

Ces fiches de cas ont pour objectif de présenter différentes expériences concrètes sur la façon dont est prise en compte l'environnement dans des documents d'urbanisme.

Le principe retenu est d'exploiter des documents de planification suffisamment avancés pour que puisse être mis en œuvre le travail réalisé.

Ces fiches destinées aux élus et techniciens illustrent à partir d'exemples, méthodes et démarches mises en œuvre, l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et des maîtrises d'œuvre, le rôle des acteurs locaux; elles n'ont pas vocation à traiter de tous les thèmes de l'environnement mais à mettre en œuvre certaines des dimensions jugées intéressantes au regard du contexte local.

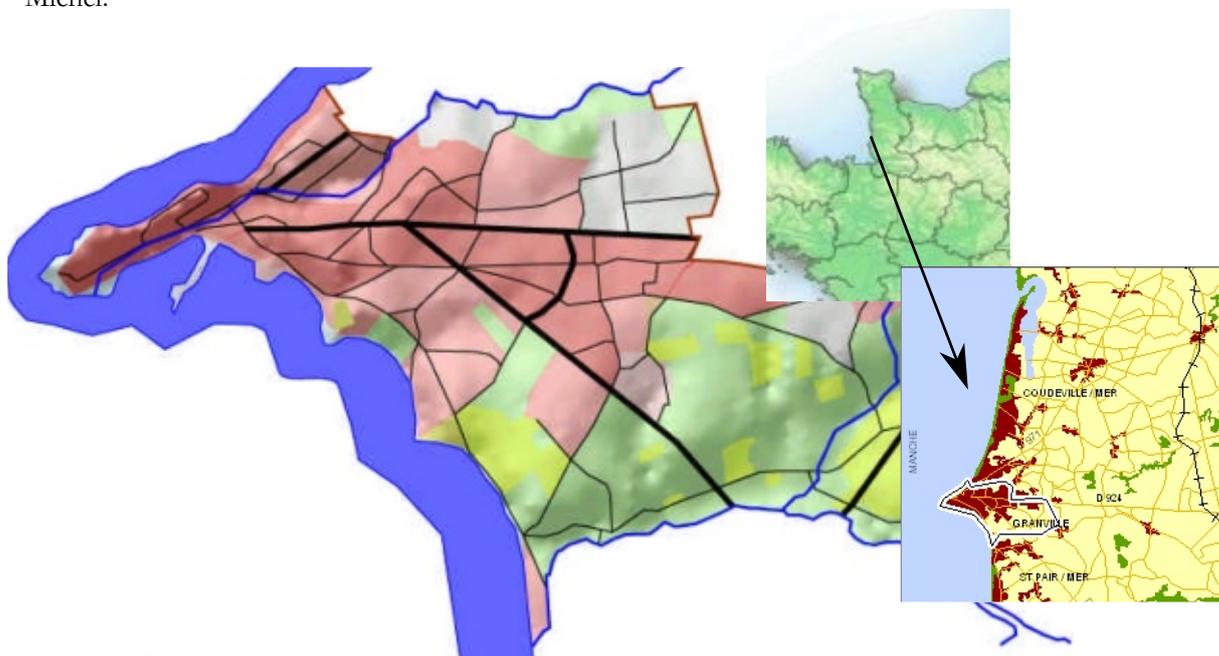
## Une étude paysagère pour la mise en application de la loi littoral

### L'exemple du PLU de la commune de Granville

#### Contexte local

Granville fait partie de la Communauté de communes du Pays Granvillais (8 communes, 24 930 habitants) et du Pays de la Baie du Mont Saint Michel (17 communautés de communes et 2 communes soit 184 communes au total, 135 000 habitants).

Un SCOT, lancé en 2004, est en cours d'élaboration sur le périmètre du Pays de la Baie du Mont Saint Michel.



<b>Population</b>	12 867 habitants (RGP 1999)
<b>Croissance démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisse de 8.3% de 1982 à 1990 (départ d'un régiment militaire de 900 personnes). Pendant cette période, la population varie de +2.9% à l'échelle du département.</li> <li>- Croissance de 2.2% entre 1990 et 1999 (stable à l'échelle du département).</li> </ul>
<b>Spécificités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre ville à moins de 100 m du littoral.</li> <li>- Attractivité croissante notamment liée au tourisme, qui induit une forte pression immobilière (accession à la propriété difficile pour les jeunes ménages).</li> <li>- Une diversité de formes d'habitats : Haute ville (15e - 18e), quartier Saint Nicolas (1960), HLM...</li> <li>- Une ville, presque île et "cité balnéaire familiale" très concernée par la loi littoral du fait de sa forme en "éperon".</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer l'image de la ville et de son impact sur le tourisme.</li> <li>- Etendre le port et permettre un développement économique.</li> <li>- Accueillir de nouvelles populations.</li> <li>- Préserver les espaces naturels et littoraux.</li> </ul>

