



DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE GRANVILLE

Note de présentation

Décembre 2019

Table des matières

Table des matières	2
1- INTRODUCTION	4
2- CHOIX DE LA PROCÉDURE : modification simplifiée.....	5
3- Mise à disposition du public (article L153-47 du CU)	6
3- OBJET DE LA MODIFICATION	7
4- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	9
4-1 Mettre à jour le rapport de présentation concernant la problématique des submersions marines.....	9
4-1-1 Objectifs, justification et impacts	9
4-1-2 Modification apportée au PLU	10
4-2 Redéfinir et/ou illustrer certains termes du règlement.....	13
4-2-1 Objectifs, justification et impacts	13
4-2-2 Modification apportée au PLU	14
4-3 Modifier l'article 11 règlementant l'aspect extérieur : toiture.....	24
4-3-1 Objectifs, justification et impacts	24
4-3-2 Modification apportée au PLU	24
4-3 Modifier l'article 11 règlementant l'aspect extérieur : clôture	32
4-3-1 Objectifs, justification et impacts	32
4-3-2 Modification apportée au PLU	38
4-4 Modifier l'article 12 règlementant les conditions et l'implantation des stationnements	41
4-4-1 Objectifs, justification et impacts	41
4-4-2 Modification apportée au PLU	43
4-5 Modifier l'article 13 règlementant les espaces libres et plantations afin de mettre en valeur et préserver les espaces verts dans les espaces privés	52
4-5-1 Objectifs, justification et impacts	52
4-5-2 Modification apportée au PLU	53
4-6 Indiquer la possible implantation de stationnements dans les marges de reculements des routes départementales.....	57
4-6-1 Objectifs, justification et impacts	57
4-6-2 Modification apportée au PLU	57
4-7 Corriger l'erreur d'écriture de l'article 7 des zones 1AUh et UF.....	59
4-7-1 Objectifs, justification et impacts	59

4-7-2 Modification apportée au PLU.....	59
4-8 Mettre à jour les articles règlementaires du Code de l’Urbanisme devenus caduques	60
4-8-1 Objectifs, justification et impacts	60
4-8-2 Modification apportée au PLU.....	60
4-9 Mettre en valeur les devantures commerciales grâce à la chartre commerciale revue	62
4-9-1 Objectifs, justification et impacts	62
4-9-2 Modification apportée au PLU.....	62
4-10 Supprimer les emplacements réservés dont les projets envisagés ont été réalisés	66
4-10-1 Objectifs, justification et impacts	66
4-10-2 Modification apportée au PLU.....	66
4-11 Remplacer le zonage UE1 et UG pour le faire correspondre aux réalités du terrain.....	70
4-11-1 Objectifs, justification et impacts	70
4-11-2 Modification apportée au PLU.....	71
4-12 Mettre en application les destinations des constructions visées dans la version antérieure au 31/12/2015 de l’article R.123-9 du Code de l’Urbanisme.....	73
4-12-1 Objectifs, justification et impacts	73
4-12-2 Modification apportée au PLU.....	73
4-13 Dispositifs de traitement des eaux pluviales de la zone UP.....	75
4-13-1 Objectifs, justification et impacts	75
4-13-2 Modification apportée au PLU.....	75

1- INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Granville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 mai 2017. Il n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification depuis son approbation.

Le diagnostic mené sur le territoire de la commune a permis de soulever des problématiques marquantes. Ainsi, cinq orientations ont été inscrites à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables afin d'en décliner le dispositif réglementaire à savoir :

- Mettre en valeur les paysages : en s'appuyant sur la qualité du paysage littoral, sur la présence du végétal, sur le lien entre espaces portuaires et le reste de la Ville, sur l'équilibre entre l'urbanisation dans l'espace urbain et rural, sur l'affirmation des secteurs sud-est de la Ville, sur la présence des espaces de proximité de la ville et sur la qualité des espaces d'entrées de ville.
- Répondre aux évolutions démographiques et du logement notamment en veillant à adapter l'offre à la demande et en équilibrant le nombre de résidences secondaires/principales/locatives/accession à la propriété. Pour cet objectif, il convient également de suivre les objectifs des documents supracommunaux type SCOT et PLH.
- Consolider les activités économiques et commerciales entre conservant, augmentant et adaptant le besoin des structures d'offre commerciale, artisanale et de services. Cette réflexion prend en compte l'échelle de la communauté de commune afin d'équilibrer les activités sur tout le territoire.
- Augmenter l'offre en équipements pour répondre aux nouveaux besoins et anticiper ceux liés à la croissance de la ville.
- Travailler l'urbanisme et l'architecture afin de conserver, faire évoluer et traiter les différents secteurs clés de la ville : à conserver, en renouvellement urbain, et en extension. Ce point met en lumière le développement des différents modes de déplacements et les liaisons interquartiers.

La démarche de modification du PLU vise à consolider la mise en place de ces objectifs et à faciliter la compréhension et l'utilisation du règlement aux projets d'urbanisme.

Ceci implique que le rapport de présentation, le règlement et le zonage du document soient en partie modifiés. Ces modifications suivent la ligne directrice des documents supracommunaux et des projets en cours, notamment le projet 2030 Granville.

Ce projet démarré depuis bientôt 2 ans, intitulé 2030 Granville, vise à requalifier le centre-ville de la commune par le biais notamment d'une concentration de la population. Il vise notamment à introduire des emplois, maintenir et développer le dynamisme du centre-ville.

Pour redynamiser le centre-ville, lutter contre la vacance des logements et des commerces et favoriser l'activité économique locale, le projet met en œuvre et coordonne l'ensemble des initiatives utiles à l'activité économique et sociale, tout en les inscrivant dans une perspective de développement durable à l'échelle 2030 et plus. En voici les lignes directrices :

- Réhabilitation et restructuration des friches urbaines.
- Favorisation des nouvelles implantations des artisans et des entreprises.
- Adéquation entre l'accessibilité, la mobilité et les infrastructures.
- Développement de la qualité des espaces publics et valorisation du patrimoine.
- Rénovation et extension des équipements de loisirs et de culture, et des services publics.

2- CHOIX DE LA PROCÉDURE : modification simplifiée

L'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), Granville Terre et Mer, étant doté de la compétence PLU, est la seule organisation compétente pour engager la procédure d'évolution d'un tel document sur son territoire. Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée n° 1 a été engagée **par arrêté n° UR-2019-47 du Président de Granville Terre et Mer en date du 11 décembre 2019.**

Les évolutions prévues entraînent des adaptations sur le règlement écrit et le règlement graphique. Cependant cette modification n'a pas pour conséquence :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par conséquent, en application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Par ailleurs, cette modification n'a pas pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Diminuer des possibilités de construire.
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent, que cette modification entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée codifiée aux articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

3- Mise à disposition du public (article L153-47 du CU)

Les modalités de mise à disposition du dossier au public, de la modification simplifiée n°1, ont été définies par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2019.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public du 20 janvier au 21 février 2021, soit 33 jours consécutifs, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

À la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le Conseil Communautaire tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée n°1 après l'avis du Conseil Municipal de Granville.

- **Notice du document :**

Les éléments en **rouge** dans ce document, sont les éléments modifiés.

Les éléments en **vert** dans ce document, sont les éléments ajoutés.

Les éléments ~~rayés~~ dans ce document, sont les éléments supprimés.

3- OBJET DE LA MODIFICATION

Objets	Document visé dans le PLU
<p>SUBMERSIONS MARINES Demande par Arrêté Préfectoral en date du 24/08/2017 : modification de la réglementation concernant les zones de submersions marines</p>	<p>JUIFICATION RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 2 RÈGLEMENT / DISPOSITIONS GENERALES</p>
<p>DÉFINITIONS : Mise à jour des définitions, et ajout de définitions utiles à la compréhension du document</p> <p><u>À modifier</u> -Alignement -Limites séparatives -Emprises au sol -Lotissement -Extension -Retrait -Recul -Parcelles en drapeau</p> <p><u>À ajouter</u> - Affouillement de sol -Activités de services -Air de stationnement -Cœur d’ilot -Division foncière -Ecran végétaux -Terrasse -Toiture terrasse -Exhaussement et affouillement -Habitation légère de loisirs -Isolation thermique par l’extérieure -Lices -Locaux existants/nouveaux locaux -Souches de cheminée de modèle traditionnel -Parcelles traversantes -Recul -Sommet de façade -Faîtage -Activités liées au linéaire commercial</p>	<p>RÈGLEMENT / DISPOSITIONS GENERALES</p>
<p>ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR Modification de l’article 11 notamment la réglementation liée aux clôtures et aux terrassons</p>	<p>RÈGLEMENT</p>

<p>ARTICLE 12 - STATIONNEMENTS Modification de la réglementation sur les conditions et l'implantation des stationnements</p>	RÈGLEMENT
<p>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Mettre en valeur et préserver les espaces verts</p>	RÈGLEMENT / DISPOSITIONS GENERALES
<p>MARGES DE RECULEMENTS Indiquer la possible implantation de stationnements dans les marges de reculements des routes départementales et compléter les éléments apportés par la carte du zonage</p>	ZONAGE LÉGENDE
<p>ARTICLE 6 et ARTICLE 7 – ACCES ET VOIRIE Corriger les erreurs d'écritures</p>	RÈGLEMENT
<p>RECODIFICATION CODE URBANISME : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS Mises à jour des destinations applicables : les destinations évoquées dans la version antérieure de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme doivent apparaître</p>	RÈGLEMENT / DISPOSITIONS GENERALES
<p>METTRE À JOUR LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME Articles en vigueur du Code de l'Urbanisme</p>	RÈGLEMENT / DISPOSITIONS GENERALES / ANNEXES DU RÈGLEMENT
<p>CHARTRE COMMERCIALE Mettre à jour les dimensions des paravents et l'harmonie des matériaux et des écritures commerciales</p>	CHARTRE COMMERCIALE
<p>EMPLACEMENT RÉSERVÉ <u>Travaux réalisés :</u> Rue de la Haute Lande – E.R. n°28 <u>Propriété ville :</u> Parking Fontaine Beudeau – E.R. n° 8 Parking Gare – E.R. n°s 13-14-25-29</p>	EMPLACEMENTS RESERVÉS ZONAGE
<p>ZONAGE QUARTIER DIOR Équipements sportifs réalisés</p>	ZONAGE Evolution de UE1 en UG
<p>DISPOSITIFS DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA ZONE UP Inciter à la protection des milieux marins</p>	RÈGLEMENT / DISPOSITIONS GENERALES

4- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

4-1 Mettre à jour le rapport de présentation concernant la problématique des submersions marines

4-1-1 Objectifs, justification et impacts

Dans le cadre du projet portuaire, la réflexion se porte sur un lieu de transit pour de nombreuses personnes et le projet prévoit la création d'établissements recevant du public et de bâtiments des destinés à des activités.

Les parties hors d'eau du projet sont situées dans leur grande majorité à moins d'un mètre au-dessus ou en dessous du niveau marin de référence d'après l'atlas des zones sous le niveau marin de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

Le règlement en lien avec le projet ne prévoit des dispositions particulières (création d'un niveau refuge) que pour les logements et pour les établissements recevant du public (ERP) dits « sensibles ». Il paraît opportun d'ajouter les conditions de sécurités nécessaires à l'exposition aux risques. Ces précautions doivent figurer dans la justification du rapport de présentation afin d'indiquer de la prise en compte du risque de submersion marine dans le secteur du port.

Dans un deuxième temps, les cotes NGF sont issues de l'étude IGN-69 ainsi, ceci doit être précisé de manière claire et lisible lorsqu'elles sont utilisées dans les articles 6 et 9 des dispositions générales du règlement et dans les articles 2 du règlement pour les zones UA et UG et dans l'article 10 (zone UF).

En termes d'application du règlement, la précision de la cote NGF/IGN-69 permet de comprendre d'où viennent les mesures et de les mettre en application.

Globalement, le rapport de présentation, l'article 6 et l'article 9 des dispositions générales et les zones UA, UF et UG doivent être modifiées.

4-1-2 Modification apportée au PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION – JUSTIFICATION – TOME 2 - MODIFICATION :

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

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

- un niveau de refuge devra être établi à une cote supérieure à 8,40 m NGF/IGN-69 pour :

- ~~• les nouveaux logements, les ERP sensibles* (école, maison de retraite) ou bien les ERP possédant des locaux de sommeil, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination.~~
- ~~• les extensions des habitations ou des ERP sensibles* qui en sont dépourvus.~~
- les nouveaux logements,
- les établissements destinés à des activités en tous genres,
- les ERP (établissement recevant du public),
- les ERP sensibles (école, maison de retraite),
- les ERP possédant des locaux de sommeil, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination,
- les extensions des habitations ou des ERP sensibles qui en sont dépourvus.

- les sous-sols et parkings enterrés devront avoir un accès situé à une cote altimétrique supérieure à 8,40 m NGF/IGN 69.

DISPOSITIONS GENERALES – ARTICLE 6 - MODIFICATION :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser :

Les constructions nouvelles sous réserve que leurs accès et baies vitrées, ne soient pas réalisés en dessous de la cote de 8,70 m NGF/IGN-69.

DISPOSITIONS GENERALES – ARTICLE 9 - MODIFICATION :

Préambule : Cet article s'applique à l'intérieur des zones identifiées par un indice « s » sur le document graphique du PLU, désignés en fonction de la **côte de submersion déterminée à 8,40 m NGF/IGN-69**. Ces terrains sont tous situés au-dessus de la côte altimétrique 7,40 m IGN-69, **le risque de submersion ne dépasse donc pas une hauteur de 1 mètre**.

Ce risque concerne ainsi une partie des zones UA, UE, UGL, UF, UP, 1AUh, 1AUp, dotées d'un indice « s ».

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

- un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 8,40 m NGF/IGN-69 pour :

- ~~– les nouveaux logements, les ERP sensibles* (école, maison de retraite) ou bien les ERP possédant des locaux de sommeil, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination.~~
- ~~– les extensions des habitations ou des ERP sensibles* qui en sont dépourvus.~~

- les nouveaux logements,
- les établissements destinés à des activités en tous genres,
- les ERP (établissement recevant du public),
- les ERP sensibles* (école, maison de retraite),
- les ERP possédant des locaux de sommeil, créés par construction nouvelle, par démolition-reconstruction ou par changement de destination,
- les extensions des habitations ou des ERP sensibles* qui en sont dépourvus.

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

- un niveau de refuge devra être établi à une côte supérieure à 8,40 m NGF/IGN-69 pour :

- les sous-sols et parkings enterrés devront avoir un accès situé à une côte altimétrique supérieure à 8,40 m NGF/IGN-69.

N.B. : Pour information, un plan annexé au PLU expose une désignation indicative des terrains par rapport à la côte altimétrique de référence.

RÈGLEMENT – ARTICLE 2 – zone UA – MODIFICATION :

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone inondable identifiée au document graphique :

- Les constructions nouvelles sous réserve que leurs accès et ouvertures, ne soient pas réalisés en dessous de la cote de 8,70 m NGF/ING-69.

