le PLU.



Synthèse de la remarque :

Chapitres opposables des règlements des différentes zones.

1. PPRn : rappeler dans les zones concernées par le PPRn que les occupations utilisations du sol autorisées le sont dans la limite des dispositions prévues par le règlement du PPRn, qui est annexé au PLU.
2. Préciser dans les zones concernées l'interdiction du camping et du stationnement de caravanes.
3. Articles 1N2 et UG1 et UG2 : Il pourrait être utile de préciser que les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés
4. Ajouter dans les zones 1N, UZ et A des dispositions concernant les ouvrages électriques de haute à très haute tension.

Réponse :

1. Ce complément sera ajouté dans le règlement.
2. Le PLU interdit déjà « *Le stationnement isolé des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (mobillhomes), et l'implantation d'habitation légères de loisirs* », ainsi que les terrains de camping
3. Cette précision sera ajoutée dans le règlement.
4. Le règlement des zones A et 1N intègre déjà une disposition concernant « *les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs* ». Ces compléments pourront toutefois être ajoutés dans le règlement pour plus de précision.

Synthèse de la remarque :

Zones urbaines et zones à urbaniser.

S'assurer que les règles qui figurent dans ces chapeaux sont bien reprises dans les articles qui sont opposables aux orientations d'urbanisme.

Réponse :

Le règlement sera analysé et corrigé au regard de cette remarque.

Synthèse de la remarque :

Zones naturelles et zones à vocation agricole.

1. Le règlement des zones A et N doit être revu pour respecter la loi littoral sur les points suivants.

- rappel de l'obligation de respect des différentes dispositions du code de l'urbanisme, notamment les articles L.121-8, L.121-13 et L121-18.
- les constructions neuves y compris les annexes non contiguës doivent s'implanter en continuité de l'agglomération, sauf exception.
- les constructions à usage d'habitation ne sont pas des constructions incompatibles avec la proximité de l'habitat, elles ne peuvent s'implanter en discontinuité de l'agglomération.
- le règlement de la zone N doit être durci dans la bande des 100 mètres en interdisant les extensions ou changement de destination.
- Page 193 : il subsiste des références à l'ancien code de l'urbanisme qui doivent être mises à jour.

2. Limiter le champ des occupations et utilisations des sols autorisées en zone A et 1N, en excluant par exemple les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, notamment celles qui sont simplement dans le prolongement de l'acte de production.

3. Articles A2 et 1N2 : conformément au code de l'urbanisme, il faut repérer les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le document graphique, et justifier ce choix dans le rapport de présentation.

4. Vérifier que le règlement Ah autorise l'ensemble des occupations du sols nécessaires pour ces secteurs (notamment pour l'aire d'accueil des gens du voyage).

5. Articles 1N2 et UG1 et UG2 : Il pourrait être utile de préciser que les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés

6. Article A10 : Il conviendrait de réglementer la hauteur des annexes.

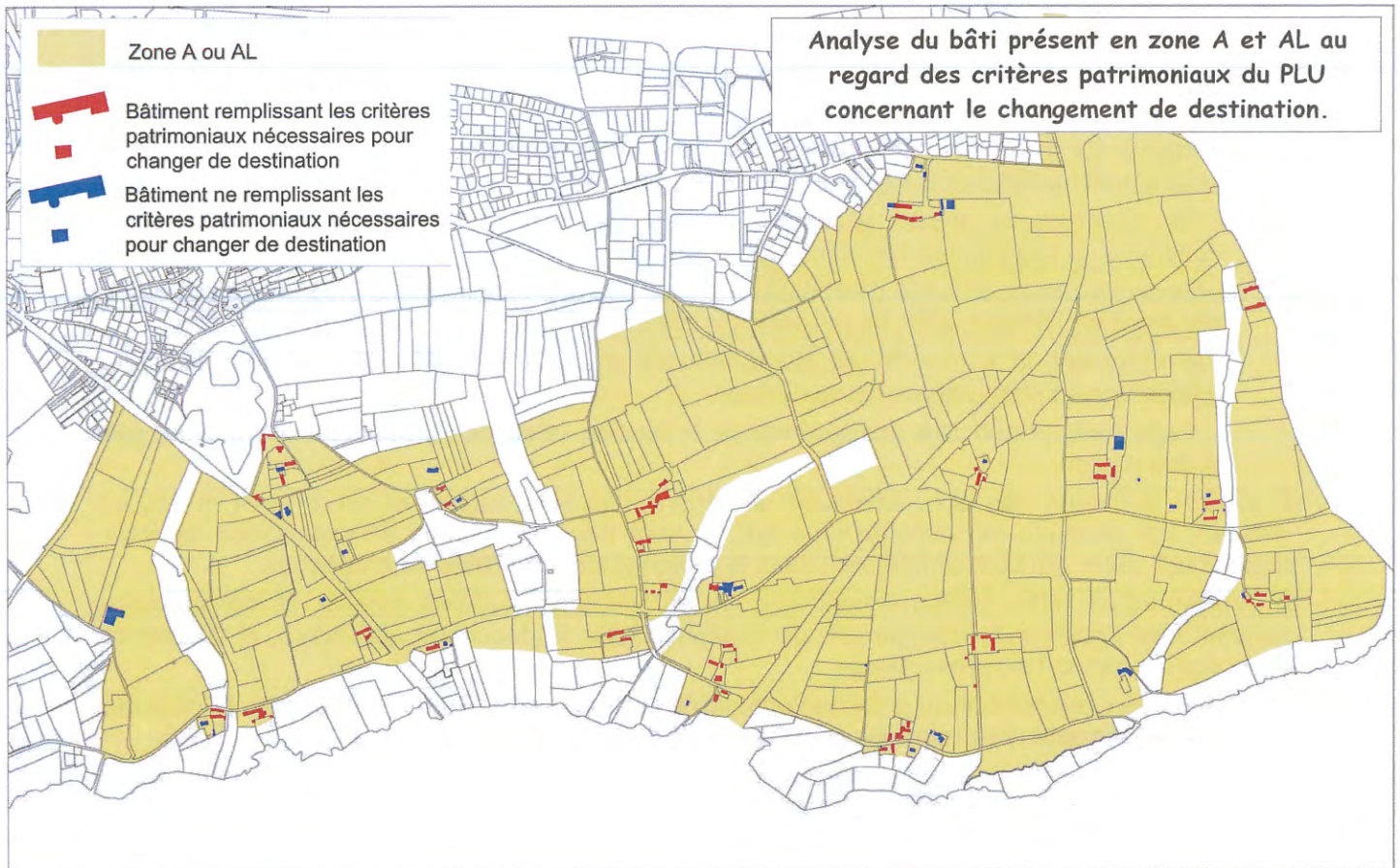
Réponse :

1. Prise en compte de la loi littoral :

- cette obligation de prise en compte de ces différents articles sera rappelée et précisée en fonction des informations ajoutées sur le document graphique (bande des 100 mètres, espaces proches...).
- Le règlement de la zone A sera corrigé en imposant que la construction d'annexes se réalise en continuité des habitations existantes. Pour les nouvelles constructions, elles devront se réaliser en continuité de l'agglomération existante.
- ce principe sera retranscrit dans le règlement de la zone A.
- le règlement applicable dans la bande des 100 mètres sera précisé.

2. Après discussion avec le représentant de la DDTM, il s'avère que cette restriction des usages aux seuls usages nécessaires à l'activité agricole concerne les nouveaux bâtiments mais pas ceux qui font l'objet d'un changement de destination pour des raisons patrimoniales. Le règlement de la zone A sera actualisé en limitant les nouvelles constructions seulement aux activités nécessaires à l'activité agricole, les usages annexes à cette activité pouvant être réalisés dans le cadre de changement de destination.

3. Le code de l'urbanisme impose au règlement de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, et non au document graphique. Le PLU suit donc ce principe en déterminant des critères réglementaires encadrant ces possibilités d'évolution. Ces principes réglementaires sont accompagnés d'une cartographie du rapport de présentation (page 214 du tome 2) localisant les bâtiments remplissant ces critères, à charge ensuite de la CDPENAF de donner un avis sur les demandes éventuelles de changement de destination concernant ces constructions. Suite à un échange avec la DDTM, le règlement sera complété en rappelant que le changement de destination est soumis à l'obtention d'un avis conforme de la CDPENAF.



4. Le règlement Ah ne peut autoriser que l'extension des bâtiments existants, au regard des remarques formulées précédemment concernant l'application de la loi littoral. Ce règlement semble donc adapté aux besoins de ces secteurs.

5. Ce point a déjà été traité précédemment.

6. La hauteur maximale des annexes sera réglementée, en étant limitée à 4,5 m.

1.2.2.7. Les Annexes :

Synthèse de la remarque :

Servitudes d'utilité publique.

Actualiser ce volet dans le PLU en mettant à jour :

- l'annexe écrite : tableau à mettre à jour et éventuellement effets des servitudes.
- le plan graphique : plusieurs corrections sont à apporter :
 - ajouter la limite communale.
 - correction du périmètre du site classé sur Chausey et du site inscrit sur les falaises, illustrer ces servitudes par les cartes officielles de la DREAL.
- ajouter le règlement de la ZPPAUP dans le PLU
- mise à jour des SUP liées au domaine aéronautique et au domaine ferroviaire.
- mise à jour des SUP concernant les ouvrages à haute ou très haute tension du réseau public d'électricité.
- le DPU et les ENS n'est pas une servitude d'utilité publique.

Réponse :

L'annexe concernant les servitudes d'utilité publique sera réactualisée en fonction des différentes informations détaillées dans l'avis.

Le règlement de la ZPPAUP sera ajouté en annexe du règlement actuel.

Les périmètres de DPU et des ENS seront supprimés du plan des servitudes et reportés sur le document graphique de zonage du PLU.

Synthèse de la remarque :

Annexes sanitaires.

1. Gestion des eaux : cf avis ARD Normandie.
2. Service incendie : les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours sont transmises en annexe de l'avis.