Certu - 2007/11

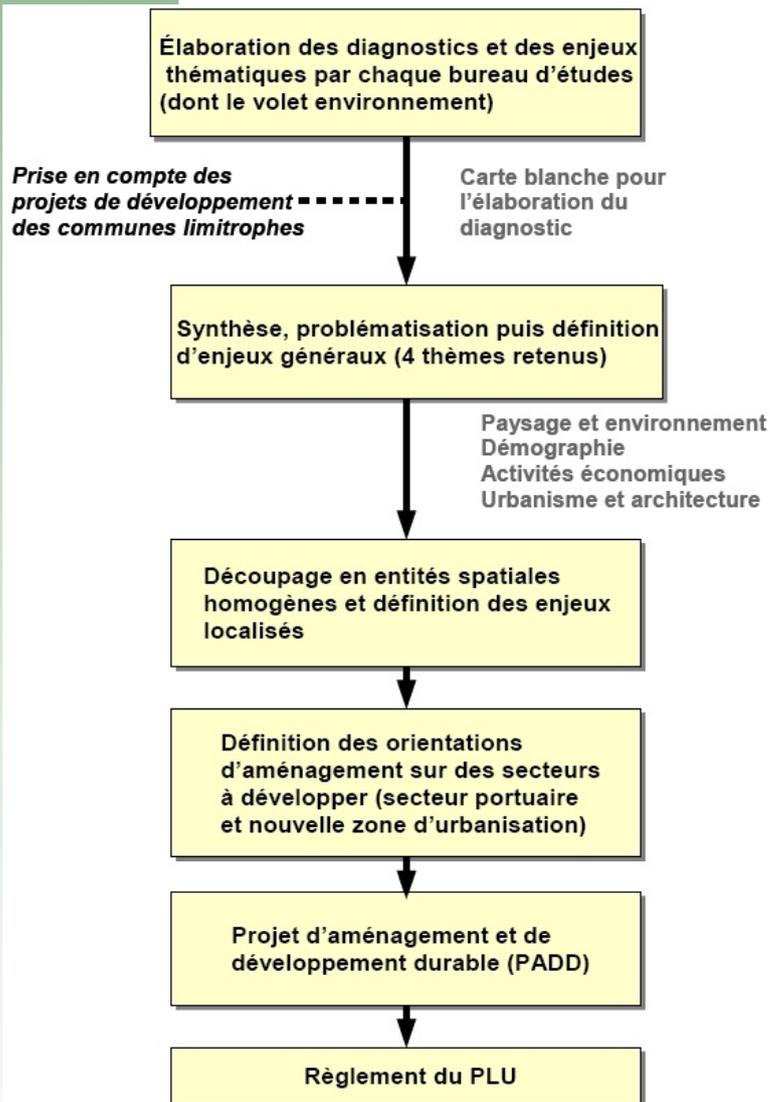


## La démarche et les méthodes de travail

Initialement, les élus de la commune de Granville ont motivé leur volonté de réviser leur POS en PLU en déclinant les objectifs suivants :

- programmer de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation (accueil de nouvelles populations), en prenant en compte les impératifs liés à l'activité agricole;
- prendre en compte la mise en application de la loi littoral et la définition des espaces remarquables et des espaces proches du rivage.

La disposition d'écoute des élus a permis un travail progressif dans la durée, avant de définir les enjeux et les orientations d'aménagement (l'élaboration du diagnostic a demandé environ 18 mois).



### Implication du maître d'ouvrage tout au long du processus d'élaboration du document

- lors de l'élaboration du cahier des charges qui, de par ses exigences, rendait nécessaire le montage d'une équipe pluridisciplinaire;
- lors du choix de l'équipe avec en particulier des moyens financiers « conséquents » engagés (100 000 €);
- au cours des différentes phases d'élaboration grâce à des échanges constants entre les services techniques et les bureaux d'études techniques (BET).