RÈGLEMENT – ARTICLE 10 – zone UF - MODIFICATION :

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur au sommet des façades	Hauteur au faîtage
UF1	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Cf. Plan des secteurs, annexé au présent règlement de zone</i></p>	
UF2	9 m	14 m
UF3	/	10 m
UF 4	/	36 m NGF/IGN-69.
UF 5	/	9 m
UF 6	/	4 m

RÈGLEMENT – ARTICLE 2 – zone UG - MODIFICATION :

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

▪ **En zone inondable :**

- Les constructions nouvelles sous réserve que leurs accès et ouvertures, ne soient pas réalisés en dessous de la cote de 8,70 m NGF/IGN-69.

4-2 Redéfinir et/ou illustrer certains termes du règlement

4-2-1 Objectifs, justification et impacts

Plusieurs définitions inscrites dans **le lexique existant** des dispositions générales peuvent être illustrées par un simple schéma ou une explication plus détaillée. C'est le cas des termes :

- Alignement
- Limites séparatives
- Emprise au sol
- Lotissement
- Extension
- Retrait
- Parcelles en drapeau
- Volume enveloppe

La définition existante du **stationnement** est revue et intégrée à l'article 12 de chaque zone.

La définition non existante de **marges de recul et marges de reculements** est revue et intégrée à un nouvel article 13 des Dispositions Générales.

Par ailleurs, certains termes utilisés dans le règlement peuvent être intégrés au lexique pour une meilleure compréhension du règlement. C'est le cas pour :

- Affouillement et exhaussement du sol
- Aire de stationnement
- Activités de services
- Cœur d'îlot
- Écrans végétaux
- Terrasse
- Toiture terrasse
- Toiture ou terrasse végétalisée
- Isolation thermique par l'extérieur
- Lices
- Locaux existants et nouveaux locaux
- Souches de cheminée modèle traditionnel
- Parcelles traversantes
- Recul
- Sommet de façade
- Faîtage
- Activités liées au linéaire commercial

Les termes complétés (soit par un schéma soit par une définition plus complète) sont ceux qui doivent être systématiquement expliqués aux pétitionnaires pour être compris.

Les termes à définir sont présents dans le règlement écrit mais ne sont pas définis. Une définition permet d'éviter les confusions.

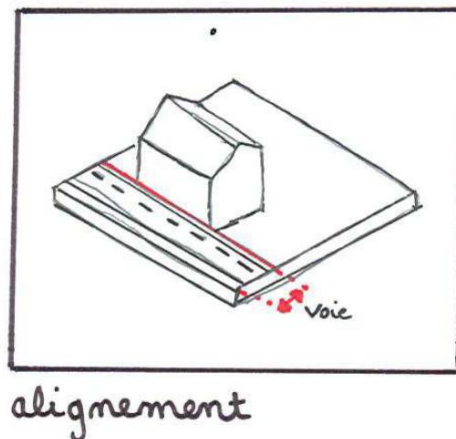
De manière générale, les nouvelles définitions intègrent une réflexion autour du développement de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre au titre notamment de la loi Grenelle II et de l'article L-111-6-2 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments peuvent modifier et faire évoluer les techniques de constructions et les formes de constructions.

4-2-2 Modification apportée au PLU

Tous les schémas sont insérés à titre explicatif.

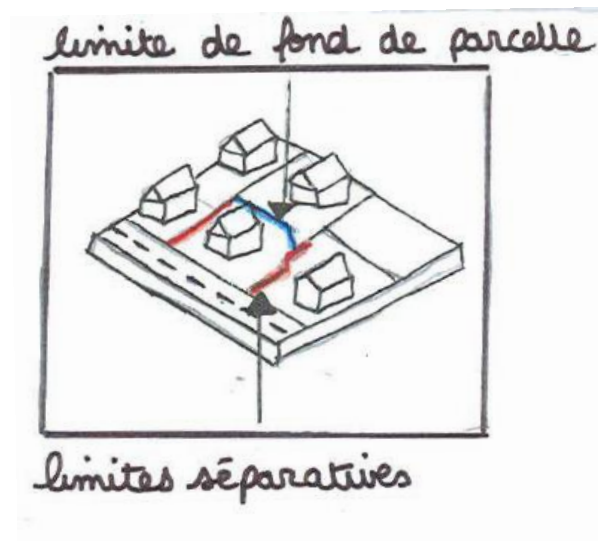
Définitions à modifier

Alignement (schéma) : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à l'implantation des constructions par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques au droit des parcelles privées.



Limites séparatives (schéma) :

- Limites latérales ou séparatives : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie, ou d'une emprise publique.
- Limites de fond de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.



Emprises au sol : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction. Sont compris :

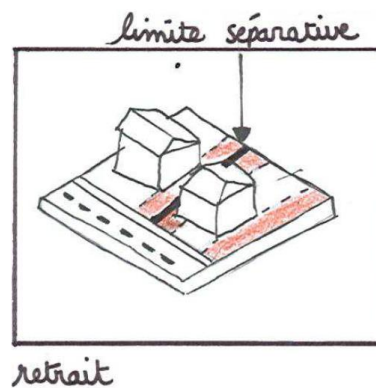
- tous débords et surplombs,
- piscines couvertes et non couvertes leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel,
- bassins,
- constructions maçonnées telles que les terrasses couvertes, terrasses non couvertes à plus de 0.60 mètre du sol, perrons, ou rampes inclus depuis le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

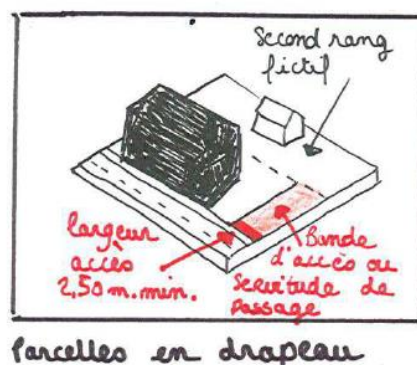
Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Les lotissements sont soumis à permis d'aménager s'ils prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ; et s'ils sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, d'un site classé ou en instance de classement.

Retrait (schéma) : Distance séparant la construction d'une limite séparative et/ou les constructions les unes par rapport aux autres. Sauf dispositions contraires précisées par zone, la notion de retrait des façades des constructions (articles 6 ; 7 et 8 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade. Cependant, les balcons, oriels et bow-windows peuvent être en limite séparative ou en retrait de 2 m par rapport à la limite. Par ailleurs, les éléments en saillie de la façade doivent respecter les dispositions du règlement de la voirie communale (circulation piéton, voitures, ...).



Parcelles en drapeau (schéma) : Terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité ou dont l'accès sur voie, de faible dimension (2,5 mètres de large minimum), dessert une emprise plus large, ou qui ne sont accessibles que du fait d'une servitude de passage vers le second rang. L'implantation des constructions de second rang sera appréciée par rapport à l'article 7.

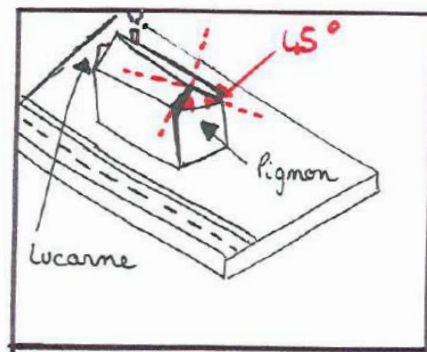


Volume enveloppe (schéma) : Le volume enveloppe autorisé correspond au volume délimité par :

- l'intersection de deux plans à 45° partant des hauteurs maximales autorisées des sommets des façades,
- la hauteur autorisée au point le plus haut de la construction (pouvant correspondre au faîtage), si celle-ci est inférieure à la hauteur du point d'intersection précité.

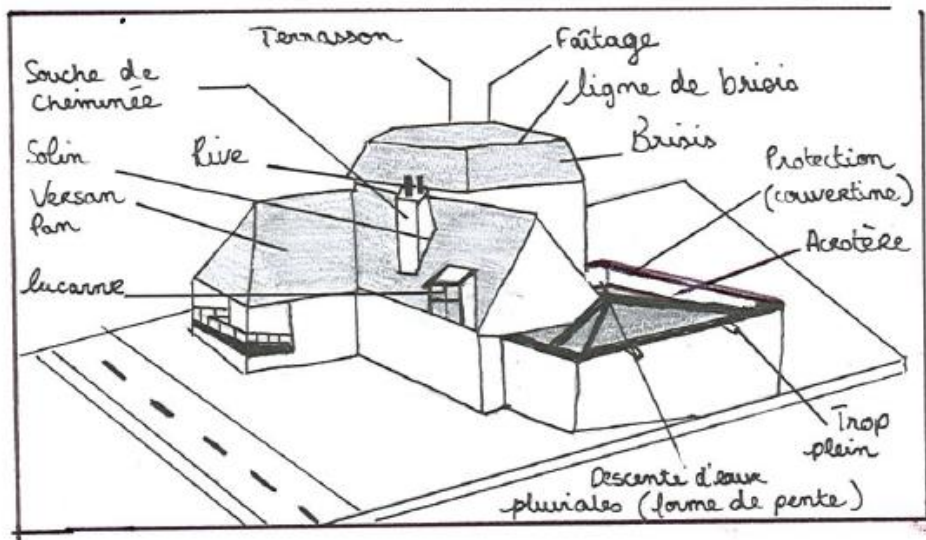
Le volume ainsi défini au-dessus de l'égout de toiture, peut comprendre aussi bien des combles aménagés sous charpente, que des attiques, ainsi que des toitures à faible pente, etc.

Peuvent excéder du volume ainsi défini, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.

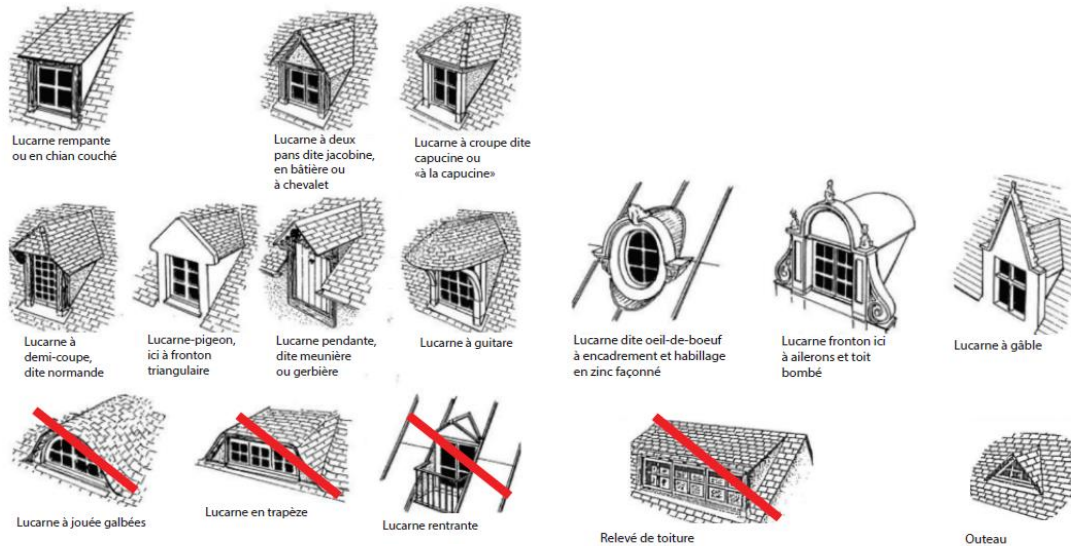


Volume enveloppe autorisé

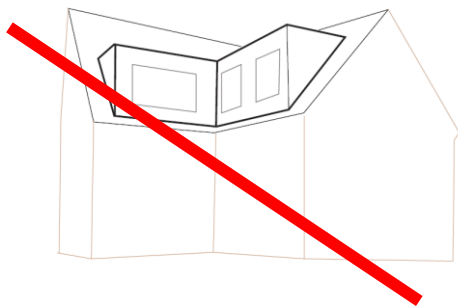
Termes liés aux toitures (schéma) :



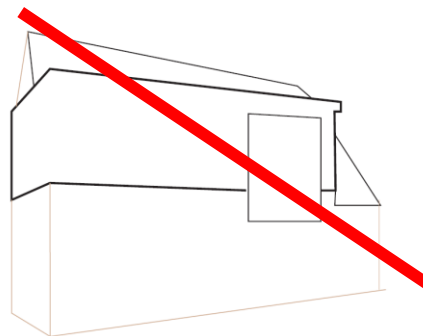
Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérent avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes interdits sont ci-dessous illustrés et rayés en rouge :



Exemples d'insertions contemporaines proscrites :

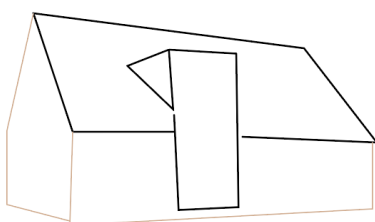


Débord de toit, H>L



Prolongement de la façade et détachement du pignon, H>L

Exemple d'insertion contemporaine n'étant pas considérée comme une lucarne :

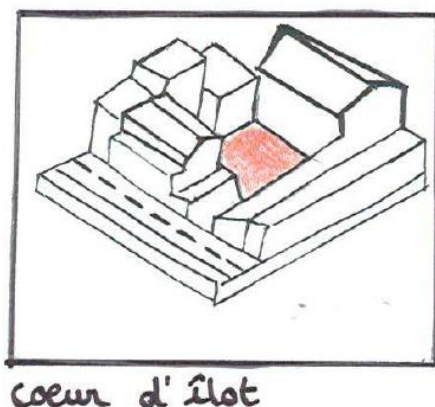


Élément architectural en prolongement de la façade et non une lucarne. Il peut être accepté à condition de sa parfaite intégration architecturale.

Définitions à ajouter

Affouillement et exhaussement de sol : Modification du niveau du sol par déblai ou remblai. C'est une extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Cœur d'îlot (schéma) : Partie centrale d'un îlot. Le pourtour de l'îlot est bâti alors que lui est vide de construction ou construit de bâtiments bas.



Écrans végétaux : Élément paysager permettant de bonifier un espace grâce aux végétaux. Il peut servir de clôture, de mur anti-bruit, soit être décoratif en fonction des types de végétaux sélectionnés.

Terrasse : Élément défini formant une plate-forme en plein air, de plein pied ou à l'étage de bâti. Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol excède 0,60 mètre depuis le point le plus bas du terrain naturel, sont soumises à une autorisation préalable et crée de l'emprise au sol.

Toiture terrasse : Ouvrage horizontal devant satisfaire les fonctions de couverture (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique).

Toiture ou terrasse végétalisée : Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé qui présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques et qui favorisent la retenue des eaux pluviales.

Habitation légère de loisirs : Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (moins de 3 mois) à usage de loisirs, à usages professionnels ou non.

Isolation thermique par l'extérieur (schéma) : Technique qui consiste à installer des matériaux isolant sur l'extérieur d'un bâtiment. L'article 6 de chaque zone du règlement définit l'épaisseur autorisée de ces installations.