Réponse :

1. Ce point est abordé par la suite dans un chapitre spécifique à cet avis de l'ARS.
2. Cette remarque n'induit pas de modification particulière du PLU.

Synthèse de la remarque :

Autres annexes.

1. Substituer l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres de transport par un arrêté préfectoral du 26 octobre 2012.
2. Certaines pièces doivent être placées en annexe du rapport de présentation : plan des réseaux électriques (7C1) et gaz (7C2), inventaire du bâti remarquable (7C4).

Réponse :

1. Le PLU sera actualisé en fonction de ces remarques.
2. La pièce « 7.2 Annexes » sera renommée « 7C. Annexes au rapport de présentation ».

1.2.2.8. Numérisation du PLU :

Synthèse de la remarque :

Numérisation du PLU.

En application de l'ordonnance n° 2013-1184 du 13 décembre 2013, de nouvelles obligations en matière de numérisation et de publication des documents d'urbanisme sont applicables depuis le 1er janvier 2016.

Réponse :

Le PLU sera numérisé conformément aux obligations légales en la matière.

1.2.3. Avis de l'ARS :

Synthèse de la remarque :

Cet avis commence par un résumé des grandes orientations de développement inscrites dans le PLU, permettant de quantifier le développement urbain et démographique projeté.

Concernant les capacités d'accueil et l'alimentation en eau potable, les nouvelles conditions d'interconnexion permettent de garantir un approvisionnement en eau potable compatible avec le projet.

Concernant les capacités d'accueil et l'assainissement, les capacités de traitement de la station sont suffisantes en période estivale, ce qui n'est pas le cas en période hivernale en raison d'intrusion d'eaux parasites. Un programme de réhabilitation est recommandé.

Concernant la gestion des eaux pluviales, plusieurs dispositions du PLU permettent de réduire les volumes ruisselés. L'installation de citernes de récupération auraient pu être préconisée dans les zones U et AU.

Concernant la qualité des eaux de baignade et conchylicoles, la présentation des résultats de la surveillance nécessite d'être revue. L'ARS transmet ainsi un tableau de synthèse sur la qualité des eaux de baignade qui pourra être intégré dans le rapport de présentation.

Le paragraphe sur la qualité des eaux de mer mériterait d'être étayé par les données des études de profil de vulnérabilité des plages.

Concernant la mixité sociale, l'ARS écrit que le projet de PLU répond aux obligations de la loi SRU en la matière.

En conclusion, l'ARS émet un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques formulées.

Réponse :

Concernant les eaux parasites dans le réseau d'assainissement, le PLU précise dans le chapitre dédié à ce thème de l'évaluation environnementale qu'un programme de travaux sur le réseau a été mis en place suite à un diagnostic réalisé en 2013.

Concernant les eaux pluviales, la recommandation d'installer des citernes de récupération des eaux de pluie peut être ajoutée dans le règlement, à titre informatif.

Concernant la qualité des eaux de baignade, les mises à jour du rapport de présentation seront effectuées.

1.2.4. Avis de l'INAO :

Synthèse de la remarque :

L'INAO signale que la commune est au cœur d'un secteur porteur de signes officiels de qualité (SIQO) :

- aires géographiques des AOP « Camembert de Normandie » et « Près salés de la Baie du Mont St Michel ».
- aires de production des IGP « Cidre de Normandie », « Porc de Normandie » et « Volailles de Normandie ».

Il est donc essentiel que les SIQO soient intégrées aux réflexions territoriales.

Réponse :

Ces informations seront intégrées dans le volet agricole du rapport de présentation, dans le chapitre de diagnostic sur l'activité agricole.

2. Avis de l'Autorité Environnementale:

2.1. Résumé de l'avis :

Préambule :

La MRAe précise les objectifs de cet avis dans un préambule.

« Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et sa compréhension par le public ».

Résumé de l'avis :

La conclusion de ce résumé est la suivante :

« Dans l'ensemble, les principaux enjeux sont correctement traités dans le rapport de présentation et assortis de dispositions réglementaires cohérentes.

L'autorité environnementale considère cependant que :

- l'évaluation des incidences Natura 2000 doit être conclusive,*
- le phasage spatio-temporel du projet de ZAC mérite d'être précisé,*
- une analyse élargie à l'agglomération granvillaise, y compris les communes voisines, serait bénéfique à la réflexion menée sur les modalités de circulation ainsi qu'à la meilleure prise en compte des effets du développement urbain sur l'agriculture,*
- le risque inondation doit être matérialisé au plan de zonage dans le secteur du camping ».*

Réponse :

Les réponses à ces différentes demandes figurent dans les chapitres qui suivent.

2.2. Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale :

2.2.1. Complétude du rapport de présentation :

Synthèse de la remarque :

Tous les éléments attendus du rapport de présentation sont formellement présents.

Réponse :

Cette remarque n'entraîne pas de modification du PLU.

2.2.2. Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation :

Synthèse de la remarque :

1. La présentation du tome 1 en douze livrets ayant un sommaire propre ne facilite pas l'appropriation pour le lecteur. Une pagination commune aux 3 tomes permettrait de rendre une unité à l'ensemble.
2. Il faudrait compléter le résumé non technique qui doit porter sur l'ensemble du rapport de présentation et comprendre « une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ». Il pourrait aussi utilement être positionné en début du rapport de présentation.
3. L'évaluation des incidences Natura 2000 contient les éléments requis. Sur le fond, l'analyse examine les effets directs et indirects du plan, en lien avec l'extension du port et l'augmentation attendue de la fréquentation touristique de Chausey. Toutefois elle n'est pas conclusive. L'autorité environnementale recommande d'apporter une conclusion quant au caractère significatif des incidences de la mise en oeuvre du PLU sur les sites Natura 2000 concernés et d'en faire mention dans le résumé non technique.

Réponse :

1. Le sommaire détaillé de chaque chapitre figure déjà en début de chapitre, le sommaire général reprenant seulement le titre des différents chapitres. Un texte précisant cette organisation sera ajouté sous le sommaire général du tome 1 du rapport de présentation.
2. Le résumé non technique sera complété pour recouvrir l'ensemble du dossier de PLU, il sera positionné en première partie du rapport de présentation.
3. Une conclusion plus précise sur ce point sera rédigée dans l'évaluation environnementale.

2.2.3. Qualité de la démarche itérative :

Synthèse de la remarque :

L'intitulé « évaluation environnementale » attribué au tome 3 du rapport, portant sur les effets du plan et les mesures d'évitement et de réduction, est maladroit : c'est en effet une démarche globale, qui doit transparaître à toutes les étapes de l'élaboration du plan, et donc tout au long du rapport de présentation, et non un chapitre à part.

Réponse :

Le tome 3 du rapport de présentation sera renommé «analyse des effets du PLU sur l'environnement et mesures d'évitement et de réduction de ces impacts ».

2.3. Analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement :

2.3.1. Sur les enjeux propres au littoral :

Synthèse de la remarque :

Sur les enjeux propres au littoral.

1. Le PLU s'appuie sur les modalités définies par le SCoT pour appliquer la loi « littoral » sur son territoire. Toutefois, la déclinaison et l'analyse à l'échelle communale des diverses obligations liées à cette loi mériteraient d'être approfondies.
2. La délimitation des espaces proches du rivage est correctement justifiée mais nécessiterait d'être reportée sur le plan de zonage.
3. Concernant les espaces naturels remarquables, la partie naturelle ouest du site inscrit de la Haute-Ville a été omise.
4. Il n'apparaît pas judicieux d'appliquer le même règlement aux parties terrestres et marines des espaces remarquables.
5. Le tracé de la bande des 100 mètres pourrait utilement être porté sur le plan de zonage.

Réponse :

- 1, 2 et 3. Ces différents points ont été traités dans la réponse apportée à la DDTM, des cartographies illustratives de l'application de ces principales seront intégrées dans le rapport de présentation, et les cartographies du zonage seront complétées (report des délimitations de la bande des 100 mètres et des espaces proches).
4. Concernant le règlement appliqué dans les espaces naturels remarquable (zone 2N), un complément sera apporté pour couvrir l'ensemble des situations prévues par la loi littoral. Il ne semble toutefois pas souhaitable de distinguer les autorisations concernant les espaces terrestres de celles concernant les espaces maritimes, d'autant que la limite entre les deux espaces est parfois difficile à déterminer graphiquement (par exemple sur Chausey).
5. Ce point a déjà été abordé dans le cadre de la réponse à la DDTM.

2.3.2. Sur les paysages :

Synthèse de la remarque :

Une attention particulière devra être portée sur le développement portuaire (terre-plein ouest et constructions sur le terre-plein central) afin de garantir son adéquation, d'une part, avec les paysages patrimoniaux des remparts et de la Haute-Ville et, d'autre part, pour ne pas constituer de rupture d'échelle dans le volume des nouveaux bâtiments. De ce point de vue, le règlement mériterait d'être renforcé.

Réponse :

Le PLU a fait le choix d'inscrire des prescriptions détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour indiquer les grandes lignes directrices de composition du projet, puis de retranscrire dans le règlement des dispositions encadrant le gabarit des futures constructions ; permettant de garantir le respect des prescriptions de la loi littorales telles que l'extension limitée de l'urbanisation. Il semble préférable d'afficher des objectifs de bonne intégration paysagère des futures constructions dans les OAP.

2.3.3. Sur la consommation d'espaces et l'agriculture :

Synthèse de la remarque :

L'autorité environnementale recommande de présenter une analyse des impacts cumulés de la consommation des surfaces agricoles au regard de l'ensemble de l'agglomération granvillaise au sens large (incluant les communes voisines). Elle recommande également de préciser, a minima dans l'OAP du secteur de la Clémentière, le phasage spatio-temporel retenu, ce qui sera de nature à conforter les mesures de réduction des effets de la consommation des terres agricoles et à sécuriser le PLU au regard de la loi « littoral » (urbanisation dans la continuité du bâti).