### Une équipe de spécialistes

Des éléments qui ont conduit à un travail collectif de qualité :

- L'étude est dirigée par l'Atelier du Canal qui coordonne les BET associés :  
Setup environnement (paysage et environnement),  
CERCIA (socio-économie, analyse commerciale),  
Idea Recherche (démographie, logement),  
Jean Loup Eve (architecte);
- des expériences de travail en commun antérieures;
- des expériences individuelles d'élaboration de PLU dans leur totalité pour les deux principaux BET;
- une connaissance fine de la loi littoral et des spécificités de son application.

Les orientations choisies par la commune, proposent des zones d'urbanisation futures en fonction des enjeux environnementaux et particulièrement sur la protection de la frange littorale.

L'identification des zones d'urbanisation potentielles se fait ainsi après notamment un exercice sur la délimitation des espaces proches du rivages .

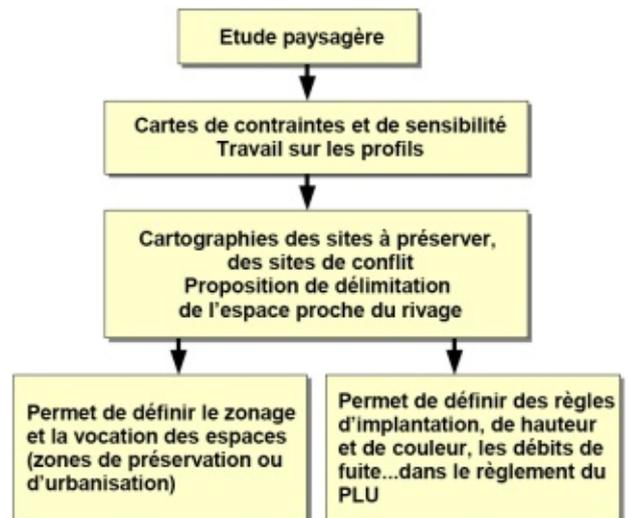
### La loi littoral

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral, s'articule autour du principe général d'équilibre entre aménagement et urbanisme, qui implique une maîtrise de l'urbanisation.

Les espaces définis par la loi (espaces remarquables, bande des 100 m, espaces proches du rivage et territoire communal) sont respectivement concernés par des articles spécifiques du code de l'urbanisme concernant l'utilisation du sol.

Le document d'urbanisme permet de moduler le degré de protection en prenant en compte de manière fine la sensibilité des espaces :

- inconstructibilité d'une bande de 100 m hors des espaces urbanisés;
- maintien de coupures d'urbanisation;
- extension de l'urbanisation en continuité de l'existant;
- extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage;
- localisation des routes de transit à plus de 2 km du rivage;
- préservation des espaces remarquables ou caractéristiques.



### La loi littoral et le département de la Manche

Le département de la Manche comprend 330 km de côtes, ce qui en fait le 2ème département littoral français ayant la plus grande longueur de côtes après le Finistère.

On dénombre 108 communes littorales sur un total de 602 communes.

L'urbanisation sur les côtes de la Manche n'est pas comparable avec certaines zones méditerranéennes. Elle se limite aux alentours de Cherbourg et sur le littoral sud-ouest entre Granville et Carolles. Des pressions foncières y sont présentes et la protection des espaces naturels et la délimitation des espaces proches du rivage dans les POS ou PLU constituent des enjeux importants et des problèmes méthodologiques.

Un seul aspect de l'application de la loi littoral dans l'élaboration du PLU sera abordé dans cette fiche : la délimitation des espaces proches du rivage (notamment en terme de méthode de travail).

### Méthode de délimitation des espaces proches du rivage

Les principaux critères utilisés pour déterminer les limites sont le relief et la visibilité, l'influence maritime, l'existence de coupures naturelles ou artificielles marquant une rupture dans le paysage (route ou rivière). La délimitation de ces espaces à partir de ces critères laisse néanmoins place à des interprétations.

Les services de l'Etat de la Manche souhaitaient proposer des éléments de référence pour l'application spatiale de la loi littoral en procédant à une délimitation des espaces proches du rivage sur l'ensemble du département (étude produite par un bureau d'études privé en 2001/2002 à l'échelle 1/25 000).

La limite des espaces proches du rivage est alors définie à partir d'ouvrages artificiels marquants (routes, éléments de patrimoine maritime, etc.) et d'éléments du relief imposants : points cotés, ligne de crêtes, escarpements, etc.