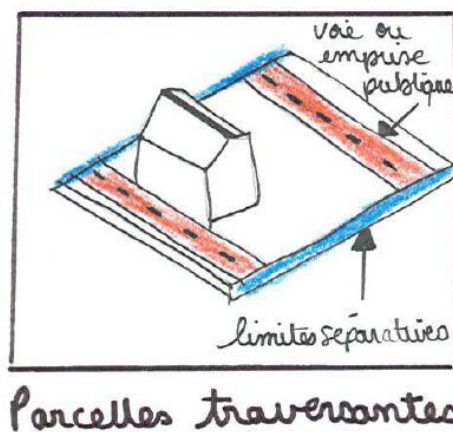


Si la construction est en alignement sur rue, le dispositif ITE ne doit en aucun cas gêner la circulation et doit respecter l'alignement initial de la façade dans son environnement.

Locaux existants/nouveaux locaux : Bâti existant au moment présent, à un instant donné depuis plus ou moins longtemps, à la différence des nouveaux locaux qui sont envisagés à travers une construction, une implantation.

Souches de cheminée de modèle traditionnel : Modèle dont les éléments d'une cheminée sont conservés, restaurés et restitués à l'identique selon les techniques traditionnelles correspondantes. Les éléments nouveaux sont traités avec sobriété, et reprennent les sections traditionnelles.

Parcelles traversantes (schéma) : Terrains qui sur deux côtés opposés donnent sur deux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, et les deux autres côtés opposés sont en limites de propriétés privées.

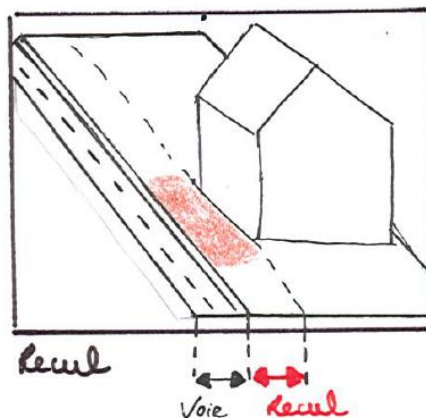


Extension : Est dénommée comme tel, l'agrandissement de la construction principale ou d'une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, accolée à celle-ci et possédant une communication directe entre elles.

Elle est faite en continuité d'une construction existante (dont surélévation), présentant un lien fonctionnel avec celle-ci et dont la superficie est strictement inférieure à la superficie du local existant ou dont la superficie est de maximum 1/3 de la superficie du local existant.

Les extensions ne répondant pas à ces conditions sont soumises aux règles des constructions nouvelles, sauf indications contraire dans la règle de la zone concernée.

Recul (schéma) : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou en cours de réalisation. Sauf dispositions contraires précisées par zone.



Sommet de façade : Sommet de la construction, à l'égout de toiture pour les toitures en pente(s) et au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, en tout point.

Faîtage : Ligne horizontale la plus haute qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants.

Activités liées au linéaire commercial : L'article 11 des dispositions générales mentionne l'interdiction d'activités de services dans les zones définies. Ainsi, sur la base de la nomenclature des sous-classes d'activités française révision 2 (NAF rév. 2, 2008 nomenclature statistique nationale d'activités), la liste d'activités autorisées dans les secteurs de préservation et de développement des commerces de proximité de moins de 400m² est la suivante :

Code	Libellé
10.13B	Charcuterie
10.20Z	Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusques
10.32Z	Préparation de jus de fruits et légumes
10.39B	Transformation et conservation de fruits
10.51A	Fabrication de lait liquide et de produits frais
10.71C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
10.71D	Pâtisserie
45.40Z	Commerce et réparation de motocycles
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'hortologie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
47.81Z	Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
47.82Z	Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussures sur éventaires et marchés
47.89Z	Autres commerces de détail sur éventaires et marchés
49.31Z	Transports urbains et suburbains de voyageurs
50.10Z	Transports maritimes et côtiers de passagers
53.10Z	Activités de poste dans le cadre d'une obligation de service universel
53.20Z	Autres activités de poste et de courrier
55.10Z	Hôtels et hébergement similaire
56.10A	Restauration traditionnelle
56.10B	Cafétérias et autres libres-services
56.10C	Restauration de type rapide
56.21Z	Services des traiteurs
56.30Z	Débits de boissons
59.13A	Distribution de films cinématographiques
59.13B	Édition et distribution vidéo
59.14Z	Projection de films cinématographiques
59.20Z	Enregistrement sonore et édition musicale
60.10Z	Édition et diffusion de programmes radio
74.10Z	Activités spécialisées de design
74.20Z	Activités photographiques
90.01Z	Arts du spectacle vivant
90.04Z	Gestion de salles de spectacles

91.01Z	Gestion des bibliothèques et des archives
91.02Z	Gestion des musées
91.03Z	Gestion des sites et monuments historiques et des attractions touristiques similaires
95.12Z	Réparation d'équipements de communication
95.22Z	Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin
95.23Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir
95.24Z	Réparation de meubles et d'équipements du foyer
95.25Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
95.29Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques
96.01B	Blanchisserie-teinturerie de détail
96.02A	Coiffure
96.02B	Soins de beauté
96.04Z	Entretien corporel

4-3 Modifier l'article 11 règlementant l'aspect extérieur : toiture

4-3-1 Objectifs, justification et impacts

L'article 11 de chaque zone concerne l'aspect extérieur des constructions. Il règlemente les matériaux, les couleurs, les toitures, et les façades.

Les schémas actuels ne correspondent pas aux termes employés à l'écrit. Les illustrations modifiées permettent clarifier les termes utilisés.

Par ailleurs, la réglementation des clôtures peut être modifiée grâce à un diagnostic de terrain effectué en zone urbaine en 2019.

Ce diagnostic met en lumière les formes de clôtures des constructions (neuves, réhabilitations ou rénovations). Il s'appuie sur des observations de cas concrets à Granville. Ainsi, la modification répond à l'objectif d'harmonisation entre espace privé et espace public séparés par les clôtures que ce soit pour les clôtures traditionnelles, modernes, produits de manufactures etc.

Par ailleurs, il a été vu au travers différents projets réalisés ou proposés à Granville que l'autorisation du bac acier peut être en zone UD peut être envisagée, sous condition d'un aspect similaire au zinc.

Globalement, les schémas de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG et 1AUH doivent être modifiées.

4-3-2 Modification apportée au PLU

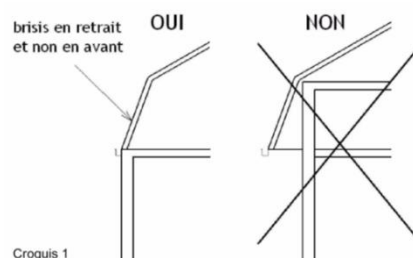
Pour les zones UA, UB, UE et UF – MODIFICATION :

11.3 - Toiture :

Matériaux

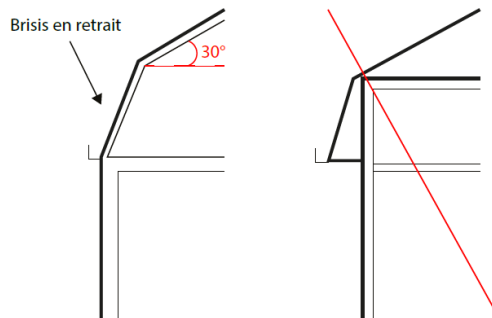
- Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.
- Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

Éléments techniques

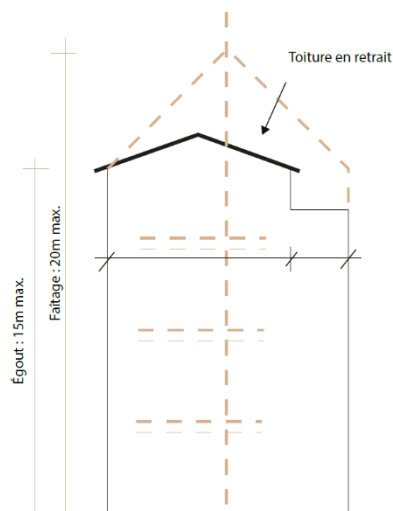


CROQUIS SUPPRIMÉ ET REMPLACÉ PAR LE CROQUIS SUIVANT :

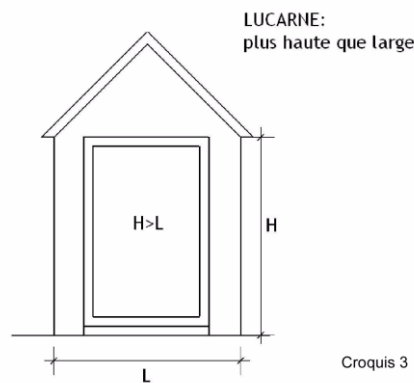
TOITURE MANSART



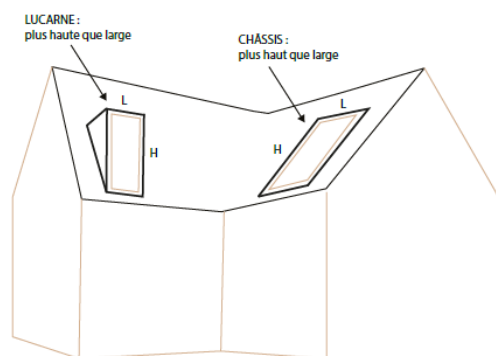
- Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum. (~~cf. croquis 1~~).
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction. (~~cf. croquis 2 — A titre illustratif exclusivement~~).



- Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.



CROQUIS SUPPRIMÉ ET REMPLACÉ PAR LE CROQUIS SUIVANT :



- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.
- Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

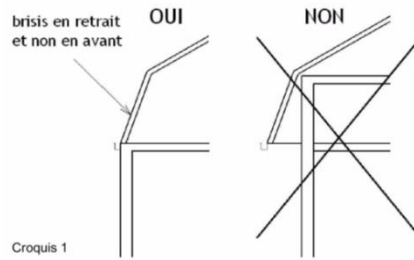
Pour les zones UC, UG, 1AUH et 1AUHz - MODIFICATION :

11.3 - Toiture :

Matériaux

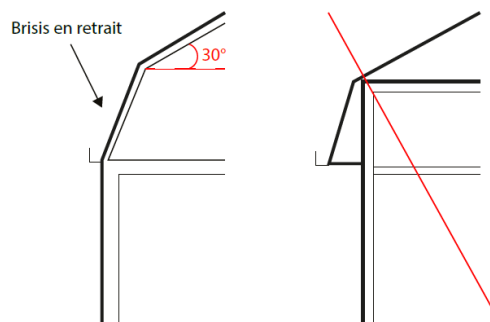
- Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.
- Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings, etc.) seront enduits ou peints.
- Dans le cas de maçonnerie traditionnelle (linteau, encadrement, pierre, etc.) : La mise en œuvre s'inspirera des techniques traditionnelles : joints à fleur, granit piqué sans bossage, lits horizontaux.
- Les vitrages des vérandas, verrières et balcons seront en verre clair transparent.
- Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

Éléments techniques

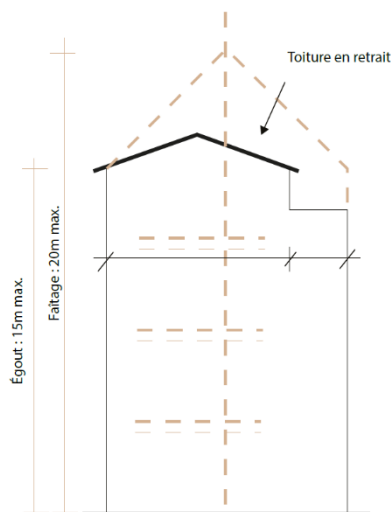


CROQUIS SUPPRIMÉ ET REMPLACÉ PAR LE CROQUIS SUIVANT :

TOITURE MANSART



- Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum. (~~cf. croquis 1~~).
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction. (~~cf. croquis 2 — A titre illustratif exclusivement~~).

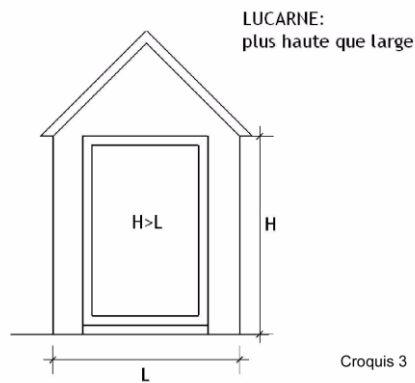


- Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.

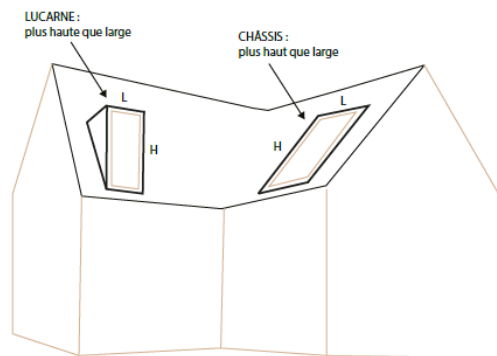
- Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

Ouvertures

REPLACÉ PAR LE



CROQUIS SUPPRIMÉ ET CROQUIS SUIVANT :



- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.
- Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encastrée.

Autres éléments

- Les souches de cheminée de modèle traditionnel auront des dimensions minimales de 1,20 m x 0,80 m, avec un traitement identique aux façades et pignons.
- Le bardage laqué et le bardage en bois, ainsi que l'essentage en ardoise ou en zinc sont tolérés.

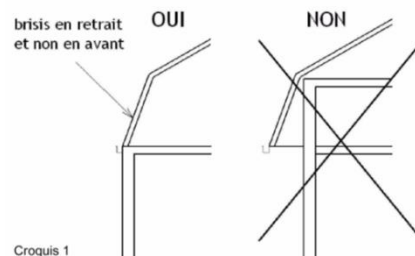
Pour la zone UD – **MODIFICATION** :

11.3 - Toiture :

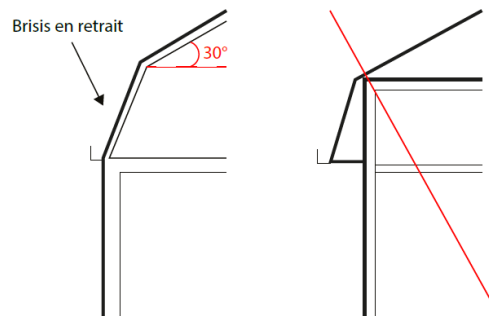
Matériaux

- Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc naturel ou pré-patiné ; l'ardoise ou matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile que si elle est présente dans l'environnement proche.
- Le bac acier aspect zinc peut être autorisé.
- Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée, bac acier, bardeau d'asphalte, ... sauf pour les volumes secondaires et les bâtiments annexes.