Réponse :

Concernant l'impact sur l'activité agricole, la communauté de communes lance une réflexion sur l'ensemble du territoire, cela répondra à la demande de cohérence supra-communale exprimée par la Chambre d'Agriculture.

Concernant la demande de phasage de la ZAC, cette demande sera bien prise en compte (cf. réponse à avis de la DDTM et de la CDPENAF).

2.3.4. Sur les déplacements :

Synthèse de la remarque :

il aurait été intéressant d'élargir l'analyse concernant les besoins en stationnement et en transports collectifs à l'ensemble de l'agglomération granvillaise au sens large.

Réponse :

Ce point a déjà été traité dans d'autres réponses du présent mémoire (avis de la DDTM et de la CDPENAF).

2.3.5. Sur les risques :

Synthèse de la remarque :

1. Concernant le camping situé dans la vallée de la Saigue, une partie des secteurs inondable n'apparaît pas sur le plan de zonage, et une zone humide située au sud-est du camping mériterait d'être classée en secteur 1N.
2. Concernant le risque de submersion, les dispositions réglementaires associées sont reprises dans un article portant sur les dispositions générales, ce qui ne facilite pas l'appropriation de l'information. La déclinaison dans chaque partie spécifique concernée du règlement serait plus lisible.
3. L'autorité environnementale recommande de signaler les sites BASOL et BASIAS sur un document graphique et de faire apparaître dans le règlement des zones concernées qu'ils peuvent constituer, le cas échéant, des contraintes pour certains usages susceptibles d'être envisagés.

Réponse :

1. et 2. Ces deux points ont aussi été soulevés par la DDTM dans son avis présenté dans le premier chapitre du présent mémoire, les réponses apportées tiennent compte de ces remarques (report de la zone inondable sur le camping, classement de la zone humide en secteur 1N et ajout dans chaque zone concernée d'un renvoi spécifique aux règles liées au risque de submersion marine.
3. Ce point a déjà été abordé par la DDTM, le chapitre du diagnostic du rapport de présentation traitant des risques sera actualisé en conséquence.

3. Avis du Pays de la Baie du Mont St Michel (SCOT) :

3.1. Présentation du contexte communal et du projet :

Synthèse de la remarque :

Ce premier chapitre présente le contexte communal Granvillais au sein du Pays de la Baie, en s'appuyant notamment sur les cartographies de diagnostic intégrées dans le PLU.

Réponse :

Ce chapitre de présentation du constat n'appelle pas de prise en compte particulière dans le présent mémoire.

3.2. Le PADD :

Synthèse de la remarque :

Ce chapitre dresse une synthèse du projet de développement du PLU sur les thèmes du paysage et de l'environnement, de l'habitat, de l'activité économique, des équipements et des déplacements.

Réponse :

Ce chapitre de présentation du PADD n'appelle pas de prise en compte particulière dans le présent mémoire.

3.3. Analyse du projet :

Synthèse de la remarque :

Préambule :

Le Syndicat Mixte considère que le contexte territorial et administratif est « clairement détaillé », les lois et politiques publiques sont « nettement exposées ». L'analyse thématique du territoire est « très complète et de qualité », et il est pris note que les projets des communes voisines ont été pris en compte, permettant de monter la complémentarité du projet urbain de Granville avec le développement à l'échelle du bassin Granvillais. Enfin, le projet de développement est jugé « ambitieux mais réaliste ».

Réponse :

Ce préambule n'appelle pas de prise en compte particulière dans le présent mémoire.

3.3.1. Le projet de PLU au regard de l'objectif de maîtrise de la consommation d'espace :

Synthèse de la remarque :

1. L'avis signale tout d'abord que le SCOT ne fixe pas d'objectif démographique ni de construction, comme cela est écrit dans le rapport de présentation du PLU, mais des hypothèses d'évolution. Le taux retenu dans le PLU est ensuite jugé cohérent avec l'hypothèse démographique inscrite dans le SCOT. L'avis signale des valeurs divergentes concernant le taux d'occupation des logements à 10 ans (1,90 et 1,92 dans le rapport de présentation, 1,95 dans le PADD). Une harmonisation du taux est souhaitable.
2. Les potentialités de densification ont été analysées précisément et cartographiées. Sur le secteur d'Hacqueville, une parcelle inoccupée de 5000 m² n'a toutefois pas été relevée. De plus, l'ensemble des surfaces d'espaces libres dans les dents creuses, qui s'élève à environ 2,6 ha, n'a pas été comptabilisé dans le potentiel total de consommation foncière. Ceci étant, les OAP proposées permettent à la commune de bénéficier d'un bonus de 25 % de surface supplémentaire, le potentiel final de 38 ha est donc inférieur au potentiel maximal de 44,4 ha.
3. Concernant la mobilisation des logements vacants, il aurait été utile de préciser les préconisations et les objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH.
4. Concernant l'OAP du parking d'entrée de ville route d'Avranches, la surface de 1,97 ha est différente de celle inscrite dans le tableau des emplacements réservés.
5. Il est difficile d'apprécier la nécessité voir la cohérence de créer deux parkings de délestage en périphérie de l'agglomération, alors qu'il est prévu des places supplémentaires sur le port.
6. En conclusion de ce chapitre, le syndicat mixte considère que le projet de PLU s'inscrit pleinement dans l'enveloppe constructible allouée à la commune par le SCOT, il est donc jugé vertueux et en adéquation avec les principes d'économie de l'espace et de limitation de l'étalement urbain définis par le SCOT.

Réponse :

1. Le rapport de présentation sera corrigé sur ce premier point. Le taux d'occupation retenu à 10 ans est de 1,90. Le taux de 1,92 correspond à la valeur observée au recensement de 2013, et le taux de 1,95 dans le PADD doit être remplacé par la valeur de 1,92 qui correspond à la situation actuelle.
2. Concernant la parcelle d'Hacqueville, il est proposé de la déclasser (cf réponse avis DDTM et prise en compte de l'enquête publique). La surface des dents creuses sera ajoutée au potentiel de consommation foncière, en distinguant ces parcelles situées dans la zone urbaine de celles situées à l'extérieur de l'agglomération.
3. Intégration des éléments inscrits dans l'étude de l'OPAH (cf ville de Granville).
4. Cette erreur déjà relevée par la DDTM sera corrigée, la surface est bien de 0,9 ha.
5. L'offre de stationnement qui sera réalisé sur l'espace portuaire et sa périphérie est en grande partie destinée à répondre aux besoins complémentaires générés par le projet portuaire, mais aussi à équilibrer l'évolution de l'offre de stationnement sur le site portuaire. Pour les deux parkings d'entrée de ville, des éléments de justification complémentaire sont apportés dans les chapitres répondant aux avis de la Préfecture et de la CDPENAF. Ce dernier précise que la surface du parking situé le long de la route de Villedieu va être nettement réduite suite à la prise en compte d'un projet en cours d'élaboration.
6. Cette remarque ne demande pas de réponse particulière dans le présent mémoire.

3.3.2. Le projet au regard des équipements et des services, du développement économique, de la mixité sociale et de la diversité urbaine :

Synthèse de la remarque :

Sur ces différents thèmes, le projet est jugé compatible avec le SCOT

Réponse :

Ces remarques n'appellent pas de prise en compte particulière dans le présent mémoire.

3.3.3. Le projet au regard de l'environnement :

Synthèse de la remarque :

1. Concernant l'application de la loi littoral, l'ensemble des délimitations devrait être reporté sur le document graphique. De plus, le règlement littoral des zones A et N ne peut autoriser la construction d'annexes détachées des constructions existants, car elle générerait des extensions d'urbanisation.
2. Les prescriptions du SCOT concernant la densification des espaces proches du rivage, notamment sur les sites du port et de la Horie, sont respectées.

Réponse :

1. Ces deux points ont aussi été soulevés par la DDTM dans son avis présenté dans le premier chapitre du présent mémoire, les réponses apportées tiennent compte de ces remarques (report de la bande des 100 mètres et de la limite des espaces proches sur le document graphique, obligation d'implantation des annexes en continuité des constructions existantes en zone A et N).
2. Cette remarque n'appelle pas de prise en compte particulière dans le présent mémoire.

3.3.4. Le projet au regard de l'agriculture :

Synthèse de la remarque :

1. Le diagnostic sur le volet agricole est jugé succinct, notamment sur la structure des sièges agricoles existants.
2. L'analyse des impacts des projets de logements sur les sites du Canet et de la Cour Céleste n'apparaissent pas dans le rapport, tout comme celui des deux parkings de délestage. Malgré cela, la prise en compte des préoccupations propres à l'activité agricole dans le projet communal, et principalement dans le cadre de la ZAC de la Clémentière, semble satisfaisante.

Réponse :

1. Des compléments seront apportés sur ce thème (cf. réponse avis Chambre Agriculture).
2. Le projet d'urbanisation sur le site du Canet constitue la dernière phase d'un vaste projet de développement qui avait été initié sur la base du POS et s'était prolongé dans le cadre du PLU de 2008. Les autorisations administratives ont déjà été délivrées, ce projet n'est donc pas porté par le futur PLU. Pour le secteur de la Cour Céleste nouvellement classé en zone constructible, un complément sera apporté sur l'incidence de ce projet sur l'activité agricole. Concernant les deux parkings de délestage, un complément sera aussi apporté sur leur impact sur l'activité agricole, sur la base des données réactualisées (parking de la route de Villedieu réduit en surface).

Ces différentes réponses permettent de lever les deux réserves et de répondre aux 4 demandes formulées en conclusion de l'avis du Syndicat Mixte du Scot du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel.

4. Avis de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer :

4.1. Rapport de présentation :

Synthèse de la remarque :

La Communauté de Communes note que le rapport contient des mises en perspectives permettant de prendre en compte les projets supra-communaux et ceux des communes limitrophes. Le rapport de présentation contient une analyse complète permettant une bonne justification des orientations prises dans le PADD.

Réponse :

Ces remarques n'appellent pas de prise en compte particulière dans le présent mémoire.