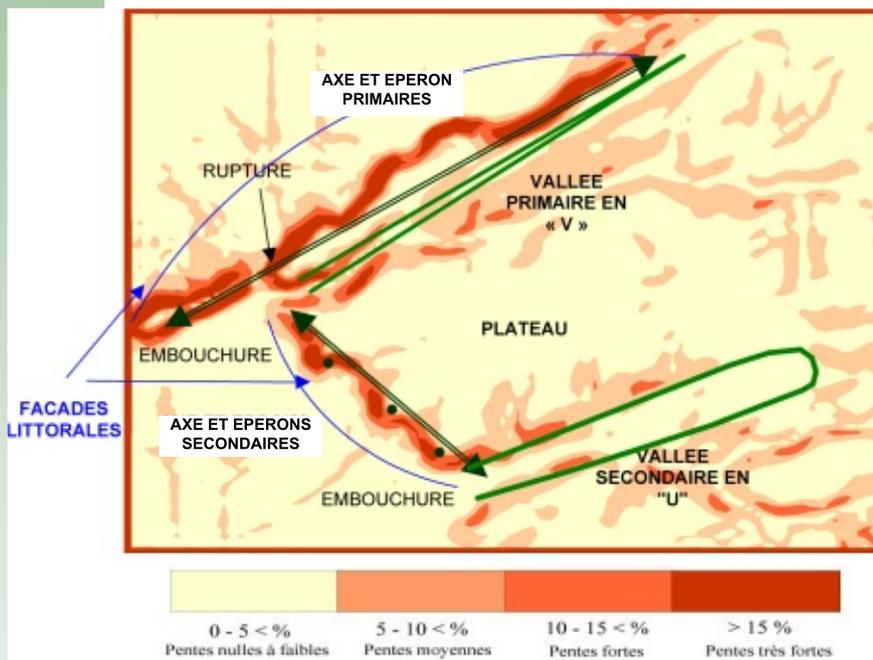
Dans le cas de la commune de Granville, ces limites sont principalement définies suivant la topographie et la morphologie. Toutefois, étant donné l'importance de l'influence du bâti sur la perception réelle des espaces proches du rivage dans cette commune, la commune de Granville a engagé une étude paysagère pour réexaminer la limite proposée par les services de l'Etat. (1)

Cette étude s'appuie sur un travail à partir :

- des points d'appels visuels;
- des logiques de pentes qui influent sur l'urbanisation future;
- de la hiérarchie des perceptions du paysage (travail sur les effets de fronts visuels);
- des espaces référentiels (images typiques de Granville).

Il en découle des cartographies des structures et entités paysagères auxquelles s'ajoute un travail sur des profils à partir d'une modélisation du terrain afin de déterminer les espaces proches du rivage.

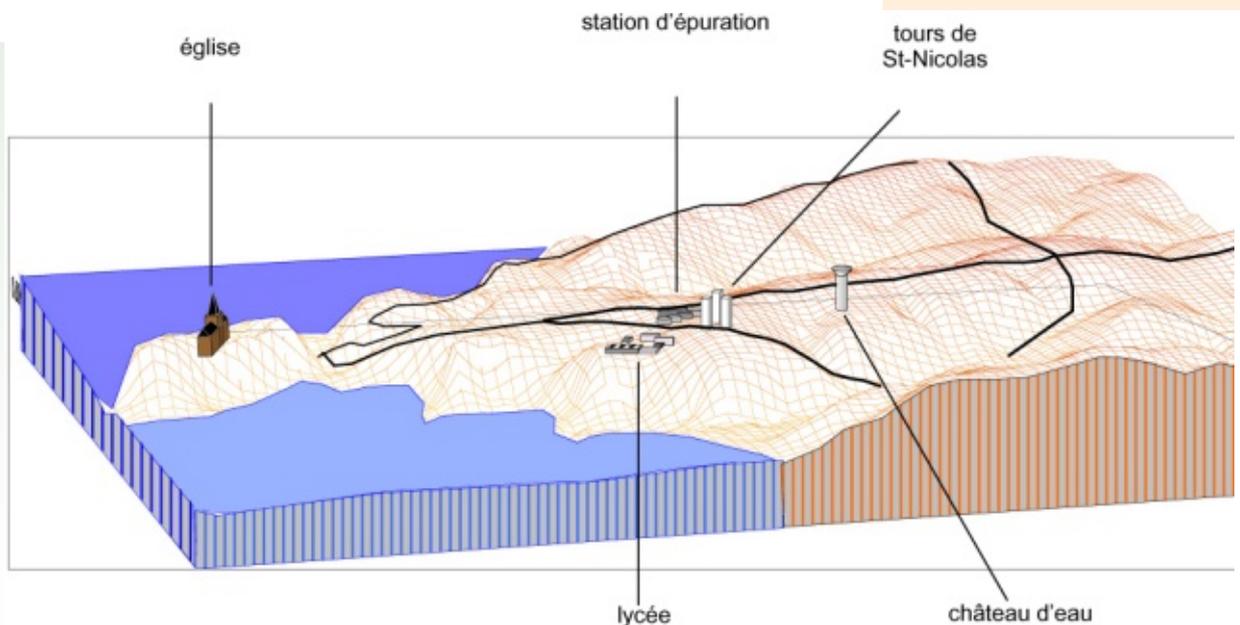
Cette étude a également abordé les franges urbaines afin d'évaluer l'opportunité de zones de développement et d'urbanisation future.