Éléments techniques

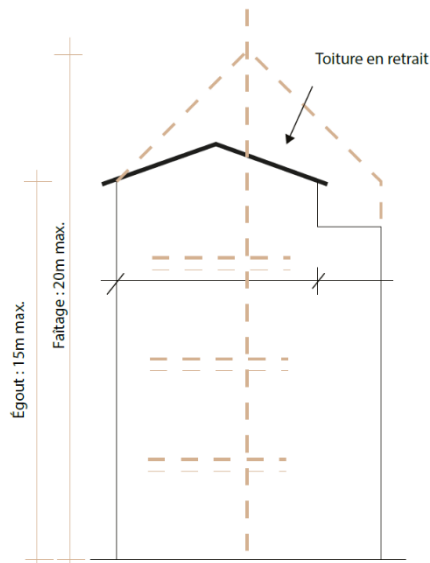


CROQUIS SUPPRIMÉ ET REMPLACÉ PAR LE CROQUIS SUIVANT :
TOITURE MANSART

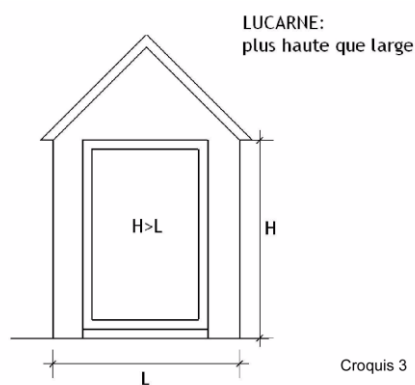


- Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. Dans ce cas, le terrasson n'excédera pas un angle de 30° maximum. (cf. ~~croquis 1~~).

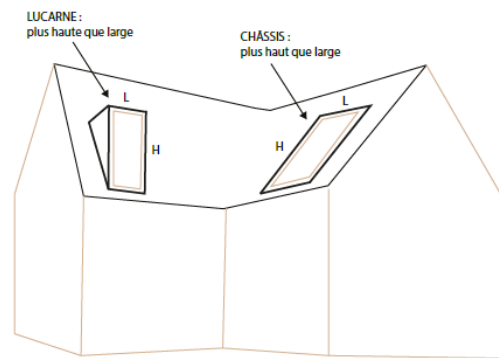
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans des proportions limitées par rapport à la totalité de la toiture d'une construction. (cf croquis 2 — A titre illustratif exclusivement).



- Les techniques ou matériaux utilisés dans le cadre d'une démarche environnementale (*panneaux solaires, photovoltaïques, ...*), sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site.



CROQUIS SUPPRIMÉ ET REMPLACÉ PAR LE CROQUIS SUIVANT :

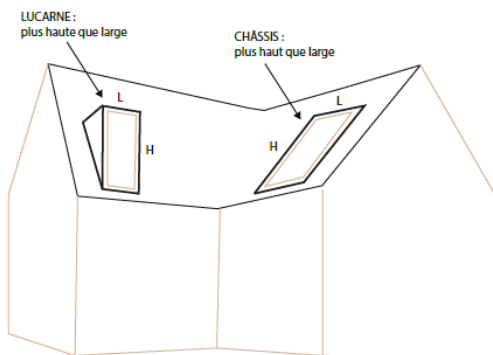


- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.
- Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encadrée.

Pour la zone 1AUp – MODIFICATION :

Aspect non évoqué dans le PLU.

11.5- Toitures



- Les lucarnes doivent être plus hautes que larges et ne doivent pas excéder 30% de la surface de la toiture. Les matériaux doivent être adaptés et cohérents avec les matériaux utilisés pour la toiture. Les types de lucarnes sont référencés dans les dispositions générales de ce règlement.
- Les châssis de toit seront de proportions nettement verticales et à pose encadrée.

4-3 Modifier l'article 11 règlementant l'aspect extérieur : clôture

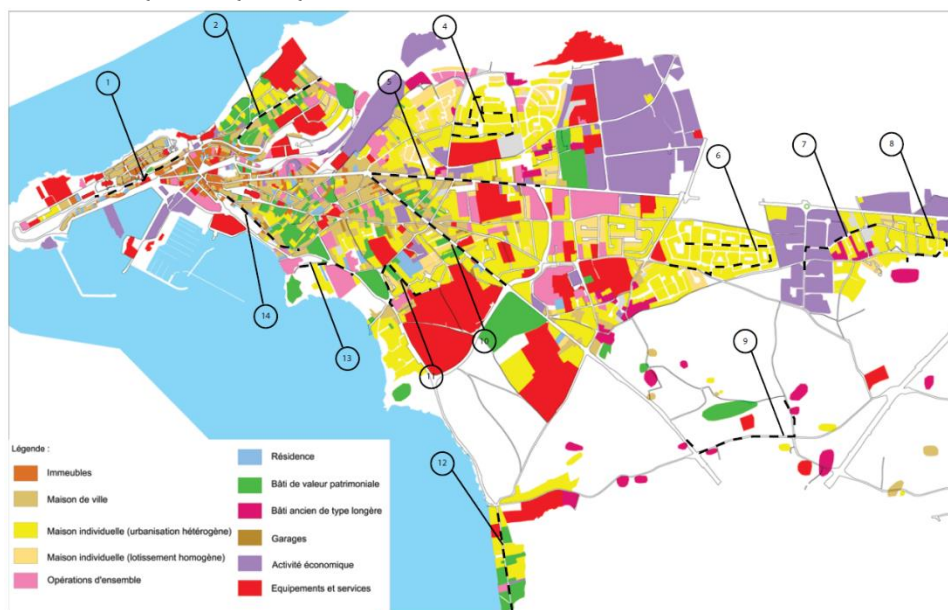
4-3-1 Objectifs, justification et impacts

L'étude suivante a été réalisée par les services de la Ville de Granville.

Les clôtures à GRANVILLE

Ce document d'analyse est destiné à orienter le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme 2017 et à orienter les projets de constructions neuves, de rénovation ou de réhabilitation. Le traitement des clôtures nécessite un soin tout particulier, d'autant plus qu'elles constituent la partie visible depuis l'espace public et sou-

vent la moins bien traitée. L'analyse s'appuie sur l'observation de 14 rues à Granville (représentées ci-dessous), plus ou moins fréquentées et localisée dans des quartiers où la typologie urbaine est différente et où le zonage et donc les règles d'urbanisme du PLU diffèrent à savoir les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UZ et A.



Lecture par secteur

Notice de lecture

Analyse par typologie urbaine (basée sur le zonage du PLU)
 Échelles de fréquence d'utilisation notées sur 3
 (Fréquent +++, Fréquent ++, Fréquent +)
 + signifie qu'il y a plusieurs matériaux formant la clôture
 (partie haute + partie basse)
ou signifie que différents matériaux peuvent être utilisés

CENTRE-BOURG ET CENTRE-VILLE (Zone UA - N°1 et 2 de la carte)

Diagnostic

Fréquent +++
 >2m

Moitié ferronnerie en haut
 +
 Moitié mur plein en pierres en bas



Fréquent ++
 <2m

Lisses PVC majoritairement ajourées et horizontales en haut
 +
 Grand mur plein enduit en bas



Conseils

Dans les zones urbaines denses une hauteur de 2m peut être appréciée lorsque la clôture prolonge un bâtiment. 1.80m dans les autres cas permet d'atténuer l'effet « bloc ».

Les clôtures formées par des matériaux ajourés sont généralement mieux intégrés visuellement à l'espace public.

De manière générale il faut veiller à épouser la topographie du terrain.



Clôture >2m accentuant l'effet d'enfermement et matériaux peu nobles.



Clôture >2m moitié ferronnerie en haut et moitié mur plein en pierres en bas.

CENTRE-VILLE ET ENTREES DE VILLE (Zone UB- N°5 et 10 de la carte)

Diagnostic

Fréquent +++
 >2m

Moitié lisses PVC pleines/ajourées avec végétation en haut
 + Moitié mur plein enduit en bas



Fréquent ++
 <2m



Mur plein en pierres

Mur plein en enduit

Fréquent +
 <1.60m



Grandes ferronneries ajourées en haut
 +
 Petit mur plein en bas

Grandes lisses PVC pleines
 +
 Petit mur plein en bas

Conseils

Dans les zones où le tissu urbain est plus lâche, une hauteur de 1m60 est conseillée pour conserver les perspectives visuelles et les espaces aérés.

L'enduit des murs en maçonneries est très important pour éviter les effets de murs « non finis ».

S'inspirer des matériaux utilisés en façades (notamment les modénatures) de la maison ou observer les clôtures voisines permet de contribuer à une ambiance harmonieuse.

Les clôtures formées par des matériaux ajourés sont généralement mieux intégrés visuellement à l'espace public.



Clôture lisses pleines PVC >1.60m.

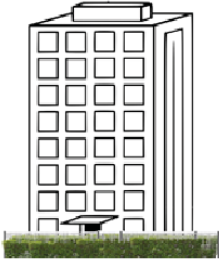


Enduit du mur de la même couleur que la façade principale de la maison.

ZONE D'HABITATS COLLECTIFS (Zone UC- N°13 de la carte)

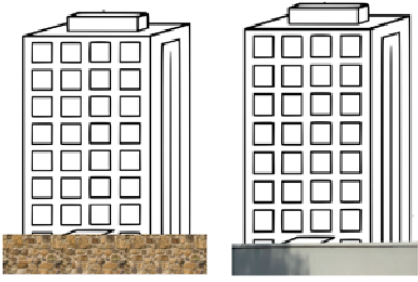
Diagnostic

Fréquent +++
<2m



Grillage ajouré
+ Haie/Végétation

Fréquent ++
>2m




Mur plein en pierres ou Mur plein en enduit


Conseils

Les murs en pierres historiques doivent être conservés pour leur qualité architecturale et leur résistance si leur état le permet.

La végétation peut être envisagée pour permettre la continuité avec les parcs et jardins souvent présents autour des bâtiments collectifs.



Mur plein haut.




Mur en pierres bas

ZONE PAVILLONNAIRE (Zone UD- N°4, 6, 7, et 8 de la carte)


Diagnostic

Fréquent +++
<1.60m




Mur plein enduit Moitié mur plein ou enduit en bas + Moitié haie/végétation Petites lisses PVC verticales/horizontales ajourées en haut + Grand mur plein enduit en bas

Fréquent ++
>2m



Mur plein en pierres ou Mur plein en enduit Haie/Végétation Moitié haie/végétation en haut + Moitié mur plein en bas

Fréquent +
<2m



Mur plein en enduit Grillage plein/vide en haut + Mur de soubassement en bas Moitié plaques PVC/bois pleines + Moitié mur plein en bas


Conseils

Les murs pleins uniformes peuvent être évités sur des linéarités excédant 5m pour rythmer l'espace vu depuis l'espace public notamment.


Les séquences sont appréciées lorsque les clôtures sont formées de murs pleins. Les traitements irréguliers par « fenêtres » et par les différences de matériaux animent l'aspect de murs aveugles et réduisent l'aspect « bloc horizontal ».

Eviter la confusion des formes et matières, rechercher et définir une continuité avec des espaces différentes, préserver les haies existantes en ajoutant si besoin d'autres essences.

Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillés.



Mur enduit uniforme et haie pleine uniforme.



Clôture >2m avec moitié végétation en haut et moitié mur plein en bas.

ZONE PROCHE DE LA MER (Zone UE- N°12 et 11 de la carte)

Diagnostic

Fréquent +++
>2m



Haie/végétation/lisses PVC très peu ajourées majoritairement verticales en haut
+ Petit mur plein en pierres en bas

Haie/végétation/lisses PVC très peu ajourées majoritairement verticales en haut
+ Grand mur plein en pierres en bas

Moitié ferronnerie en haut + Moitié mur plein en pierres en bas

Haie/Végétation

Fréquent ++
<2m



Lisses PVC/bois/maçonneries ajourées en haut
+ Grand mur plein en bas

Fréquent +
<1.60m



Lisses PVC/bois/maçonneries ajourées en haut
+ Petit mur plein en bas

Conseils

Les plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique, les panneaux PVC et les lisses PVC sont des matériaux visuellement peu « nobles », leur utilisation peut être interdite, conseillée sur de faible hauteur ou accompagnée de portes et portails de qualité.

Quand la clôture est formée par différents matériaux, la partie haute ajourée permet de limiter les effets de blocs et de mettre en valeur les constructions.

Les séparations formées de plusieurs matériaux pleins comme les murs en pierres en partie basse et la ferronnerie pleine en partie haute, forment des clôtures imposantes significatives d'un bâti imposant à protéger de l'autre côté. C'est le cas pour le bâti à valeur patrimoniale par exemple.



Clôture >2m avec matériaux peu qualitatifs en terme de résistance et en terme esthétique.



Clôture >2m avec lisses PVC très peu ajourées, verticales et végétation en haut + petit mur plein en pierres en bas.

ZONE DENSE PROCHE DU CENTRE-VILLE ET DE LA MER (Zone UF- N°13 et 14 de la carte)

Diagnostic

Fréquent +++
>1.60m



Moitié haie/végétation/ferronnerie en haut
+ Moitié mur plein en bas

Fréquent ++
<1.60m



Moitié lisses PVC ajourées horizontales/verticales en haut
+ Moitié mur plein en bas

Conseils

Pour créer un harmonie d'ensemble :

- Les matériaux et/les couleurs des portes et portails peuvent être similaires aux modénatures de la façade de la maison.
- Les murs pleins peuvent être de la même couleur que l'enduit de la construction.
- Les parties hautes de la clôture peuvent être de la même couleur que les menuiseries ou ornements de la construction.

Les entrées de la même couleur que les entrées de la construction permettent de symboliser les entrées/sorties d'un bâti.