4.2. Le PADD :

4.2.1. Habitat :

Synthèse de la remarque :

Les objectifs fixés au PADD en terme de croissance de population et de développement de l'habitat sont compatibles avec le PLH.

Réponse :

Cette remarque n'appelle pas de prise en compte particulière dans le présent mémoire.

4.2.2. La mobilité et les liaisons interquartiers:

Synthèse de la remarque :

La commission aménagement de l'espace a formulé une remarque concernant la nécessité d'intégrer dans le projet urbain le développement et/ou le réaménagement de nouveaux parkings avec une vision globale.

Réponse :

Ce point a déjà été traité dans le cadre de la réponse apportée aux avis de la DDTM et de la CDPENAF.

4.3. Les OAP :

Synthèse de la remarque :

Concernant la Horie, la commission d'aménagement a formulé deux remarques :

- importance de préserver les cônes de vue vers le littoral.
- nécessité de requalifier cette entrée de ville.

GTM considère ensuite que les objectifs de mixité sociale prévus aux OAP sont compatibles avec le PLH.

Réponse :

- des cônes de vues vers le littoral sont bien conservés, une réponse plus détaillée sur ce point figure dans le chapitre concernant l'évaluation environnementale. Les élus de Granville partagent l'avis de la Communauté de Communes sur la nécessité de requalifier cette entrée de ville, cet objectif a guidé l'ensemble des réflexions menées sur ce projet.

5. Avis du Conseil Départemental de la Manche :

Synthèse de la remarque :

Volet portuaire :

1. Le Conseil Départemental demande de corriger le document concernant le nombre de places de plaisance supplémentaires projetées, qui s'élève à 450 et non 600 comme indiqué dans les différents documents. Le Conseil Départemental propose aussi d'ajouter des précisions concernant la concertation avec l'ABF et concernant la nature de l'activité économique supprimée (activité de vrac).
2. Concernant l'espace situé à l'interface entre la ville et le port, l'OAP ne précise pas la destination du hachuré rouge et le règlement de la zone 1AUh2s ne permet pas l'accueil d'un hébergement touristique.

Volet déplacements :

1. Le Conseil départemental transmet un plan permettant d'actualiser l'emplacement réservé retranscrivant le projet de 2x2 voies « Longueville-Avranches » sur le secteur de Malouet.
2. Il est aussi précisé que l'ER n° 21 concernant la voie verte n'est pas à mettre au bénéfice du Département.

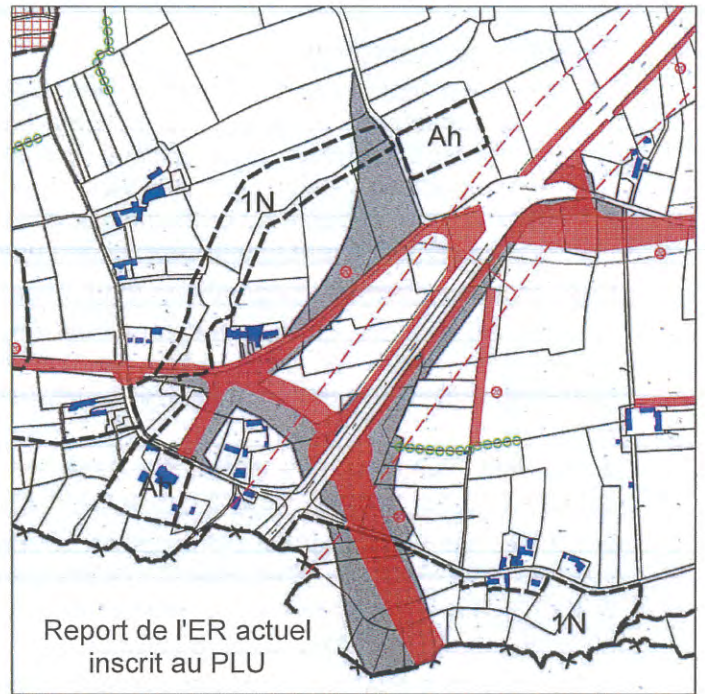
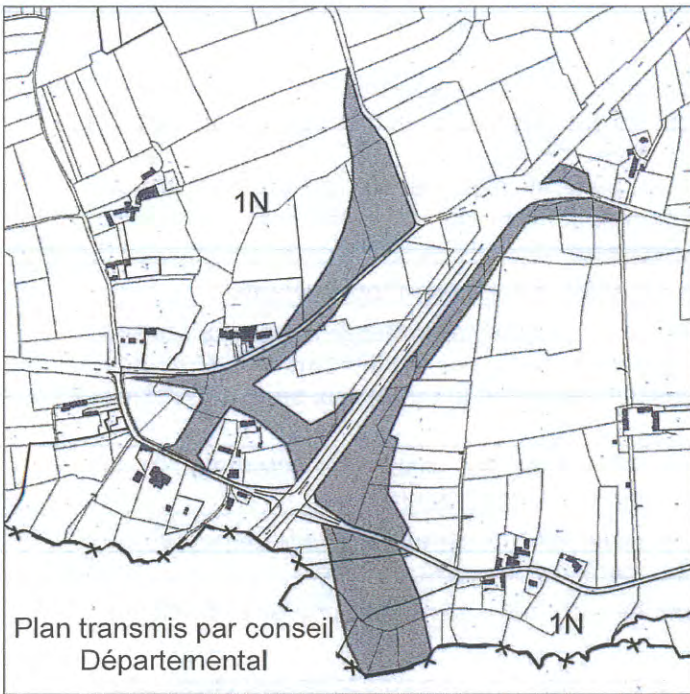
Réponse :

Volet portuaire :

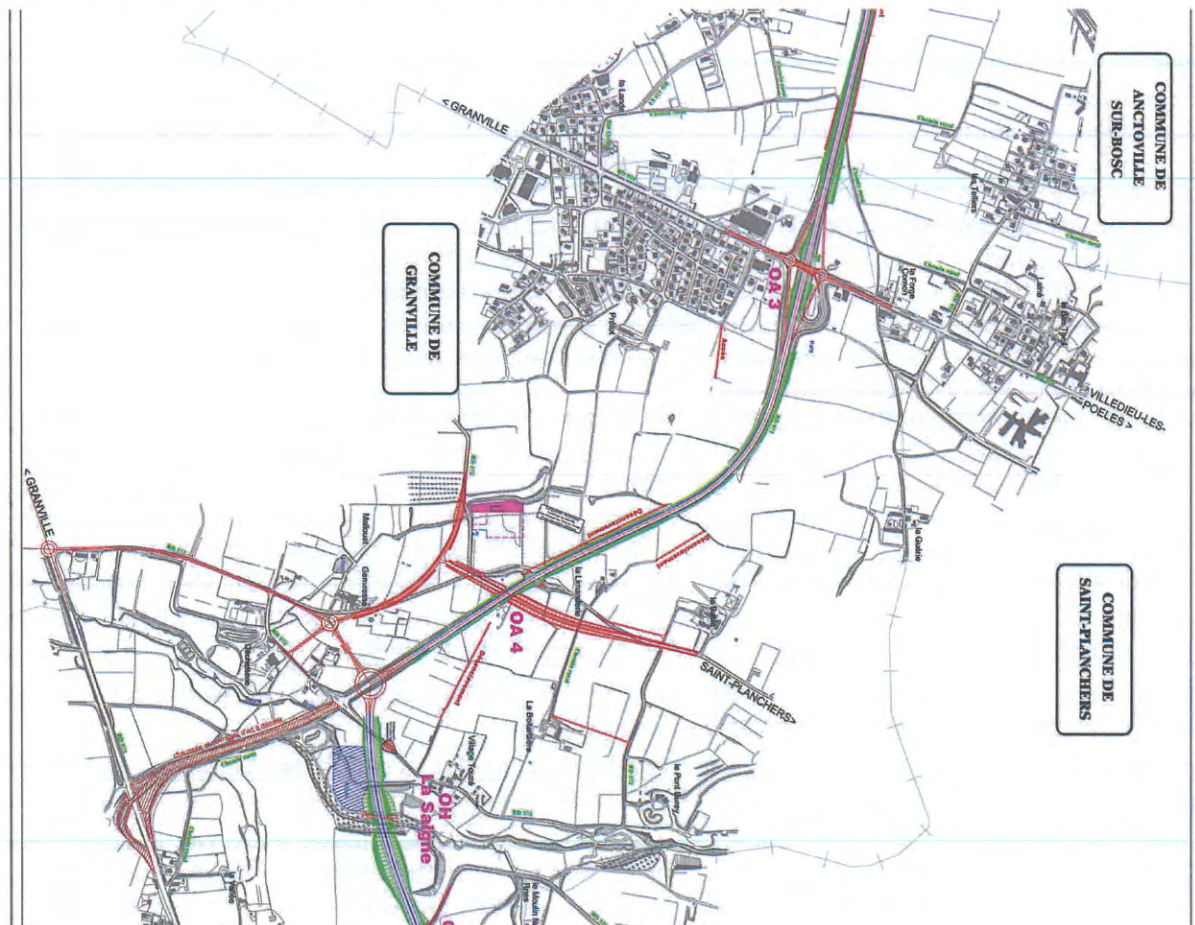
1. La présentation du projet portuaire proposé par le Conseil Départemental figure à la page 80 du tome 2 du rapport de présentation. Après analyse il s'avère effectivement que le nombre de places de plaisance supplémentaire est erroné, le chiffre de 600 intégrant des capacités d'accueil qui sont déjà existantes dans l'avant-port et qui ne sont donc pas créées par le projet. Le dossier sera donc corrigé en conséquence. Des précisions seront aussi apportées concernant la concertation avec l'ABF et concernant la nature de l'activité économique supprimée (activité de vrac).
2. La zone hachurée en rouge correspond à un secteur de projet de renouvellement urbain, ciblé vers la production de logements (cf légende page 49). Les OAP précisent un objectif d'implantation de bâti en peigne pour éviter de composer un front de ville massif et continu, mais au contraire de proposer un prolongement du tissu urbain du centre-ville vers le port, composé de nouvelles rues se rendant au port. La représentation graphique de cette trame sera actualisée pour permettre la réalisation de logements ou d'équipements, comme sur le site de l'ancienne Banque de France
Le règlement de la zone 1AUh2s autorise toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone. Cette vocation est précisée dans l'en-tête de cette zone (secteurs principalement destinés à l'accueil de nouveaux logements). L'article 2 du règlement sera complété pour préciser que la vocation de la zone est principalement l'accueil de logements mais aussi de toute autres occupations des sols compatibles avec la proximité de l'habitat. De plus, le règlement fixe des objectifs de production de logements sociaux sur toutes les zones 1AU. Une précision sera toutefois apportée dans le règlement pour préciser que les objectifs de mixité sociale ne s'appliquent qu'en cas de projet de projets de logements, et non de manière systématique dans les zones 1AU.