#### CARTE DES PENTES

On constate un relief très dynamique qui a conditionné fortement l'urbanisation de la commune et continuera à en influencer la structure.

#### MODÉLISATION EN 3D ET LOCALISATION DES PRINCIPAUX POINTS D'APPELS VISUELS



(1) cf. la circulaire du 14 mars 2006/DGUHC-DU relative à l'application de la loi littoral

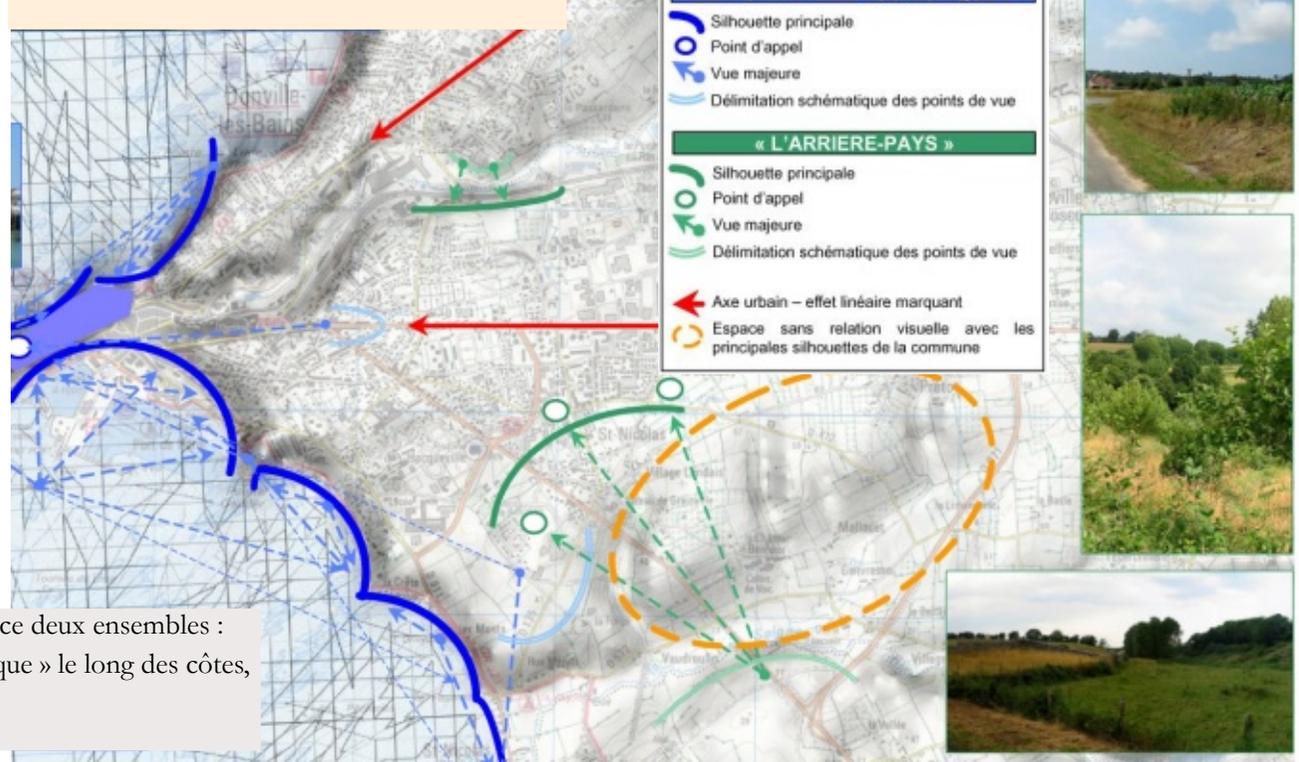
## ANALYSE DU FRONT BÂTI CÔTIER EN GRADIENT

Le paysage est marqué par l'alternance de lignes horizontales sur le rythme vertical imposé par la topographie.