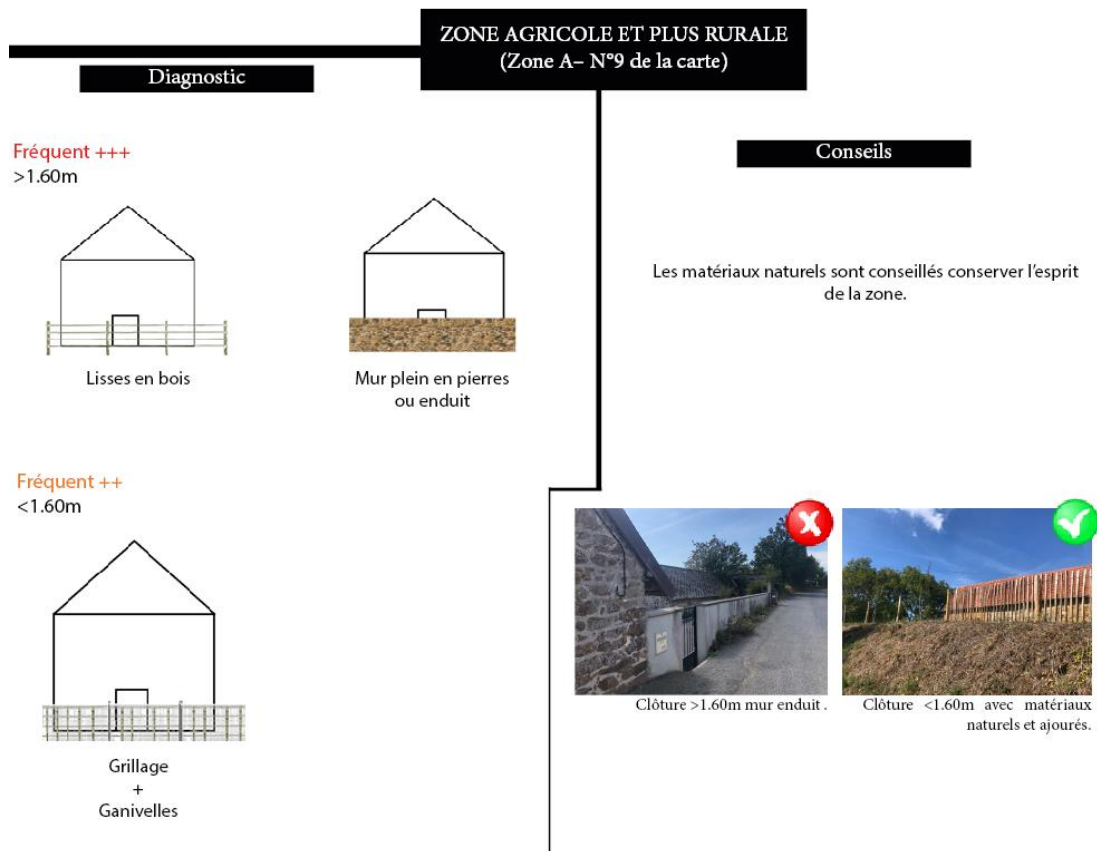
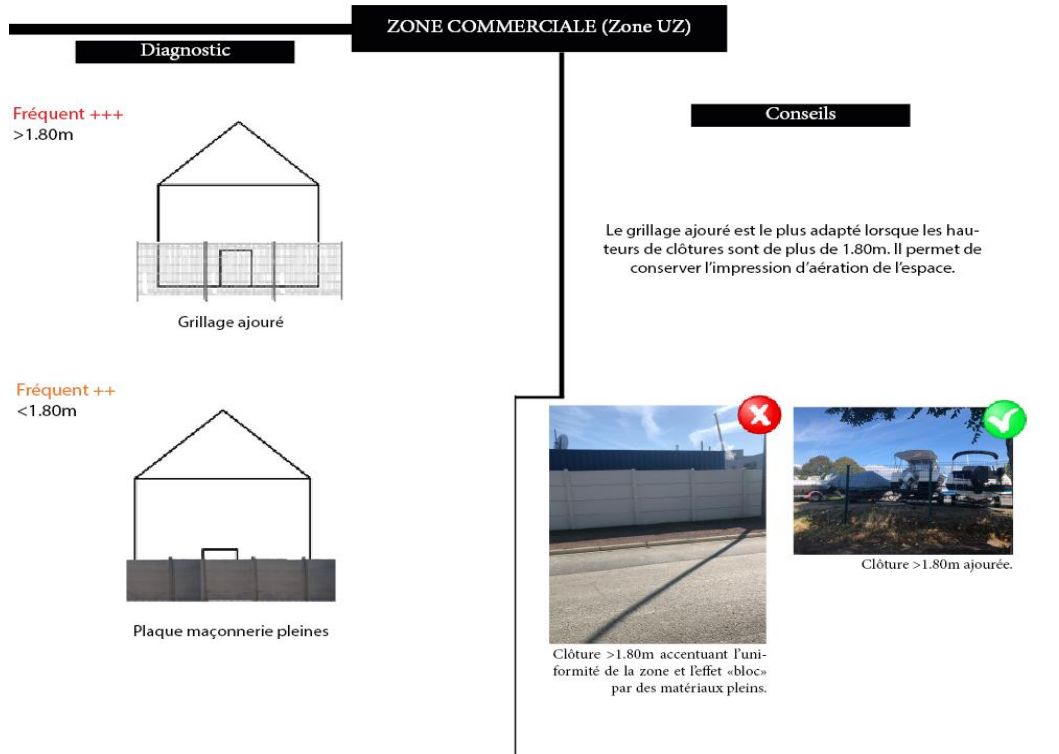
Eviter l'utilisation de plus de trois couleurs donnant un trop plein d'informations.



Clôture <1.60m moitié lisses PVC et plaques transparentes pleines et moitié mur plein ensduit en bas.



Clôture >1.60m dont les ornements reflètent les modénatures de la façade du bâtiment principal.



CONCLUSION

X ✓

Ce qu'il faut retenir

Les matériaux peu nobles sont à éviter en terme de qualité et de résistance mais également en terme esthétique.



Les clôtures de plus de 1.60m pleines ne sont pas conseillées car elles participent à l'uniformité des espaces, aux effets de «blocs» et d'enfermement.



Les haies et murets continuent appuient également l'uniformité et la linéarité des espaces. Ils participent à la banalisation des espaces privés vuent depuis l'espace public.



Plus de trois couleurs lisibles sur la clôtures créent un trop plein d'informations et ne s'accordent pas avec les couleurs de la façade principale du bâti qu'elles entourent.



Les matériaux nobles peuvent être associés avec les matériaux naturels pour enrichir l'aspect visuel et la robustesse d'une clôture.



Les clôtures de plus de 1.80m avec une partie ajourée peuvent être doublées de végétation dispersées au sein de l'espace privée pour limiter les vues tout en participant à la végétalisation d'une ville.



Les couleurs, matériaux et ornements utilisés en cohérence avec ceux présents sur la façade principale du bâtiment que la clôture entoure, permettent de contribuer à une harmonie d'ensemble. Il est conseillé par exemple d'utiliser les mêmes couleurs et matériaux pour les entrées et sorties du bâtiment et de la clôture pour guider l'utilisateur.



Les jeux d'optiques peuvent être cherchés pour limiter les vues depuis l'espace public vers l'espace public tout en conservant un dynamisme et un échange entre les deux espaces.



4-3-2 Modification apportée au PLU

Pour les zones UA, UB, UF – MODIFICATION :

11.5 - Clôtures : Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont interdits l'emploi de panneaux de béton plein ou évidés pour la réalisation de toute clôtures.

~~Clôtures sur voies et emprises publiques : les clôtures devront être constituées :~~

- ~~- soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres,~~
- ~~- soit, de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.~~

Il est interdit :

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).

~~11.6 – Pour les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, il pourra être imposé de les conserver ou de les reconstruire à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.~~

-La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Il doit être recherché :

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- La choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

Hauteur :

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

Constitution :

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

~~Clôtures en limites séparatives : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite,~~

d'une hauteur maximum de 2 m. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

11.6 – Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

Pour les zones UC, UD, UE, UG, UZ, UZe – MODIFICATION :

11.4 - Clôtures : Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont interdits l'emploi de panneaux de béton plein ou évidés pour la réalisation de toute clôtures.

Il est interdit :

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Il doit être recherché :

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- La choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

Clôtures sur voies et emprises publiques : les clôtures devront être constituées :

- soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit, de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur d'1,60 m maximum, doublé, le cas échéant, de haies vives, composées par des essences locales.

Hauteur :

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.60m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.20m si matériaux entièrement pleins.

Constitution :

- Les murs bahuts sont conseillés.

- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

~~Clôtures en limites séparatives : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m . Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.~~

11.5 – Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit. Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

~~11.5- Les constructions existantes :~~

11.6 : Les constructions existantes

Pour la zone 1AUp, 1 AUH et 1AUHz- MODIFICATION :

11.3 - Clôtures : Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures. Elles doivent permettre le passage de la petite faune et ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Il doit être recherché :

- La simplicité des formes et des structures.
- La prise en compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.
- L'harmonie avec la topographie du terrain.
- La choix de trois couleurs maximum en lien notamment avec la couleur de la façade principale du bâti délimité.

Il est interdit :

- La multiplicité des matériaux et la confusion des matières et des formes.
- L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.).
- Les continuités linéaires de haies (le mélange de d'espèces locales est conseillé).
- La déconstruction de clôtures traditionnelles (murs, murets, piliers, portails en pierre ou en brique d'origine ou de qualité etc.), maçonnés en pierre de pays apparentes existants. La conservation doit s'effectuer dans la mesure du possible et le cas échéant restaurés et/ou prolongés et/ou reconstruit à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

~~Les clôtures doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements~~

- L'implantation qui crée ne gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

~~Clôtures sur voies et emprises publiques : les clôtures devront être constituées :~~

- soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres,

~~- soit, de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, pointes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.~~

~~- soit d'un grillage d'une hauteur d'1,60 m maximum, doublé, le cas échéant, de haies vives, composées par des essences locales.~~

Hauteur :

- Maximum 2m lorsque la clôture prolonge un bâtiment.
- Maximum 1.80m en intégrant matériaux ajourés.
- Maximum 1.40m si matériaux entièrement pleins.

Constitution :

- Les murs bahuts sont conseillés.
- Pour les murs pleins uniformes, hors mur en pierres, les linéarités excédant 5m doivent être évitées : des séquences doivent être formées (traitements irréguliers par « fenêtres » par exemple).
- Pour les plantes grimpantes, les grilles sur murets à barreaux verticaux métalliques sont conseillées.

~~Les clôtures seront constituées de structures métalliques, de section carrée ou rectangulaire, de couleurs sombre, n'excédant pas 2 m de hauteur.~~

-Pour les structures métalliques, les sections carrées ou rectangulaires, les couleurs sombres sont obligatoires. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues. Ces clôtures pourront éventuellement être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues.

-Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

La clôture pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

11.6 – Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. L'emploi de matériaux peu nobles (plaques et panneaux bétons, les bâches, le végétal synthétique etc.) est interdit.

Si le projet de clôture est visible depuis la rue, il pourra être limité en hauteur à 1,20m.

4-4 Modifier l'article 12 règlementant les conditions et l'implantation des stationnements

4-4-1 Objectifs, justification et impacts

La géographie du stationnement proposée doit tenir compte de la législation du stationnement, de la qualité de la desserte, de l'armature urbaine et des tissus urbains.

Le développement des modes de déplacements en commun et de déplacements doux sont deux objectifs du projet 2030 Granville. La capacité de stationnement doit pouvoir répondre aux besoins des

usagers, des nouveaux projets (installations de commerces, de services ou densification de l'habitat) tout en permettant de répondre aux développements des modes de déplacements doux.

Un Schéma Directeur Vélo est en cours de réalisation, les emplacements pour deux-roues doivent répondre aux futurs flux de vélos engendrés par l'aménagement de cheminements cyclables. Le règlement doit s'adapter à ce projet.

La modification doit permettre :

- D'améliorer la qualité de l'espace public, l'aspect visuel des stationnements et valoriser les espaces fonciers disponibles en privilégiant les stationnements souterrains par exemple dans les secteurs urbains les plus denses à savoir les secteurs UA, UB (première partie), UF, UH, 1 AU_p, 1 AU_{h2}, 1AU_{h3} et 1AU_{h5}.
- De ne pas contraindre le développement du renouvellement urbain tout en respectant la qualité paysagère des plus grands espaces de stationnement créés dans les secteurs au tissu urbain plus lâche à savoir les secteurs UC, UD, UE, 1 AU_{Hz}, 2 AU_{Hz}, 1 AU_{h1}, 1 AU_{h4}.
- D'intégrer une réglementation pour les projets d'habitations en zone UZ.

Le diagnostic du PLU a soulevé le vieillissement de la population à Granville et en parallèle l'offre et le développement en formations pour les plus jeunes. Ainsi, les structures d'hébergements spécifiques (les résidences séniors, services et étudiantes) doivent proposer des emplacements pour les véhicules et les deux-roues. Le diagnostic mené sur la commune de l'association « Villes, Amies des Aînés » en 2017, a soulevé l'importance de la demande en matière de services et de logements adaptés à la population, notamment à destination des personnes âgées et des jeunes. Le nombre de places proposées par cette modification permet de répondre au besoin notamment des visiteurs et/ou des habitants qui ne sont pas toujours présents 7 jours sur 7 jours.

La modification de l'article 12 vient réduire les surfaces imperméabilisées par les aires de parkings afin de réguler les risques liés aux ruissèlements et les impacts du stationnement sur le paysage urbain. La réduction du nombre de places de parking exigée par projet permet également de favoriser sa mise en place, de favoriser le renouvellement urbain, la densification et l'utilisation des modes de transports communs et/ou doux. Ceci pourrait avoir un impact positif sur la qualité de l'air et sur les nuisances sonores dans les zones les plus urbanisées.

Par ailleurs, la modification permet de différencier la zone UB1 en termes de réglementation :



La première zone (grisée sur l'image ci-dessus) est liée à un tissu urbain dense affilié à l'armature urbaine de la zone UA et la deuxième zone est liée à un tissu urbain plus lâche, en entrée de ville. De plus, la première zone est une portion desservie en transport en commun de manière régulière et les possibilités de se déplacer de différentes manières est possible grâce aux pistes cyclables de part et d'autre de la voirie, des trottoirs assez larges etc. Enfin, c'est un tronçon faisant partie d'un linéaire de rues commerçantes principales et secondaires identifiées, il est donc différencié par son attractivité et par la présence de commerces de proximités.

Enfin, des dispositions particulières sont ajoutées à la règle des stationnements véhicules pour plusieurs raisons :

- Conserver un emplacement dans le cadre de projet de renouvellement urbain n'ayant pas besoin de place de stationnement.
- Permettre à des projets de se réaliser en proposant des distances de marches réduite entre le lieu ciblé et la zone de stationnement.
- Éviter le stationnement sur l'espace public ou sur des emprises privées voisines.
- Orienter les projets non affilier à une catégorie.
- Optimiser le foncier et créer des espaces cohérents et harmonieux entre les différentes opérations.

4-4-2 Modification apportée au PLU

1. POUR LES VEHICULES

Stationnement : Espace privé défini sur lequel un véhicule peut s'arrêter pour une durée plus ou moins longue.

La largeur règlementaire est de 2,50 m (avec une paroi verticale : 2,60 m / avec deux parois verticales : 2,70 m) et la longueur de 5 m (si le stationnement est placé devant la paroi d'une habitation et derrière un espace de circulation public la longueur exigée sera de 5,50m afin d'éviter que les véhicules dépassent sur l'espace public).

Pour les immeubles d'habitation collectifs, la demande d'autorisation du droit des sols doit être accompagnée d'un engagement de l'architecte et du maître d'ouvrage à respecter les conditions d'accessibilité. Cet engagement est accompagné d'un descriptif des aménagements accessibilité prévus.

5% des places de stationnement doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. La largeur règlementaire étant de 3.30 m et la longueur préconisée de 7 à 8 m avec un minimum de 5 m.

Pour les établissements recevant du public (ERP), il sera aménagé au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places. La largeur règlementaire étant de 3.30 m et la longueur préconisée de 7 à 8 m avec un minimum de 5 m.

Les calculs du nombre de places sont arrondis à l'unité. L'arrondi se fera au chiffre entier le plus proche, soit avec un chiffre après la virgule de 0 à 4 au chiffre inférieur, et de 5 à 9 au chiffre supérieur.

Aire de stationnement : Équipement aménagé et réservé aux stationnements. Il est considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulations afférentes aménagées représentent 25 m².

Pour la zone UB1 les règles relatives à la zone UA s'appliquent entre la rue Couraye, le début de l'avenue des Matignon et le début de l'avenue des Vendéens :



Dispositions particulières :

- Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, soit à environ 5 minutes à pieds de la zone. Ceci à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places nécessaires.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération plus important que la règle l'oblige sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
Par ailleurs, les stationnements privés doivent veiller à ne pas dépasser sur l'espace public, notamment lorsqu'un cheminement piéton existe entre l'espace privé et la voirie (dimensions de 5,50m de longueur demandée).
Ces demandes doivent être inscrites dans un document lié au Permis d'Aménager de l'opération (cahier des charges, règlement de lotissement etc.).