Volet déplacements :

1. Prise en compte du plan transmis par le Conseil Départemental.



Pour rappel, le plan d'aménagement issu de la DUP est le suivant :



2. Actualisation du bénéficiaire de l'ER 21, qui devient la commune.

6. Avis de la Chambre d'Agriculture:

Synthèse de la remarque :

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable suite aux remarques suivantes :

- la quantité de surface urbanisée est importante (35 ha) mais en concordance avec la position de centralité de Granville à l'échelle du bassin de vie.
- l'implantation des futurs secteurs de développement évite la dispersion des zones d'habitat ou d'activité au profit des espaces déjà agglomérés.
- les OAP favorisent une gestion économe de l'espace.

Cependant, la Chambre d'Agriculture émet de fortes réserves sur les éléments suivants :

1. Par manque de lisibilité sur la programmation des projets d'aménagement des autres collectivités locales, le PLU n'apporte pas de garantie sur une consommation d'espace d'avantage raisonnée et sur une absence de juxtaposition de projet communaux sans cohérence entre eux.
2. le PLU n'apporte pas assez de garanties sur l'efficacité des dispositifs alternatifs à la construction de lotissements tels que la réhabilitation du parc de logements.
3. Le parc de stationnement prévu face à l'hôpital empiète sur un espace agricole dépourvu de constructions et fondamental pour le maintien des capacités de production locale.
4. La quantité de surfaces à urbaniser n'est pas évaluée sur toutes les dents creuses identifiées en zone urbanisées (zone Uc et STECAL).
5. Le diagnostic agricole inclus dans le rapport de présentation n'est pas suffisamment étayé pour comprendre les conséquences du projet sur l'agriculture et l'adaptation possible des exploitations concernées.

Réponse :

1. Il ne relève pas au PLU de Granville de démontrer la pertinence de l'ensemble des projets de développement en cours ou programmés sur le territoire du Granvillais, mais bien de proposer un projet de développement cohérent et complémentaire avec les communes voisines, dans le respect des orientations fixées dans les documents d'urbanisme supra-communaux (PLH pour la Communauté de Communes et SCOT pour le Pays). Les deux avis de ces collectivités sont à ce titre favorables quand au dimensionnement et à l'organisation du projet de développement inscrit dans le PLU de Granville. Concernant le domaine de l'aménagement et du développement des zones d'activités économiques, le PLU ne détermine pas de nouvelles zones de développement en cohérence avec le projet économique communautaire qui cible d'autres espaces de développement sur les communes voisines.

Au titre de sa position particulière de pôle central du territoire Granvillais, la commune de Granville a pleinement conscience de la nécessité de se développer avec un objectif de préservation du foncier agricole, sur un territoire littoral sous forte tension. Cette volonté se traduit par la mise en place d'un projet équilibré associant des opérations de renouvellement urbain et une extension limitée sur l'espace agricole. Le PLU doit toutefois apporter des informations complémentaires sur l'impact de son projet de développement sur les sièges agricoles, au regard des incidences potentielles complémentaires pouvant être observé sur les communes voisines. Un point sur ce sujet sera ajouté dans le Plu (cf réponse à l'Autorité Environnementale).

2. Des mesures sont prises pour faciliter la réhabilitation des logements insalubres dans le cadre de la nouvelle OPAH, ces mesures ne relèvent pas du PLU.

3. Ce sujet a été abordé dans plusieurs autres avis analysés dans la présente note. Un complément plus spécifique sera apporté sur l'impact de ce projet sur l'exploitation de M. Mequin.

4. Concernant les dents creuses en zone urbaine, la surface totale s'élève à 2,6 ha. Le potentiel total reste inférieur à l'enveloppe attribuée par le SCOT. Concernant les STECAL, ces zones délimitent des espaces aménagés, leur seule vocation est de permettre l'extension des bâtiments existants. Ces zones ne sont donc pas génératrice de consommation foncière.

5. Le diagnostic agricole sera complété en détaillant les structures agricoles en place et en complétant en conséquence le chapitre sur l'analyse des incidences du projet.

7. Avis du Comité Régional de Conchyliculture :

Synthèse de la remarque :

Le Comité Régional de Conchyliculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

1. Rejet des bassins versant et qualité des eaux littorales. Le comité insiste sur l'importance du secteur conchylicole de l'archipel de Chausey, dans un contexte où les secteurs proches des côtes sont fréquemment soumis à des pollutions (assainissement, élevage agricole, rejets des navires).

Le Comité note que les secteurs de projet seront raccordés à l'assainissement collectif. Par contre, il formule des craintes concernant l'archipel de Chausey (difficulté pour réaliser travaux de mise aux normes des assainissements autonomes, impact de la fréquentation des navires...). Il propose d'appliquer les recommandations du profil sur cet espace.

2. Aménagement portuaire et accès au port : le CRC a été associé à la réflexion de l'évolution du port. Il rappelle ses attentes spécifiques concernant la prise en compte de cette activité dans le projet, notamment en terme de modalité d'accès au port (gabarit des voies, espaces de stationnement...).

3. Classement de l'estran en zone 2N : La limite de la zone 2N sur l'archipel de Chausey n'est pas apparente sur les plans. Si cette zone 2N recouvre l'estran, elle intègre donc des infrastructures conchylicoles. Or son règlement n'est pas adapté aux infrastructures conchylicoles et pourraient bloquer d'éventuelles évolution de cette activité. Ces activités sont régies par un arrêté préfectoral portant Schéma des structures des exploitations de cultures marines, il conviendrait de ne pas ajouter de nouvelles contraintes.

4. Analyse environnementale :

L'extension des cultures marines est présenté comme risque de vulnérabilité. Or, une extension des capacités de production semble très hypothétique, mais il convient de différencier ce cas de celui d'un simple déplacement d'activités, qui n'induit pas d'augmentation de la biomasse.

Plusieurs erreurs ou inexactitudes sont relevées dans le chapitre traitant de la conchyliculture (page 101).

Réponse :

1. Des compléments seront ajoutés dans le rapport de présentation pour présenter cet enjeu. Concernant Chausey, les recommandations effectuées dans le cadre du profil de cet espace ne peuvent être retranscrites dans le règlement, mais seront exploitées pour enrichir le diagnostic.

2. Le PLU détermine les grands éléments programmatiques de composition du projet portuaire et de sa connexion avec la ville. Le détail des aménagements tels que la localisation des différentes activités économiques et le gabarit des infrastructures pour les desservir seront définis dans les futures études pré-opérationnelles du projet portuaire.

3. La zone 2N (espaces remarquables) couvre bien l'ensemble de l'estran, ses limites en zones maritimes sont difficiles à déterminer. Concernant le règlement de ces zones, il va être complété pour tenir compte de l'ensemble des dispositions de la loi littorale. Ce règlement du PLU ne peut être plus souple que les prescriptions définies par la loi littoral, il est donc proposé de reprendre ces dispositions de la loi sans ajouter de règles supplémentaires. Le règlement ne s'oppose donc pas aux activités conchylicoles au delà de ce que la loi littoral prévoit.

L'article R 121-5 autorise en effet notamment dans les espaces naturels remarquables :

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Le chapitre traitant de l'impact des cultures marines est extrait du DOCOB du site Natura 2000, cette formulation ne relève donc pas du PLU. Cette remarque peut toutefois être intégrée dans le chapitre de l'évaluation environnementale traitant des incidences des activités conchylicoles.

La remarque suivante concerne ici encore un extrait du Docob. Une mise à jour sera toutefois effectuée dans le rapport de présentation.

8. Avis de la CDNPS :

Synthèse de la remarque :

Avis du rapporteur :

Concernant les parcs et châteaux, les EBC couvrent des espaces non boisés.

Concernant le site de la Horie, l'espace boisé assez dense au nord constitue un élément fort du patrimoine végétal. Au sud, le projet de création d'un nouveau boisement semble en contradiction avec l'objectif de créer un cône de vue à valoriser depuis le château vers le sud.

Dans le quartier d'Hacqueville, plusieurs parcelles voisines des parcs de grandes maisons bourgeoises présentent des boisements (cf parcelles n°AZ 691, BR 53, BP 171, etc..). Il serait pertinent d'étudier la possibilité de les protéger.

S'agissant de Chausey, le PLU conserve les dispositions du PLU de 2008 sans protections spécifiques des boisements. Il existe toutefois un boisement sur la parcelle 120 et les haies concourent à la diversité des lieux, sans toutefois constituer la caractéristique majeure établissant les qualités paysagères exceptionnelles de l'archipel.

Le rapporteur propose :

- un avis défavorable à la proposition de la commune en ce qui concerne le site de la Horie.
- un avis favorable pour le reste de la commune assorti :
 - d'une demande d'affiner la délimitation des EBC au niveau des parcs (déclassement potentiel de 4,6 ha dans les secteurs d'Hacqueville et de la route d'Avranches).
 - d'une recommandation d'étudier l'éventualité de protection d'autres boisements en particuliers dans le quartier d'Hacqueville.