Ce rythme est également influencé par la forme irrégulière des bâtiments. Leurs différents agencements créent un ensemble globalement harmonieux.

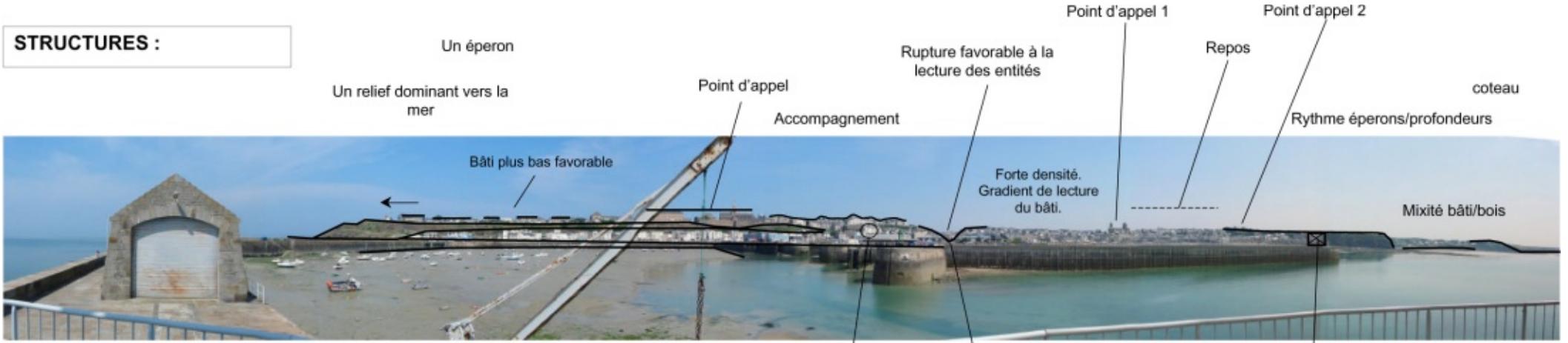
Il s'agit toutefois d'un équilibre fragile pouvant être remis en question lors de projets ou d'interventions urbaines.

## CARTE DES PERCEPTIONS ET DES SILHOUETTES



Cette carte met en évidence deux ensembles :  
le « Granville touristique » le long des côtes,  
l'« arrière-pays ».