Pour les zones UA, UB (première partie), UF, UH, 1 AU_p, 1 AU_{h2},
1AU_{h3}, 1AU_{h5} : **MODIFICATION**

12.1- Généralités :

Pour les constructions d'habitations

Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par tranche complète de 60 m² de surface créée. Toutefois, le nombre de place ne pourra être inférieur à une place par logement sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.

Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m², la base sera d'une place pour deux studios.

Les places doivent être assurées en souterrain pour les opérations d'habitations collectives de plus de 300 m² de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée.

Pour les aménagements de locaux existants, y compris en cas de changement de destination, sans création de surface, il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m². Si la surface initiale est inférieure à 60m², dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

1 place par logement dans le cas d'une création de logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Justifications

Le tranche complète permet de ne pas bloquer une opération de 62m² par exemple, où l'exigence est plus souple, dans le but de limiter l'usage de la voiture en centre-ville.

Le garage fait office de place de stationnement lorsqu'il est dimensionné pour un véhicule.

Inciter le constructeur à intégrer l'ensemble des places exigées en souterrain pour limiter l'artificialisation des sols.

Il n'est pas exigé de place de stationnement dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial

Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants, de moins de 60m² inclus, de surface commerciale. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 60m², dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations vers un usage commercial.

1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel, ou de bureaux (y compris les bâtiments publics).

~~Il est exigé la réalisation d'une 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de planchers de la construction avec un minimum d'une place pour deux emplois. Toutefois, le nombre de ces places peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². Les places doivent être assurés en souterrain pour les opérations de plus de 300 m² de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.~~

S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée.

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de locaux existants lorsque la surface de plancher créée ne dépasse pas 40m² inclus,

Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m², dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.

Pour les hôtels et restaurants :

~~Il est exigé 1 place de stationnement par chambre pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.~~

Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en

Les espaces de livraisons sont parfois déjà inscrits sur l'espace public. Elles peuvent donc servir aux commerces qui s'implantent à proximité.

Pour les transformations de logements en commerces, l'intérêt est de favoriser le dynamisme commercial en hyper-centre et donc de ne pas bloquer les projets commerciaux par la création de places de stationnements. Les places disponibles sur l'espace public répondent aux besoins.

La règle de 1 place pour 2 emplois est approximative à mettre en œuvre au moment de l'autorisation du droit des sols. Ainsi, la règle est supprimée.

Granville est une ville touristique et attractive. Les transports en commun comme le train permettent aux vacanciers et aux travailleurs de se rendre à l'hôtel sans voiture. Ainsi, une place de stationnement pour deux chambres répond à la demande et incite à emprunter des modes de transports alternatifs à la voiture.

<p>journee, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux constructions à usage commercial.</p> <p><u>Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés et les cliniques</u> Il est exigé la réalisation d'une 1 place de stationnement pour 2 lits créés.</p> <p><u>Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement</u> Il est exigé la réalisation d'une 1 place de stationnement pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. 1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.</p> <p><u>Pour les établissements d'enseignement</u> Il est exigé la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les classes de premier degré</u> : 1 place de stationnement par salle de classe créée. - <u>pour les classes de second degré</u> : 2 places de stationnement par salle de classe créée. - <u>pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle</u> : 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de planchers créée <p><u>Pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc. :</u> Il doit être créée 1 place par unité de 20 personnes accueillies.</p> <p>La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Une chambre d'hôtel est en moyenne de 40m² et les espaces communs que les clients occupent représentent en moyenne 50m² par personne. Ainsi, 1 place pour 100m², représente en moyenne une place pour deux chambres.</p> <p>Les EPHAD sont des établissements susceptibles de s'implanter à Granville. Les véhicules mis à disposition au sein de ces hébergements peuvent inciter les habitants à ne plus détenir de véhicule et ainsi le nombre de places de stationnement peut être réduit.</p>
--	--

<p><i>Pour les zones UB (deuxième partie), UC, UD, UE, 1 AUHz, 2 AUHz, 1 AUh1, 1 AUh4 - MODIFICATION</i></p> <hr/> <p>12.1- Généralités :</p> <p><u>Pour les constructions d'habitat collectif</u> Le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface de planchers, la base étant d'une place par tranche complète de 60 m² de</p>	<p>Justification</p> <hr/> <p>Le garage fait office de place de stationnement lorsqu'il est dimensionné pour un véhicule.</p>
---	--

<p>surface créée. Toutefois, le nombre de place ne pourra être inférieur à une place par logement. Pour les studios d'une surface de planchers inférieure à 35 m², la base sera d'une place pour deux studios. 50% des places doivent être assurées en souterrain pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Aucune création de places de stationnement ne sera exigée dans le cadre de la surélévation et la réhabilitation des immeubles à usage de logement à caractère social, même en cas de création de surface hors œuvre nette.</p> <p><u>Pour les constructions d'habitat individuel</u> Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement aménagées sur le terrain recevant la construction. Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée. Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.</p> <p><u>Pour les aménagements de locaux existants</u>, y compris en cas de changement de destination, sans création de surface, il ne sera pas exigé de place de parking pour une surface de planchers créée, inférieure ou égale à 60m². Si la surface initiale est inférieure à 60m², dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique. 1 place par logement dans le cas d'une création d'un ou d'autres logement(s) dans un logement existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.</p> <p><u>Pour les constructions à usage commercial</u> Il est exigé la réalisation d'une 1 aire de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de planchers de l'établissement. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules. Ils seront implantés soit directement sur l'espace public soit sur l'unité foncière privée. Pour les extensions de locaux existants, de moins de 40m² inclus, de surface de planchers, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire. Sauf, si la surface initiale est inférieure à 40m², dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique. 1 place par local créant une nouvelle activité dans un local existant, avec ou sans création de surface de plancher, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les changements de destinations.</p> <p><u>Pour les hôtels et les restaurants</u> Il est exigé une 1 place de stationnement par chambre pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les hôtels et/ou restaurants, prévus sur une même unité foncière qu'un centre commercial dont les heures d'ouverture sont en journée, il pourra être prévu une surface de stationnement commune avec celui-ci</p>	<p>Les projets de surélévation et de réhabilitation répondent à un objectif de densification et de renouvellement urbain. Ainsi le nombre de places de stationnement ne doit pas empêcher la réalisation de ces projets.</p> <p>Dans les zones urbaines moins denses, des opérations de plus grandes tailles sont réalisées. Ainsi, le seuil de 500m² permet d'inciter la mise en place de stationnements en souterrain pour économiser le foncier disponible et l'artificialisation des sols de ce type d'opérations de logements.</p> <p>Les espaces de livraisons sont parfois déjà inscrits sur l'espace public. Ils peuvent donc servir aux commerces qui s'implantent à proximité.</p> <p>Le seuil de 60m² pour exiger une place de stationnement permet de bloquer les projets de densification et de renouvellement urbain.</p>
---	---

et mutualisée, dont la capacité sera calculée selon les règles applicables aux entreprises commerciales.

Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal

~~Il doit être créée une~~ 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Pour les établissements hospitaliers ou médicalisés

~~Il doit être aménagé~~ 1 place de stationnement pour 2 lits créés.

Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement

~~Il est exigé la réalisation d'une~~ 1 place de stationnement pour 4 chambres ou 4 logements créés avec 50% des places assurées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

1 place pour 6 chambres créées peuvent être exigées si des véhicules sont mis à dispositions des pensionnaires.

Pour les établissements d'enseignement

~~Il doit être aménagé :~~

- pour les classes des premiers degrés : 1 place par salle de classe créée.

-pour les classes des seconds degrés : 2 places par salle de classe créée.

-pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de planchers créée.

Pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.

~~Il doit être créée~~ 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle qui s'applique pour les établissements auxquels elles sont le plus directement assimilables.

<p style="text-align: center;"><i>Pour la zone UZ : MODIFICATION</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>Justification</u></p>
<p>Il est exigé au minimum :</p> <p><u>Pour les constructions d'habitat individuel</u> 2 places par logement aménagées sur le terrain recevant la construction. Dans les espaces communs de lotissements, 1 place banalisée pour 3 logements doit être créée. Le garage peut faire office de stationnement si ses dimensions le permettent.</p> <p>Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour les extensions de moins de 60m² inclus, de surface de planchers, Sauf, si la surface initiale est inférieure à 60m², dans ce cas la règle des constructions nouvelles s'applique.</p> <p><u>Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics)</u></p> <p>Il doit être réalisé une 1 aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.</p> <p><u>Pour les constructions à usage commercial</u></p> <p>Il doit être réalisé une 1 surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente de la construction.</p> <p><u>Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :</u></p> <p>Une place de stationnement 1 place pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.</p>	<p>Aucune réglementation n'était inscrite pour les habitations. Or même si celles-ci sont peu nombreuses en zone UZ il convient de réglementer le stationnement.</p> <p>Le garage est une place de stationnement comptant dans le nombre de places exigé par logement lorsqu'il est dimensionner pour un véhicule.</p>

2. POUR LES DEUX ROUES

Emplacements deux-roues : Espace définit sur lequel un deux-roues motorisé ou non peut s'arrêter pour une durée plus ou moins longues.

<p><i>Pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH, UZ, 1AU_p, 1AU_h, 1AU_{hz}, 2 AU :</i></p> <hr/> <p><u>Pour les constructions d'habitat</u> 1 emplacement par logement. 1 emplacement pour 10 logements dans les espaces communs de lotissements sauf en cas d'emplacements existants suffisants ou en projet à proximité.</p> <p><u>Pour les aménagements de locaux existants</u> 1 emplacement par logement créé ou chambre créée en cas d'extension de locaux existant sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.</p> <p><u>Pour les constructions à usage commercial</u> : Aucun emplacement n'est exigé. 1 emplacement par tranche complète de 300 m² de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.</p> <p><u>Pour les hôtels et les restaurants</u> Aucun emplacement n'est exigé ou 1 emplacement pour 10 chambres ou 40 logements créés. 1 emplacement par tranche complète de 300 m² de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.</p> <p><u>Pour les constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal</u> Aucun emplacement n'est exigé. 1 emplacement par tranche complète de 300 m² de surface de plancher sauf en cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'emplacements existants à proximité.</p> <p><u>Pour les équipements hospitaliers</u> 1 emplacement pour 6 lits créés.</p> <p><u>Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les établissements gérontologiques et les établissements de type foyer-logement</u> 1 emplacement pour 10 chambres ou 10 logements créés.</p> <p><u>Pour les établissements d'enseignement :</u> -pour les classes des premiers degrés : 3 emplacements par salle de classe.</p>	<p><u>Justification</u></p> <p>Les emplacements vélos dans les espaces communs de lotissements mis en place sont destinés aux visiteurs ou aux habitants. Dans le cadre de cession des espaces communs à la Ville, les espaces devenant publics équipés par ce mobilier pourront être utilisés par tous.</p> <p>Pour les locaux existants, la création d'emplacement peut pallier au manque. Cependant si cette installation ne peut être réalisée elle doit être justifiée sans pour autant bloquer un projet de renouvellement urbain. Lorsque des emplacements existent à proximité ils peuvent être utilisés pour ne pas créer de surplus dans un espace proche.</p> <p>En considérant qu'un bureau est en moyenne de 30m², 1 emplacement par tranche de 300m² créée revient à créer 1 emplacement pour 10 bureaux soit pour environ 10 emplois. Le nombre peut ainsi varier en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la destination - Du taux et du rythme de leur fréquentation - De leur situation géographique au regard
---	---

<p>-pour les classes des seconds degrés : 6 emplacements par salle de classe.</p> <p>-pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 80 m² de surface de planchers exclusivement créée pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.</p> <p><u>Pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle et de loisirs, etc.</u> Non réglementé. 1 emplacement par tranche complète de 150m² de surface de plancher.</p>	<p>des transports en commun et des espaces publics de stationnement existants ou en projet à proximité est pris en compte pour ne pas créer de surplus dans un espace proche.</p>
---	---

Modalités d'application pour les deux-roues :

L'espace de stationnement doit être éclairé, se situer au rez-de-chaussée de la construction ou à défaut au premier sous-sol. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

- Pour les logements, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des emplacements clos ou couverts.
- Pour les affectations autres que le logement, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Pour les bureaux concernés par l'article R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations sauf pour les équipements sociaux, culturels, cinématographiques, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

4-5 Modifier l'article 13 réglementant les espaces libres et plantations afin de mettre en valeur et préserver les espaces verts dans les espaces privés

4-5-1 Objectifs, justification et impacts

L'objectif de cette modification se décline en plusieurs axes :

- Mettre à jour les articles du code de l'urbanisme pour faire référence aux textes de lois en vigueur.
- Mettre en valeur les espaces libres autant d'un point de vue esthétique que technique notamment en entrée de ville.

Globalement, les zones UB, UC, UD, UE, UZ, UP, 1AUH, et 1AUHZ doivent être modifiées.

La qualité de ces espaces rend compte de la géométrie et la topographie du terrain et a également un rôle esthétique. En effet, leur aménagement est important pour les constructions en retrait de l'alignement, pour les surfaces libres délaissées dans le prolongement des constructions, pour les surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement. Enfin, la qualité de ces espaces a un rôle technique pour l'infiltration et le drainage de l'eau par exemple.

Une attention particulière se porte sur l'aménagement des commerces en entrée de ville : zone UB, UD et UZ. Ces zones sont à traiter au mieux afin de répondre aux objectifs notamment du PADD et à la qualité de traitement des entrées de ville. Par ailleurs, les zones UC, UE, UP, UZ, 1AUH et 1AUHZ doivent être modifiées.

Enfin, l'article R.123-10-1 a été abrogé le 01/01/2016. Le nouveau texte en vigueur est mentionné à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. Ainsi, il convient de mettre à jour cet article mentionné.

4-5-2 Modification apportée au PLU

RÈGLEMENT – ARTICLE 13 – zones UA et UB - **MODIFICATION :**

13.3 - Espaces libres :

De manière générale, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

Pour les lotissements et groupes d'habitations individuelles, des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.

Il devra être planté un arbre de haut jet pour quatre places de stationnement extérieures créées.

En zone UB 2 exclusivement :

A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront **10 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges espaces de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

RÈGLEMENT – ARTICLE 13 – zones UC, UE, 1AUH, 1AUHZ - MODIFICATION :

13.3 - Espaces libres :

- Pour les **opérations d'ensemble** (les lotissements et permis groupés visés au R.123-10-4 R.151-21), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération portant sur **au moins 5 lots**, devra comporter **10 %** d'espaces verts avec au moins une surface de **300 m² minimum** d'un seul tenant. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives, en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- Pour **l'unité foncière**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées) Les espaces libres dans les ~~marges-espaces de~~ recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité. **Il doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :**

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallés ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

RÈGLEMENT – ARTICLE 13 – zone UD - MODIFICATION :

13.3 - Espaces libres :

- Pour les **opérations d'ensemble** (les lotissements et permis groupés visés au R.123-10-4 R.151-21), de qualité, devront être intégrés au projet. Chaque opération portant sur **au moins 5 lots**, devra comporter **10 %** d'espaces verts avec au moins une surface de **300 m² minimum** d'un seul tenant. Ces espaces devront être conservés en pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace vert. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis et pourront comprendre les cheminements des piétons et des cycles ainsi que des jeux pour enfants.