Observation de la commission :

Lors de la discussion, plusieurs sujets sont abordés :

- concernant le site de la Horie, il est constaté que la ville a la volonté de conserver la demeure mais n'a pas suffisamment travaillé sur son accompagnement paysagé. Le projet ne semble pas complément abouti.
- concernant les parcs, la DDTM considère qu'il est incohérent de protéger en EBC des parties de parcs non boisés. Il faut toutefois veiller à ce que le déclassement de ces EBC n'induisent pas une divisions des propriétés pour y construire.
- au sud de la gare, un boisement non protégé fait l'objet d'une discussion. La ville précise que cet espace très pentu est inconstructible de fait. De plus, ce boisement se trouve en zone UG (secteur destiné à l'implantation d'équipements collectifs).

Vote :

La commission émet un avis favorable à l'unanimité aux propositions du rapporteur, et assortit son avis d'une demande à la collectivité de s'assurer de la non remise en cause du caractère inconstructible des parcs.

Réponse :

1. Concernant le site de la Horie, des compléments ont été apportés dans le cadre de l'enquête publique. De nouvelles orientations d'aménagement ont donc été prises suite à l'avis du commissaire enquêteur.

2. Concernant la protection de jardins boisés situés dans le quartier d'Hacqueville, la cartographie ci-dessous permet de visualiser ces différents boisements.



Proposition : classer en EBC la partie est de la parcelle AZ 691 classée en zone 1N, et en Espace boisé à protéger au titre de la loi paysage les deux autres boisements. Cette identification impose d'obtenir une autorisation municipale pour déboiser.

3. Concernant le boisement et les haies de la Grande Ile de Chausey, ces espaces boisés sont limités à un espace restreint au centre de l'île.



Proposition de protéger le boisement central au titre de la loi paysage, et d'identifier les haies comme sur la partie terrestre de la commune.



4. Concernant la réduction des EBC dans les parcs aux seuls espaces boisés, il convient de distinguer le classement de ces propriétés pour mesurer les incidences de ce déclassement. Sept EBC sont concernés par cette remarque de la CDNPS. Quatre d'entre-eux sont des parcs de châteaux ou demeures bourgeoises classés en zone 1N.



Pour ces sites, l'EBC peut être réduit aux espaces réellement boisés sans conséquence dommageable pour la préservation du parc puisque la constructibilité est limitée en zone 1N aux seules extensions des constructions existantes ou bien constructions d'annexes à proximité des constructions existantes, et limitées à 40 m² d'emprise au sol. La constructibilité dans ces parcs est seulement permise sur les espaces classés en zone constructible.

Les trois autres sont des parcs de maisons moins patrimoniales, classés en zone constructible.



Pour ces trois cas de figure, les espaces non boisés se situent souvent au sein d'un espace boisé, les possibilités de constructibilité nouvelle offerte par la réduction des EBC ont donc un impact limité. L'évolution de ces EBC a fait l'objet d'une réflexion approfondie suite à l'avis du commissaire enquêteur, ses conclusions figurent donc dans le mémoire de réponse à cet avis.

9. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF):

9.1. Consultation au titre de la consommation foncière (article L153-17 du code de l'urbanisme) :

Synthèse de la remarque :

Avis défavorable sur plusieurs motifs :

1. Absence de vision globale de la consommation d'espace sur le Granvillais, et nombre de logements prévus trop important induisant une non préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
2. absence de la surface des dents creuses consommées dans le rapport de présentation.
3. manque de pertinence des parkings extérieurs.

Réponse :

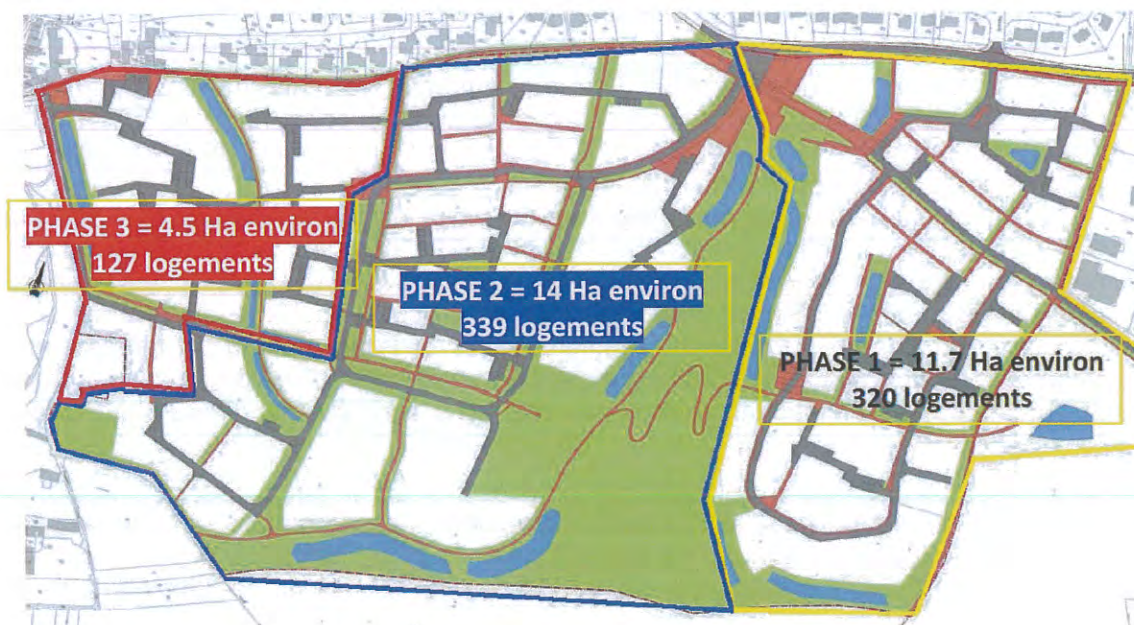
1. La révision du PLU de Granville s'est attachée à définir son projet de développement en étendant la réflexion au delà des limites communales, comme l'attestent les cartographies du PADD qui identifient les espaces de projets (zones d'habitat ou zones d'activités) sur les communes voisines de Granville. La vision supra-communale est aussi garantie par la compatibilité du PLU avec le PLH de la Communauté de Communes et le SCOT du Pays Granvillais, ces deux collectivités ayant rendu un avis favorable sur le PLU concernant cette compatibilité.

Toutefois, afin de limiter la pression urbaine sur les espaces agricoles sur le court terme, et en cohérence avec les remarques formulées par le Préfet de la Manche et la DDTM, il est proposé de réaliser un phasage du projet de ZAC

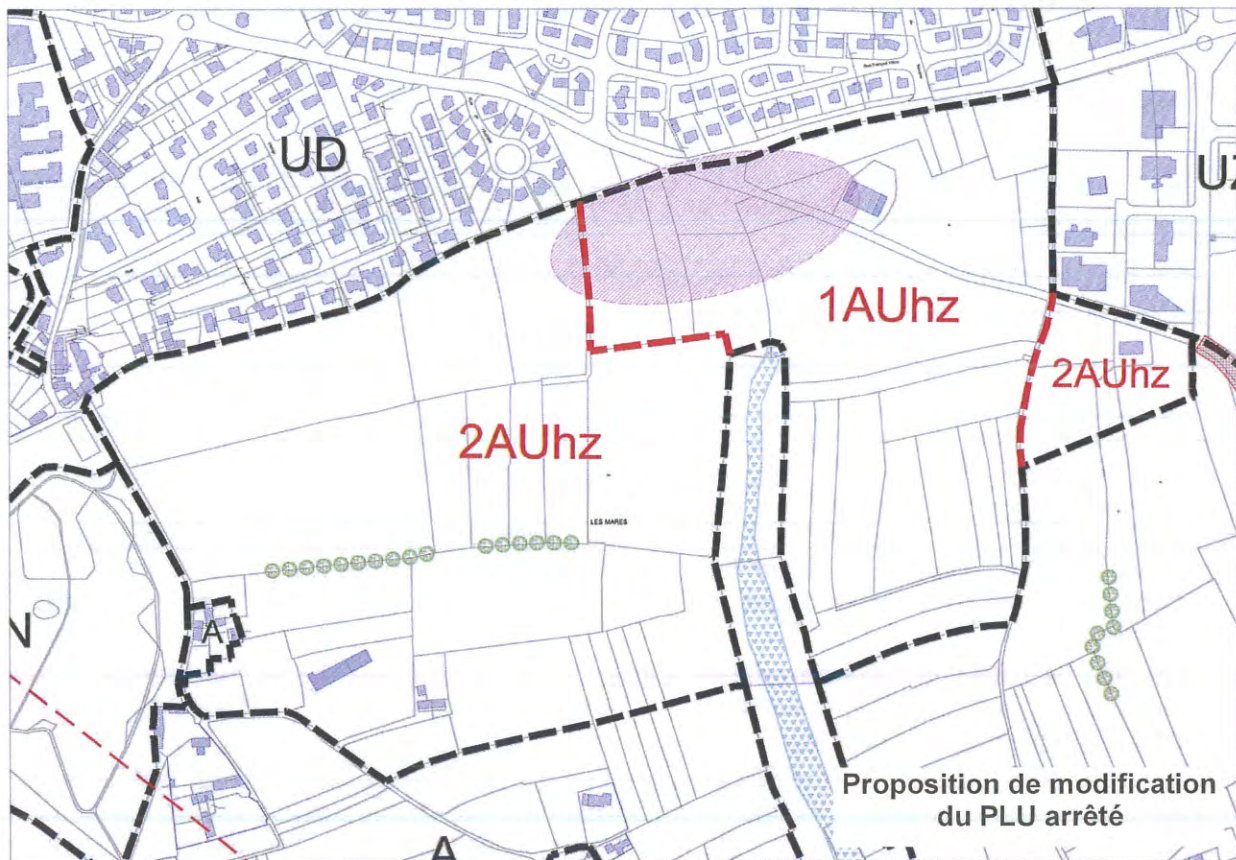
Il est donc proposé de phaser l'urbanisation de la zone 1AUhz en classant les deuxième et troisième tranches en zone 2AU. La partie située à l'extrême Est du site peut aussi être classée en zone 2AU. Ce phasage correspond à celui inscrit dans le dossier de réalisation de la ZAC qui prévoyait un phasage de l'opération en 3 étapes, depuis l'est vers l'ouest pour tenir compte de l'activité agricole sur le site. Ce phasage est bien présenté dans le rapport de présentation du PLU.