## STRUCTURES :

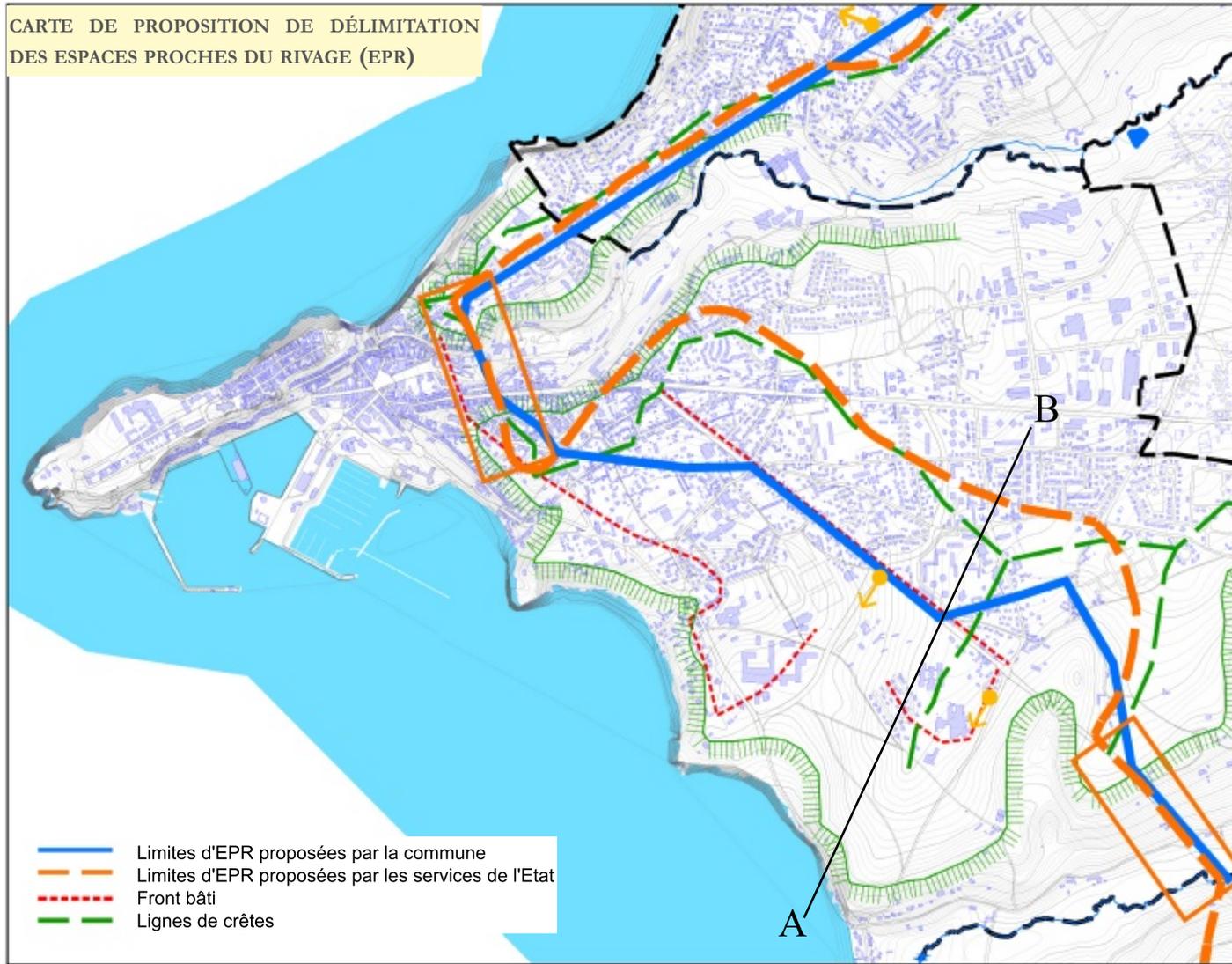


## EVOLUTIONS NEGATIVES :

La hauteur du bâti tend à faire disparaître les strates  
Immeuble trop haut  
Fermure de la rupture  
La lecture du gradient tend à disparaître  
Certains bâtiments concurrencent le relief  
Le bâti s'impose sur le paysage

URBAIN -----> RURAL

**CARTE DE PROPOSITION DE DÉLIMITATION  
DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)**



**MÉTHODOLOGIE**

La nouvelle délimitation des espaces proches du rivage repose sur:

- l'analyse du relief,
- la réalité des profondeurs de perception (fonction du relief et de l'incidence des fronts bâtis),
- la prise en compte de la succession de fronts bâtis.

**PROPOSITION DE DÉLIMITATION**

La ligne de perception est définie à partir d'un point situé à 1km en mer.

Les profils démontrent l'incidence du relief et des premiers plans notamment bâtis qui limitent la profondeur de vue.

Les bâtiments en arrière sont invisibles si on reste dans des hauteurs limitées. Cela permet ainsi de régler les hauteurs des constructions futures dans ces zones.

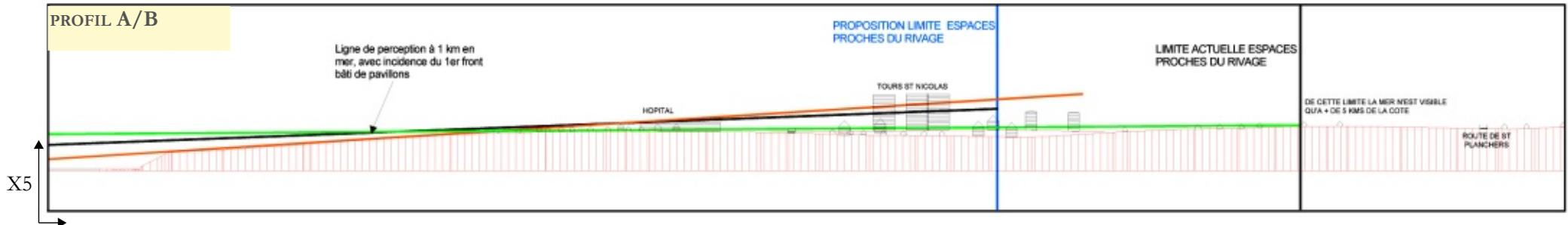
**PROFIL A/B**

L'ensemble des profils réalisés le long de la côte permet de proposer une délimitation des espaces proches du rivage.

L'échelle des altitudes est multipliée par 5 (X5) afin d'accentuer la compréhension du relief.