Les aires de stationnement collectives, en surface, de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

- Pour **l'unité foncière des logements individuels**, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront

10 % au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (y compris toitures végétalisées) Les espaces libres dans les ~~marges-espaces de~~ recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

De manière générale, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts de qualité. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

RÈGLEMENT – ARTICLE 13 – zone UP- **MODIFICATION :**

13.2 – Arbres et arbustes, espaces libres :

- Les espaces libres, et en particulier les ~~marges de~~ recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, doivent être plantés et traités en espaces verts.

De manière générale, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,
- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères ou les boisements, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface équivalente.

RÈGLEMENT – ARTICLE 13 – zone UZ – Introduction - **MODIFICATION :**

De manière générale, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné qui doit prendre en compte :

- la géométrie et la topographie du terrain,

- l'organisation des constructions afin que les espaces libres paysagers ne soient pas un délaissé mais le prolongement des constructions.
- il sera apporté un soin particulier, dans le cas des constructions en retrait de l'alignement, aux surfaces libres en bordure de voie ainsi qu'aux délaissés des aires de stationnement.
- les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallées ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.

4-6 Indiquer la possible implantation de stationnements dans les marges de reculements des routes départementales

4-6-1 Objectifs, justification et impacts

Les termes de recul, de marge de recul et de marge de reculement doivent être clarifiés pour éviter les confusions.

Les marges de reculement et marges de recul sont identifiées au zonage. Elles correspondent à une bande de terrain privé longeant une voie de circulation importante : départementales 924, 135 et 973. Toute nouvelle construction est interdite au sein de cette marge de reculement or création de stationnement. Cette marge de reculement ne remet pas en cause les constructions existantes.

A l'occasion des demandes d'autorisation de construire le long des routes départementales, les places de stationnement sont autorisées au sein de cette marge de reculement à condition d'un aménagement paysager de qualité. Ceci permet l'aménagement d'espaces libres utiles pour les constructions sans que les nuisances sonores occasionnées par les axes routiers fréquentés soient une gêne.

La modification ne porte pas atteinte à l'objectif de réduction des nuisances dues aux axes où à la circulation routière. Par ailleurs, cette modification ne réduit pas les espaces boisés classés, zones agricoles, naturelles et forestières ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification induit un article 13 dans les dispositions générales pour une explication précise de ce qu'est une marge de reculement.

4-6-2 Modification apportée au PLU

DISPOSITIONS GENERALES - MODIFICATION :

Non évoqué dans le document en vigueur.

ARTICLE 13 :

Marges de reculement ou marge de recul (à mettre en lien avec le document de zonage 5A) : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

5° A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

A Granville, des marges de reculement de 25m, 19m et 15m sont également identifiées sur le plan de zonage en fonction des différentes routes départementales présentes sur le territoire et de leur état de fréquentation quotidienne (RD 924, RD135, RD973).

Dans les marges de reculement, le stationnement peut être autorisé aux conditions prévues à l'article 12 des dispositions générales et aux conditions prévues de la zone concernée. Un aménagement paysager de qualité doit être proposé. Cet aménagement est autorisé sous condition qu'aucun espace végétalisé naturel ou non protégé soit impacté.

4-7 Corriger l'erreur d'écriture de l'article 7 des zones 1AUh et UF

4-7-1 Objectifs, justification et impacts

Une erreur d'écriture est soulevée pour l'article 7 de la zone 1AUh et UF. Ce sont les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété qui doivent conditionner les projets et non l'alignement et la limite d'emprise de la voie. Par ailleurs le retrait doit être de 3m en zone UF et non 2m.

4-7-2 Modification apportée au PLU

RÈGLEMENT – ZONE 1AUH - ARTICLE 7 – MODIFICATION :

ARTICLE 1AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Rappel : le présent article s'applique aux constructions dont le terrain est en bordure d'une voie, quelque soit le statut privé ou public de celle-ci.

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront, ~~soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit en retrait d'au moins 3 m.~~ **soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 m.**

RÈGLEMENT – ZONE UF - ARTICLE 7 – SOUS ARTICLE 7.2 - MODIFICATION :

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.2 - Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, seule une façade de la construction sera tenue de respecter l'obligation d'implantation ~~à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie. La façade opposée à celle-ci devra être implantée, soit à l'alignement ou sur la limite d'emprise de la voie, soit, en retrait d'au moins 2 mètres.~~ **en limite séparative. La façade opposée à celle-ci devra être implantée soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.**

4-8 Mettre à jour les articles règlementaires du Code de l'Urbanisme devenus caduques

4-8-1 Objectifs, justification et impacts

La modification n°1 du PLU de Granville met à jour les articles du Code de l'Urbanisme abrogés suite à la recodification de 2016.

4-8-2 Modification apportée au PLU

ANCIENS TEXTES	NOUVEAUX TEXTES	PARTIE DU PLU A MODIFIER	NOUVELLE REDACTION
<u>Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme</u>	Article R.111-26 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.	Dispositions générales Article 3	Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.
<u>Article L214-7-1 du Code de l'Urbanisme</u>	Article L.214-7 (V) Modifié par Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 3	Dispositions générales Article 5	L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7 (V) et R. 211-108 du code de l'environnement.
<u>Article R146-1 du Code de l'Urbanisme</u>	Article R.121-35 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. Et Article R.121-4 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.	Règlement écrit Article ZONE 2N Introduction	La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (article R.121-4 du Code de l'Urbanisme) .
<u>Article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme</u> Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1 Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10	Article R.151-21 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.	Règlement écrit – ZONES UC, UD,UE, 1 AUH, 1 AUHz – Article 13 : Espaces libres et plantations	13.3 -Espaces libres : - Pour les opérations d'ensemble (les lotissements et permis groupés visés au R.151-21), des espaces libres, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.
<u>Article R.123-11 du Code de l'Urbanisme</u> Modifié par Décret	Articles R.151-31 à R.151-50 R.151-9	Annexes du règlement – Les emplacements réservés	Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles R151-31 à R.151-50 et R.151-9 du Code de l'Urbanisme.

<p>n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 27 Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10</p>			
<p><u>Article L.123-4 du Code de l'Urbanisme</u> Abrogé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12.</p>	<p><u>Article R.151-17</u> Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.</p>	<p>CHAPITRE 1 – Champ d'application</p>	<p>Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.151-1 et suivant et R.151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p>

4-9 Mettre en valeur les devantures commerciales grâce à la chartre commerciale revue

4-9-1 Objectifs, justification et impacts

C'est d'ailleurs le cas pour les projets de commerces ayant été bloqués par les dimensions des paravents des terrasses règlementées. Elles ne correspondent pas aux dimensions standards proposées par les fabricants.

Par ailleurs, des couleurs, des matériaux ou l'implantation des enseignes ne s'insèrent pas à l'environnement proche et lointain des devantures commerciales. Ainsi, des aspects sont précisés par le biais de cette modification N°1.

4-9-2 Modification apportée au PLU

CHARTRE COMMERCIALE GRANVILLAISE – LES DEVANTURES – MODIFICATION :

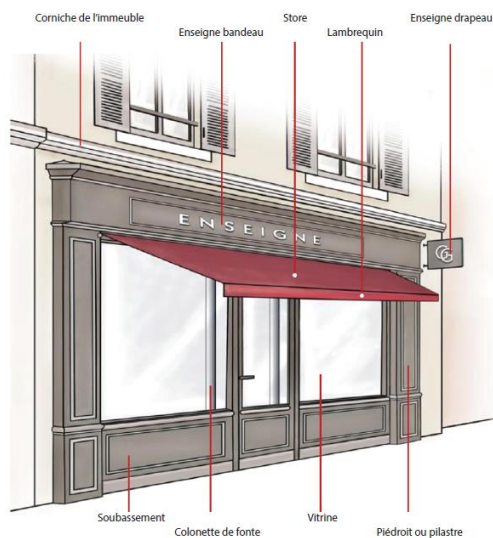
LES DEVANTURES

DÉFINITIONS

Les devantures commerciales sont composées de pleins (maçonnerie, menuiserie) et de vides (vitrine). Elles participent à la composition architecturale du bâtiment et sont conçues en fonction de la façade afin de préserver la perspective et l'alignement urbain sans provoquer de rupture.

SCHEMA AJOUTÉ :

Éléments composants une devanture commerciale :



Il existe deux principaux types de devantures qui sont, généralement, fonction de la date de construction de l'immeuble. Les devantures en feuillure (ou en tableau) qui correspondent aux immeubles antérieurs au début du XIX^e siècle, et les devantures en applique pour les immeubles plus récents.

Les devantures en feuillure sont caractérisées par un positionnement de la vitrine dans l'épaisseur du mur de la façade. Elles s'insèrent dans les éléments maçonnés en pierre déjà existants. Les devantures en applique se présentent en saillie par rapport au nu du mur (en avant de la façade), elles sont le plus souvent en menuiseries bois, mais peuvent comporter d'autres matériaux en accord avec l'architecture du bâtiment.

La couleur, les ornements et les matériaux de la devanture doivent être en harmonie avec la couleur de la façade des bâtiments.



CHARTE COMMERCIALE GRANVILLAISE – LES TERRASSES - MODIFICATION :

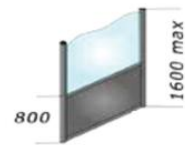


Les paravents doivent respecter les dimensions ci-dessus pour la partie basse et la partie haute. Le produit verrier, même teinté est proscrit. Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble de la structure et doit être cohérente avec :

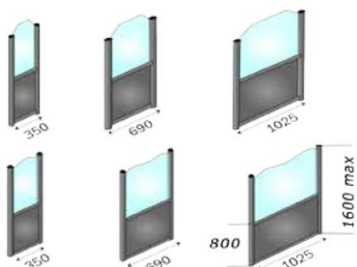
- l'ensemble de la devanture,
- la couleur des terrasse adjacentes.

L'aspect de terrasses couvertes et les bâches plastiques sont proscrits.

Dimensions à respecter :



ÉLÉMENTS SUPPRIMÉS :



Les paravents respecteront les dimensions ci contre, pour la partie basse, le produit verrier, même teinté est proscrit.

Un seule couleur sera retenu pour l'ensemble de la structure et devra être cohérente avec l'ensemble celle de la devanture.

CHARTRE COMMERCIALE GRANVILLAISE – LES ENSEIGNES -
MODIFICATION :

LES ENSEIGNES

DÉFINITIONS

Article L581-3 du code de l'environnement :

« Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce »



Les enseignes sont des éléments d'information sur l'activité commerciale et ne doivent, en aucun cas, être des publicités de produits. Une recherche harmonieuse des couleurs et du graphisme du lettrage doit permettre de concilier obligation de franchise et insertion dans l'environnement.

Elles participent à l'image de la devanture et une attention, toute particulière, doit être apportée pour leurs conceptions et leurs mises en place. Il existe deux principales formes d'enseignes :

- Les enseignes en bandeau, appliquées à plat sur la façade du local commercial et qui peuvent, selon les cas, occuper ou non toute la largeur du local, notamment lors de la conception d'une devanture panneautée. **Une seule enseigne bandeau par devanture est acceptée et toute enseigne sur marquise, garde-corps, balcon et réalisée en placard adhésif est interdite.**
- Les enseignes drapeaux, fixées perpendiculairement à la façade, qui permettent aux commerces de bénéficier d'une visibilité lointaine dans l'axe d'une voie de circulation.

4-10 Supprimer les emplacements réservés dont les projets envisagés ont été réalisés

4-10-1 Objectifs, justification et impacts

L'objectif est de conserver les emplacements réservés nécessaires. Certains projets ont été réalisés entre la date d'approbation du PLU et aujourd'hui.

L'emplacement n° 8 concerne le parking de la Fontaine Beudeau. C'est une emprise propriété de la Ville de Granville.

Les emplacements réservés n°s 13, 14, 25, 29 correspondent à l'emprise des anciens chemins de fer. En dehors de l'emplacement réserve n° 25, ce sont des emprises qui ont été acquises par la commune en 2018 dans le cadre notamment du projet 2030 Granville.

L'emplacement réservé n° 25 est une emprise située sur des parcelles ferroviaires qui font partie du domaine public ferroviaire, inaliénable et imprescriptible. Il convient donc de modifier le PLU pour rectifier l'erreur.

L'emprise n° 28, correspond à des travaux d'élargissement de la voirie rue de la Haute Lande réalisés entre avril et juillet 2019.

4-10-2 Modification apportée au PLU

Cette liste regroupe l'ensemble des emplacements réservés figurant **au plan de zonage** avec l'indication de leurs bénéficiaires et de leur superficie ou de l'emprise de la voie désirée.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS MISE A JOUR :

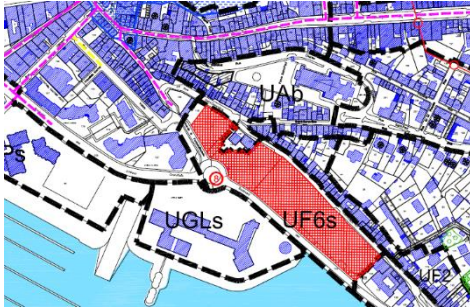
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie ou largeur finale
1	Élargissement de voirie (chemin du Couvent)	Commune	L =9 m
2	Création giratoire (chemin de la Parfonterie)	Commune	S = 2345 m ²
3	Élargissement de voirie (rue du Village Landais)	Commune	S = 2323 m ²
4	Élargissement de voirie (rue de la Fontaine Jolie)	Commune	L = 4 m

5	Élargissement de chemin (chemin du Canet)	Commune	S = 1744 m ²
6	Aménagement de la voirie (rue du Château)	Commune	S = 482 m ²
7	Aménagement de la voirie (rue du Robinet)	Commune	S = 51 m ²
8	Aménagement du parking de la Fontaine Bedeau	Commune	S = 12 450 m ²
8	Aménagement d'un giratoire (carrefour entre avenue du Québec et avenue des Matignon)	Commune	S = 971 m ²
9	Élargissement de voirie (rue de la crête)	Commune	L = 19 m
10	Élargissement de voirie (rue du Vieux Moulin)	Commune	L = 11 m
11	Aménagement de carrefour (entre rue Saint Paul et rue du Casset)	Commune	S = 238 m ²
	Création d'une voie et d'une liaison douce dans le Val es Fleurs (rue du Boscq jusqu'à l'entrée du Val es Fleurs)	Commune	S = 7600 m²
	Création d'une liaison douce dans le Val es Fleurs jusqu'à l'Avenue de la Gare	Commune	S = 4336 m²
12	Extension du cimetière Saint Paul	Commune	S = 2853 m ²
13	Élargissement de voirie (rue Amiral Hugon)	Commune	S = 82 m ²
14	Élargissement de voirie (rue des Menneries)	Commune	S = 11046 m ² L = 16 m
15	Aménagement d'une liaison piétonne (rue du Parking Notre-Dame)	Commune	S = 55 m ²
16	Aménagement d'un parking (route d'Avranches)	Commune	S = 8 777 m ²
17	Aménagement de la voie de transit Longueville-Avranches y compris échangeurs rétablissement des voies de désenclavement liés au projet de voie de transit	Département	S = 103 961 m ²
18	Aménagement de la voie verte	Commune	S = 5 554 m ²