La réalisation de la ZAC se déroulera en 3 PHASES distinctes, d'Est en Ouest :

- 1^{ère} Phase à l'Est du Talweg (11.7 ha environ) ;
- 2nde Phase au centre et secteur Sud-Ouest de la ZAC (14 ha environ) ;
- 3^{ème} Phase dans l'angle Nord-Ouest (4.5 ha environ)



Le zonage est donc modifié comme suit. La zone 1AUhz réduite représente une superficie de 12,9 ha. Ce découpage respecte la loi littoral en garantissant une première phase d'urbanisation en continuité de l'agglomération existante.



Le classement en zone 2AUhz des parties est et ouest a pour effet d'imposer une procédure de révision du PLU pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation ultérieurement, puisque cette zone a été créée par le PLU de 2008 et aura donc plus de 9 ans. Ceci garantit une nouvelle consultation de la CDPENAF sur la base d'informations complémentaires sur les projets de développement programmés sur les communes voisines, qui seront précisées à l'échelle du futur SCOT en cours de révision et du futur PLUi. Ce dernier permettra notamment de mener une étude de la consommation foncière à l'échelle de 32 communes de l'intercommunalité.

Concernant le nombre de logements prévus jugé trop important, le projet de développement de Granville a été dimensionné en cohérence avec les documents supracommunaux (PLH, SCOT) visant à garantir un développement équilibré à l'échelle de la Communauté de Communes et du Pays. L'avis favorable de ces deux collectivités en atteste.

Au delà de la dimension quantitative, il est important de rappeler que le nouveau PLU procède à une actualisation des besoins de logements par rapport au PLU de 2008, sans toutefois induire de consommation foncière complémentaire. Dans le cadre du nouveau PLU, 50 % des besoins de nouveaux logements sont assurés par les processus de densification ou de renouvellement urbain. La seule extension urbaine en périphérie de l'agglomération est le projet de la Clémentière qui n'a pas été étendu par rapport au PLU de 2008, et qui a même fait l'objet d'une densification (passage de 20 à 25 logements/ha). L'impact de ce projet sur le foncier agricole sera différé par le phasage présenté ci-dessus.

De plus, la densité des opérations de logements est plus forte sur la commune de Granville (ville centre du bassin de vie à 25 logements/ha) que sur les communes riveraines (15 logements/ha en moyenne). Dans une logique supracommunale de maîtrise de la consommation foncière, il est donc pertinent de privilégier la construction à Granville sur cet espace où une densité forte peut être appliquée.

Le projet de développement du PLU a reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture, étayé par les points suivants :

- la quantité de surface urbanisée est importante (35 ha) mais en concordance avec la position de centralité de Granville à l'échelle du bassin de vie.
- l'implantation des futurs secteurs de développement évite la dispersion des zones d'habitat ou d'activité au profit des espaces déjà agglomérés.
- les OAP favorisent une gestion économe de l'espace.

La Chambre d'Agriculture regrette toutefois le manque de lisibilité sur la programmation des projet d'aménagement des autres collectivités. Cette remarque ne concerne pas que le PLU de Granville mais la politique globale de gestion du développement à l'échelle du territoire Granvillais. La proposition de phaser le développement de la ZAC permet toutefois de mener une nouvelle phase d'analyse du projet lors de l'ouverture à l'urbanisation des dernières tranches au regard des informations qui seront retranscrites dans le futur SCOT.

2. Les surfaces des six dents creuses identifiées dans le PLU et situées en zone constructibles s'élèvent à 2,73 ha. Cette information sera ajoutée dans le rapport de présentation du PLU approuvé.

3. Les parkings extérieurs ont été positionnés aux entrées Est et sud de la ville afin de capter les flux visiteurs, notamment ceux des actifs travaillant sur Granville et résidant sur les territoires périphériques. Pour la fréquentation touristique en période estivale ou lors d'événements particuliers (carnaval , grandes marées...), ces parkings peuvent être desservis par la ligne de bus n°1 pour le parking de la route de Villedieu, et par un système spécifique de navettes pour celui de l'entrée route d'Avranches.

Le parking en entrée sud le long de la route d'Avranches était déjà existant au PLU de 2008, sa superficie a toutefois été diminuée de plus de 50% pour limiter l'impact sur l'activité agricole. Ce futur parking, d'une capacité de 200 places environ, se justifie par la volonté de capter les flux de véhicules hors de la ville lors des événements touristiques particuliers.

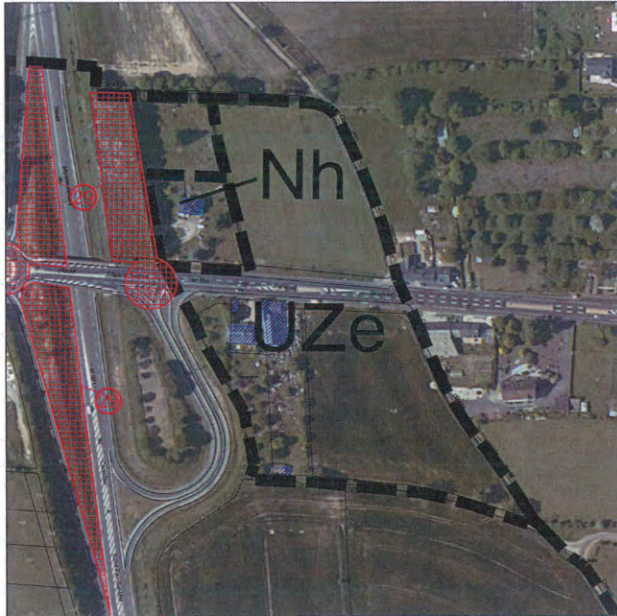


Extrait du PLU de 2008 (1,97 ha)

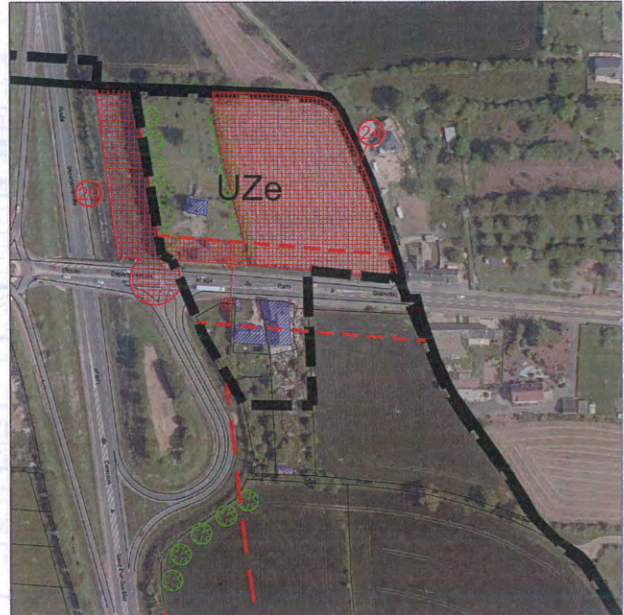


Extrait du PLU arrêté (0,88 ha)

Sur le secteur de l'entrée Est de Granville, la zone constructible UZe a été nettement réduite par rapport de PLU de 2008 (passage de 2,60 à 1,86 ha). Dans cette nouvelle zone UZe se distingue la prise en compte des constructions existantes de part et d'autre de la RD 924, et l'ER destiné à la création du parking. Par rapport au PLU de 2008, le nouveau PLU préserve une parcelle agricole de 0,9 ha au sud de la RD 924.

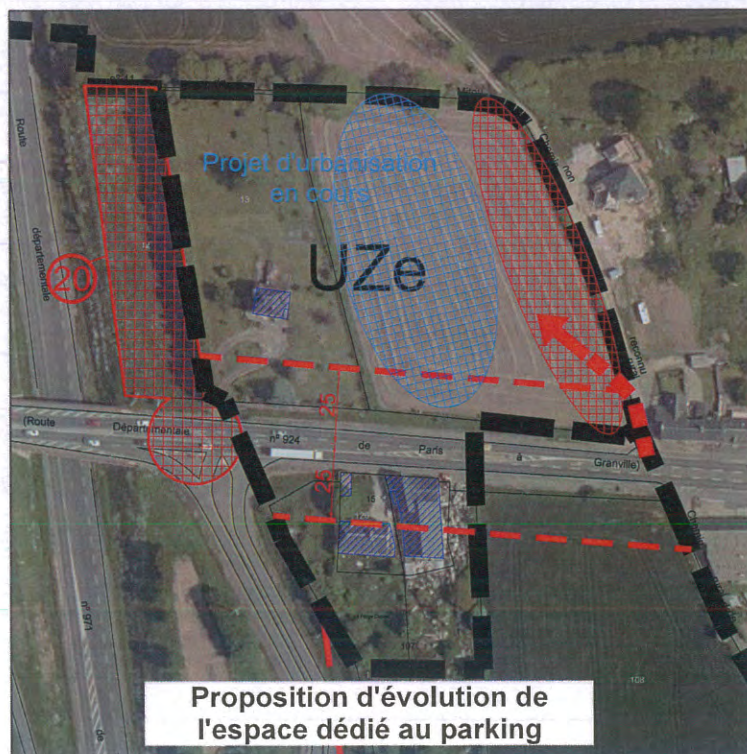


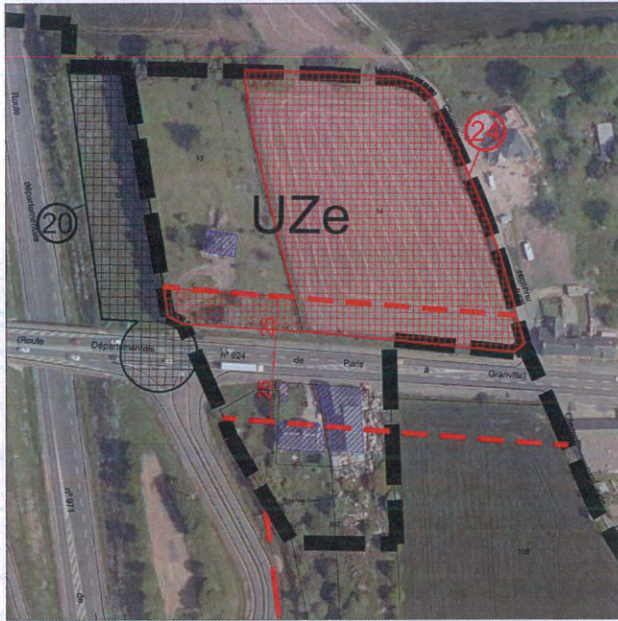
Extrait du PLU de 2008



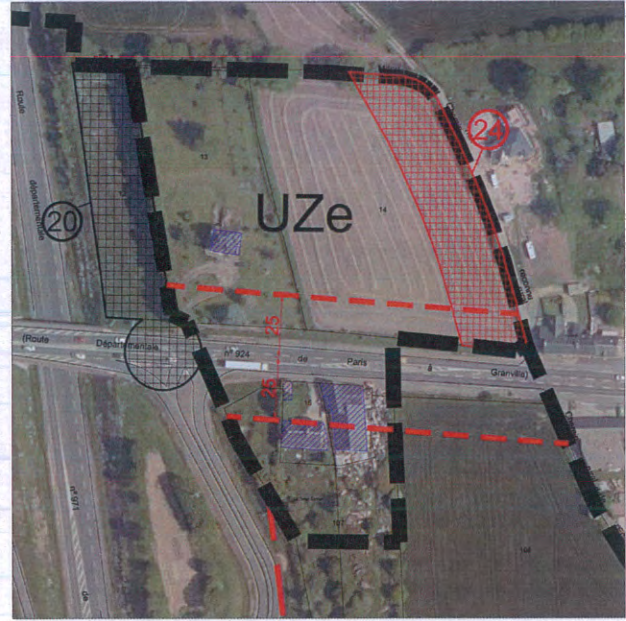
Extrait du PLU arrêté

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. Il est donc proposer de conserver la limite de la zone UZe inscrite dans le PLU arrêté, mais de limiter l'emprise du futur parking en le positionnant en partie est de la parcelle. L'accès au parking se réalisera depuis le débouché du chemin existant en rive Est de la zone , cet accès étant déjà doté d'un tourne-à-gauche sur la départementale.





Extrait du PLU arrêté (9345 m²)



Extrait du PLU actualisé (2914 m²)

9.2. Consultation au titre de délimitation des STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme) :

Synthèse de la remarque :

Avis défavorable au motif que les zones Ah du château Bonheur et 1Nc du camping ne sont pas limitées.

Réponse :

Les zones Ah correspondent à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif positionnés en discontinuité de l'agglomération, ils ne peuvent donc être support d'extensions d'urbanisation. Ils sont donc seulement destinés à permettre l'extension des bâtiments existants, disposition qui n'est pas prévue par la loi ALUR dans les zones agricoles hors STECAL. Le code de l'urbanisme modifié suite à la loi ne parle en effet que d'extension des habitations existantes. Les droits à construire liés à ces STECAL sont donc limités aux seules extensions des bâtiments existants. Le périmètre de ces STECAL a été défini en fonction de l'emprise foncière de ces activités, ces périmètres peuvent être réduits selon les propositions ci-dessous afin de ne pas laisser penser qu'une urbanisation nouvelle sous la forme de bâtiments déconnectés de l'existant est possible.

Sur Château Bonheur, le périmètre de la zone Ah peut être réduit à l'ouest du site (en excluant le bâtiment du château qui n'appartient pas à l'équipement public) et sur la partie sud, la zone Ah restant entourant les bâtiments existants pour leur permettre de s'étendre. Pour Château Bonheur, une nouvelle zone 1N est créée et autorise la même réglementation que sur les autres demeures patrimoniales de la commune, à savoir seulement des extensions des constructions dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale ainsi que la construction d'annexes limitées à 40 m². Cette zone 1N n'est donc pas considérée comme un STECAL.



Extrait du PLU arrêté



Extrait du PLU actualisé

Sur le camping de la Vague, la limite de la zone 1Nc sera revue pour exclure le secteur identifié en zone humide ainsi que le parking public, conformément au plan présenté ci-dessous.



9.3. Consultation au titre de la réglementation encadrant les extensions et les constructions d'annexes aux habitations dans les zones N et A (article L151-12 du code de l'urbanisme) :

Synthèse de la remarque :

Avis défavorable au motif que les extensions et annexes ne sont pas motivées en zone N et peu motivées en zone A.

Réponse :

Les zones naturelles du PLU comprennent des zones 1N et 2N.

Les zones 1N correspondent aux corridors écologiques le long des cours d'eau, aux fonds de vallon le long du Boscq et de la Saigue, aux espaces naturels bordant le littoral et aux anciennes zones Np du PLU qui englobaient les parcs des châteaux et des demeures bourgeoises. A l'exception de ces anciennes zones Np, les zones sont très peu urbanisées, on dénombre 3-4 habitations dans le Val-es-Fleurs et 2 habitations le long de la Saigue.

Pour ces habitations existantes, le règlement 1N encadre fortement les extensions nouvelles ou les constructions d'annexes avec les règles suivantes.

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- que cela **ne compromette pas l'activité agricole** et plus précisément qu'il n'ait **plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné** ;
- que la construction d'origine ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres) ;
- que les extensions n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale, **à la date d'approbation du PLU, de plus de 30 %**.

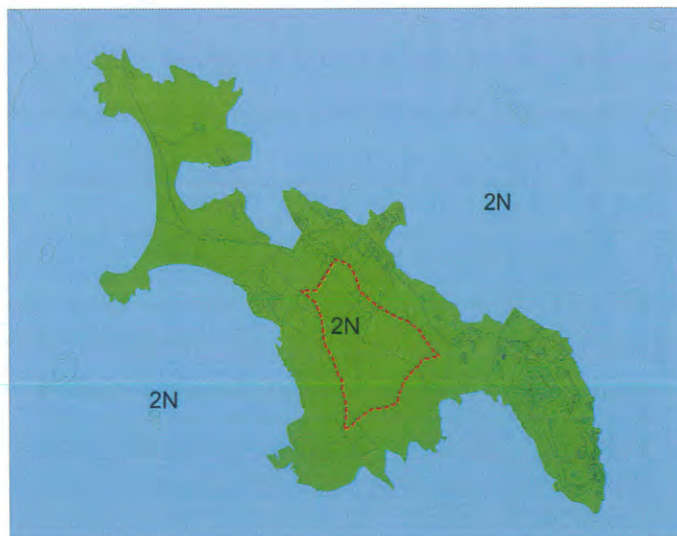
La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**.
- qu'elles s'implantent **à moins de 10 m du bâti existant**.

Les zones 2N correspondent aux espaces naturels remarquables, le règlement retranscrit l'article R121-5 du code de l'urbanisme. Concernant les constructions existantes, le règlement n'autorise que « *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques* », ce qui interdit de fait l'extension des habitations existantes.

Les seuls espaces urbanisés classés en zone 2N correspondent à la Grande Ile de Chausey. Suite à l'avis de la Préfecture, la délimitation de la bande des 100 mètres sera ajoutée sur le document graphique, elle concerne l'ensemble des zones naturelles le long du rivage ainsi que l'ensemble du rivage de la Grande île. Seul le cœur de l'île se trouve exclu de cette délimitation (cf carte ci-contre). Cette disposition renforce le règlement issu de l'article R121-5 en interdisant toute construction non liée à un service public ou bien à une activité économique nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

En conclusion, les capacités d'extension des habitations dans les zones 2N sont nulles.



Ces différentes règles répondent aux objectifs d'encadrement des capacités constructives en zone N fixés par la loi, un chapitre justificatif spécifique sera ajouté dans le rapport de présentation (chapitre de justification sur la prise en compte de la loi ALUR).

Pour les zones agricoles, un chapitre spécifique traitant de la prise en compte de la loi ALUR figure dans le tome 2 du rapport de présentation. Ce chapitre expose et justifie la réglementation appliquée en zone A pour encadrer l'extension et la construction d'annexes pour les habitations existantes. Ces règles sont similaires à celle de la zone 1N, seul le pourcentage autorisé en extension (40% contre 30 % en zone N, avec une emprise au sol maximale fixée à 200 m²).

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve cumulativement :

- que cela **ne compromette pas l'activité agricole** et plus précisément qu'il n'ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole générant un périmètre sanitaire, localisé sur place ou à moins de 100 mètres du bâti concerné ;
- que la construction d'origine ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 mètres) ;
- que les extensions n'aient pas pour effet d'étendre l'emprise au sol initiale, à la date d'approbation du PLU, de plus de 40 % et n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol totale et finale. Pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est supérieure, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes existants..

La construction d'annexes non contiguës aux habitations existantes, sous réserve :

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du nouveau bâtiment ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas **40 m²**.
- qu'elles s'implantent à **moins de 10 m du bâti existant**.

Ce règlement va être revu concernant les annexes suite à l'avis de la DDTM qui formule deux remarques :

- « les constructions neuves, y compris les annexes non contiguës aux bâtiments existants, sont constitutives d'urbanisation. Elles ne peuvent être autorisées qu'en continuité de l'urbanisation ».
- « il conviendrait de réglementer la hauteur des annexes ».

Le règlement de la zone A sera donc corrigé suite à ces remarques en imposant que la construction d'annexes se réalise en continuité des habitations existantes. La hauteur maximale des annexes sera aussi réglementée, en étant limitée à 4,5 m.

Le chapitre de justification de la prise en compte de la loi ALUR sera actualisé en fonction de ces évolutions réglementaires.