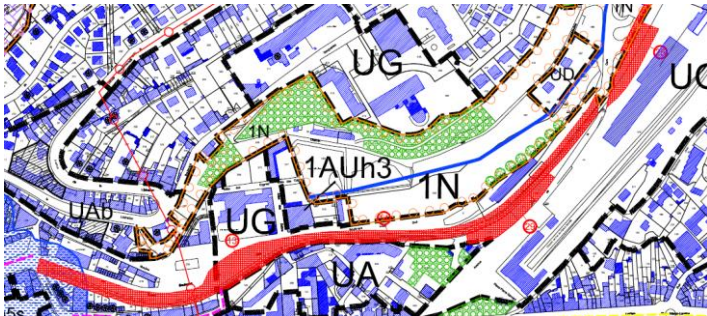
19	Aménagement d'une liaison douce (rue Paul de Gibon)	Commune	S = 561 m ²
20	Aménagement d'une liaison douce (entre rue Lecampion et Place Albert Godal)	Commune	S = 160 m ²
21	Aménagement d'un parking le long de la RD 924	Commune	S = 2914 m ²
	Aménagement d'un parking à proximité de la gare SNCF	Commune	S = 2 027 m²
22	Aménagement d'une liaison douce dans la vallée du Boscq	Commune	S = 3427 m ²
23	Aménagement d'une liaison douce le long de la rue du Fourneau	Commune	S = 461 m ² L = 3 m
	Élargissement de voirie rue de la Haute Lande	Commune	S = 243 m²
	Création d'un espace de stationnement face à la gare SNCF	Commune	S = 1725 m²
24	Création d'un espace de stationnement rue de la Roche Gauthier	Commune	S = 1672 m ²
25	Élargissement de voirie (rue de la Cocardière)	Commune	S = 26 m ² L = 6 m
26	Élargissement de voirie (route de Saint Planchers)	Commune	S = 17 106 m ²

ZONAGE – EMPLACEMENTS 8,13,14,25,29 - MODIFICATION :

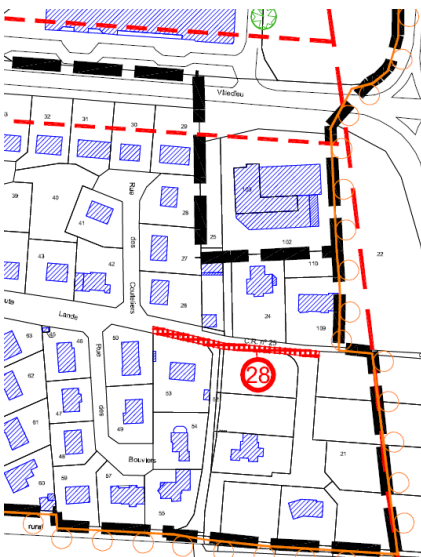
Emplacement réservé n° 8



Emplacements réservés n° 13, 14, 25, et 29



Emplacement réservé n° 28



Informations graphiques supprimées sur le plan de zonage (numérotage et aplat rouge).

4-11 Remplacer le zonage UE1 et UG pour le faire correspondre aux réalités du terrain

4-11-1 Objectifs, justification et impacts

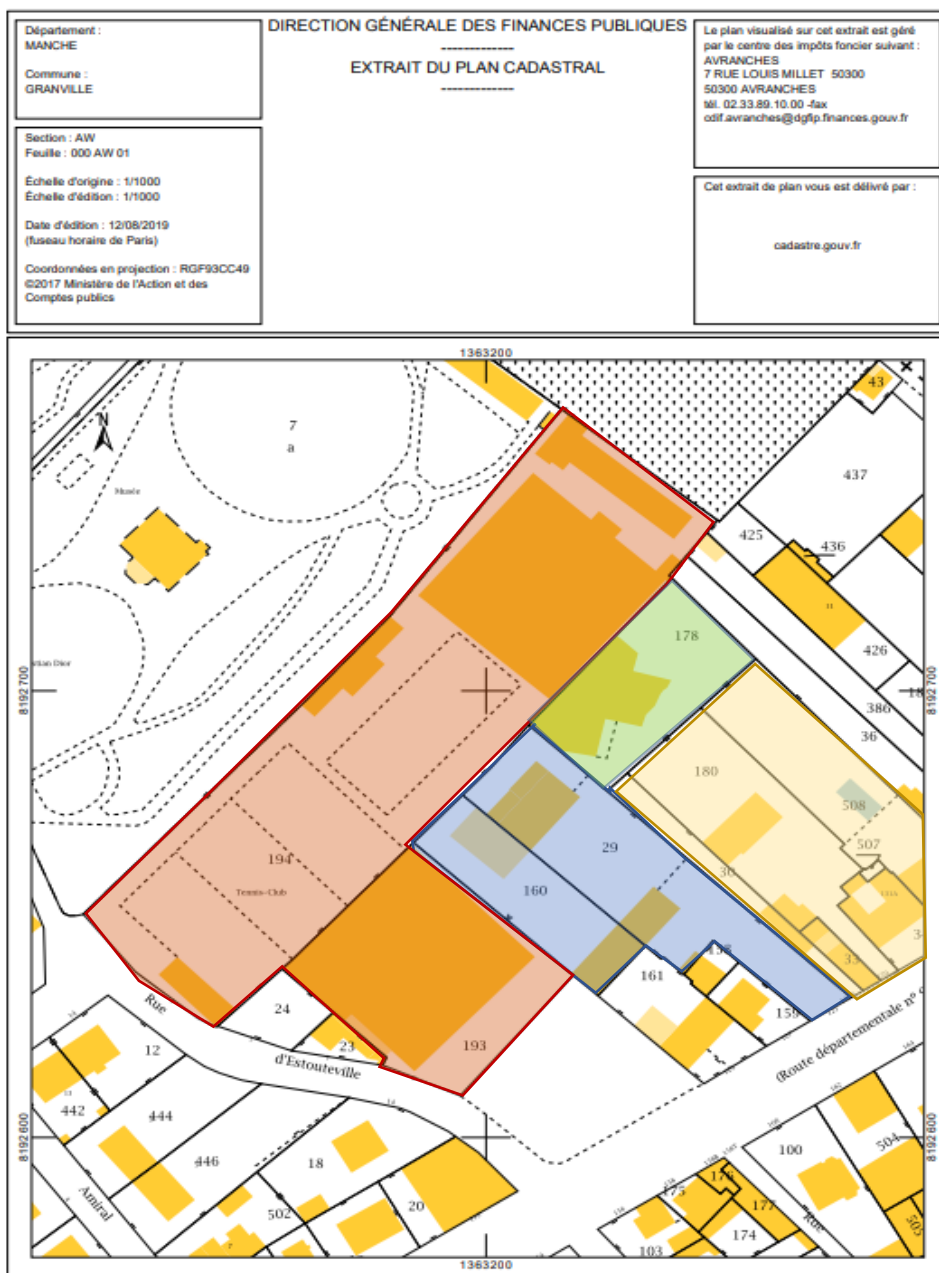
La zone UE peut accueillir les habitations, les dépendances, les activités, les commerces, les services et les équipements participant à la dynamique d'un quartier. La zone UG, elle est destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Une erreur matérielle a été commise sur le plan de zonage dans le PLU en vigueur, au niveau du quartier de la falaise. Un espace d'habitations a été incluse dans une zone UG au lieu de la zone UE1 et un autre espace recevant les terrains de tennis et l'école Sévigné a été inclus dans la zone UE1 au lieu de la zone UG.

La réglementation UG est adaptée à l'activité exercée sur les terrains de tennis existants (parcelles AW 194 et 193) et l'école Sévigné (parcelles AW 160, 29 et 178). Ceci forme un espace localisé continue au niveau du quartier de la falaise dédié aux installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif. Par ailleurs, les parcelles privées à dominante pavillonnaire doivent être localisées en zone UE1 comme le reste du quartier pavillonnaire.

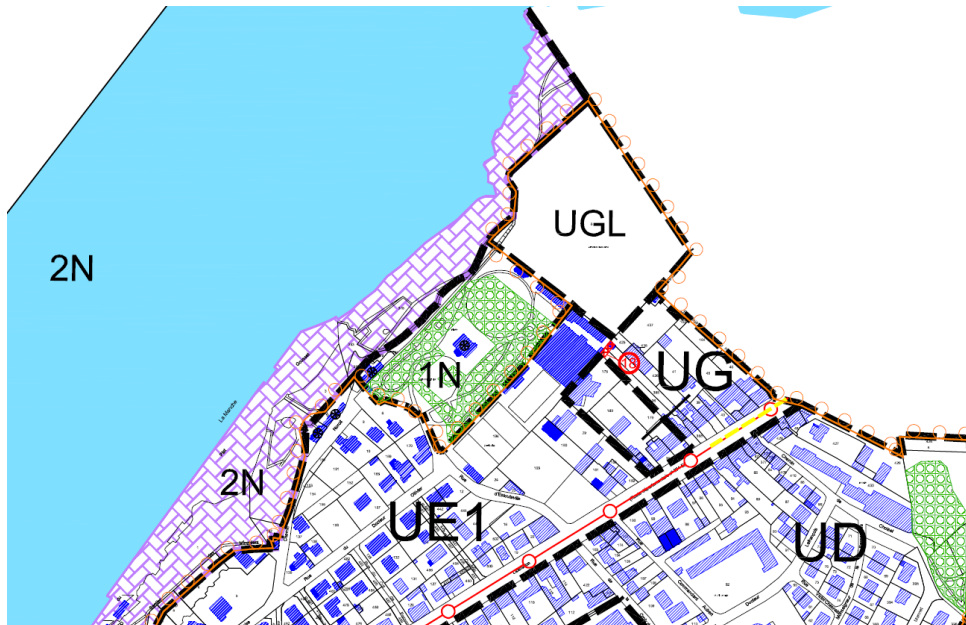
4-11-2 Modification apportée au PLU

Voici le plan cadastral concerné par la modification :

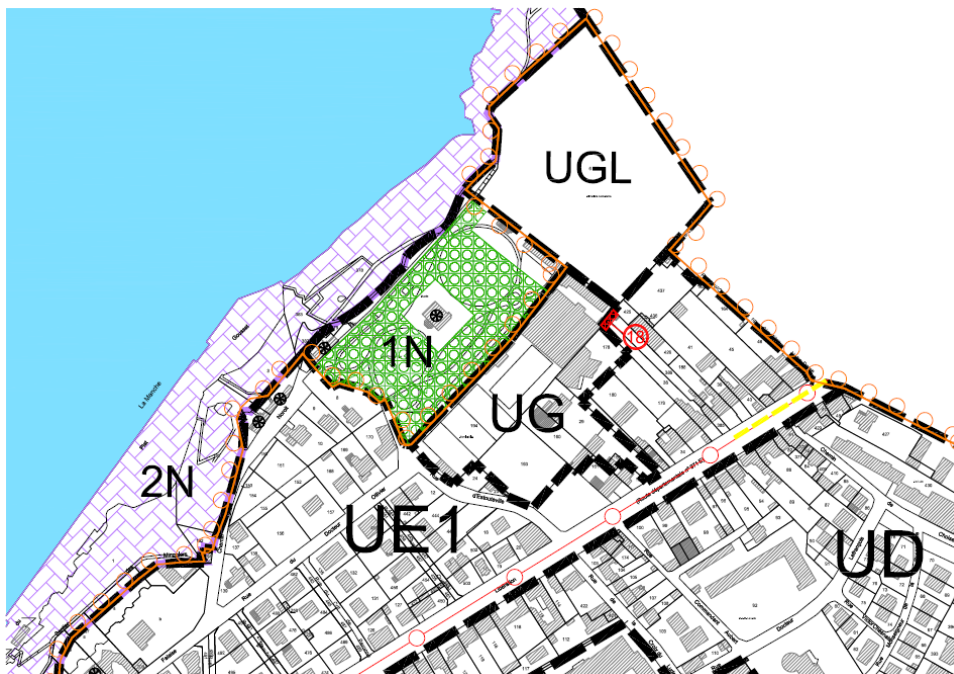


- Parcelles de l'école Sévigné classées à tort en zone UE
- Parcelle de l'école Sévigné classée à raison en zone UG
- Parcelles des terrains de tennis classées à tort en zone UE
- Parcelles d'habitat pavillonnaire classées à tort en zone UG

ZONAGE DE LA ZONE CONCERNEE :



ZONAGE DE LA ZONE CONCERNEE – MODIFICATION :



4-12 Mettre en application les destinations des constructions visées dans la version antérieure au 31/12/2015 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

4-12-1 Objectifs, justification et impacts

Le Plan Local d'Urbanisme à la date de mise en place doit correspondre aux normes applicables à cette date.

Or, les destinations présentées dans les définitions reprennent celles applicables aux PLU modernisés. Ces définitions ne sont pas applicables à ce PLU dans la mesure où le Conseil Municipal n'a pas délibéré pour décider d'intégrer la réforme des PLU. Ainsi, les destinations applicables à ce PLU sont les destinations évoquées dans la version antérieure de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme qui indique que :

« Les règles édictées dans cet article peuvent être différentes dans une même zone, selon que les constructions sont destinées **à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

4-12-2 Modification apportée au PLU

RÈGLEMENT – DEFINITIONS – AVANT :

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (art. R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme) :

Les constructions sont destinées :

- 1° ~~Exploitation agricole et forestière ;~~
- 2° ~~Habitation ;~~
- 3° ~~Commerce et activités de service ;~~
- 4° ~~Equipements d'intérêt collectif et services publics ;~~
- 5° ~~Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire~~

~~Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :~~

- 1° ~~Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;~~
- 2° ~~Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;~~
- 3° ~~Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;~~
- 4° ~~Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action~~

~~sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public;~~

~~5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.~~

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4-13 Dispositifs de traitement des eaux pluviales de la zone UP

4-13-1 Objectifs, justification et impacts

La pollution engendrée par les eaux pluviales est à prendre en compte dans le cadre du PLU ; les rejets d'hydrocarbures et de métaux lourds dans le milieu naturel nuisent à la qualité de la ressource et ont un impact évident sur la qualité de la faune et de la flore des milieux aquatiques. Pour gérer au mieux ces aspects dans le respect du développement durable, la présente modification fixe les obligations en matière d'assainissement pluvial urbain dans le cadre du PLU pour la zone UP, en lien avec le projet du port.

Beaucoup de réseaux à Granville rejettent directement les eaux pluviales dans la mer ou passent par le Boscq pour ensuite se jeter dans la mer. Ainsi, un traitement des eaux rejetées peut limiter la pollution des milieux marins.

4-13-2 Modification apportée au PLU

RÈGLEMENT – Zone UP – MODIFICATION :

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte **ou en rejet dans le milieu aquatique sous condition d'une filtration de l'eau nécessaire à la préservation des milieux aquatiques.**

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes : Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité :

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

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

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

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

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics **et les milieux aquatiques.**