- Limites d'EPR proposées par la commune
- - - Limites d'EPR proposées par les services de l'Etat
- - - Front bâti
- - - Lignes de crêtes

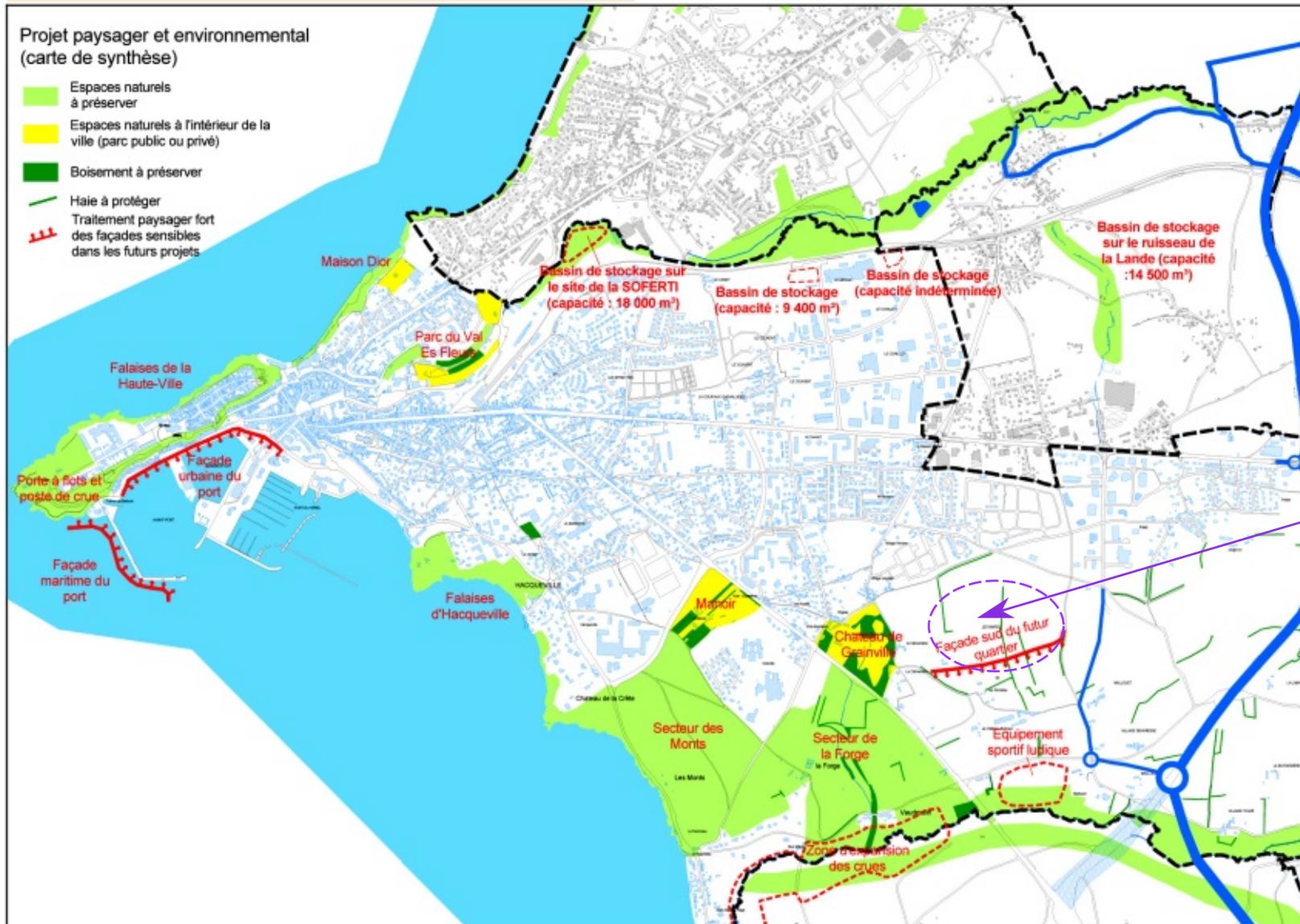
**PROFIL A/B**



## Les enseignements et les impacts de l'étude paysagère sur les choix de développement de la commune

Suite au diagnostic, il est retenu de concentrer la majeure partie de l'urbanisation future sur un seul site au sud de la commune, en dehors des espaces proches du rivage. Les prévisions démographiques retenues justifient une réflexion autour d'un nouveau quartier. Le choix de la localisation de ce site a reposé sur des critères paysagers et environnementaux, sur la prise en compte des risques d'inondations et sur des critères urbains avec une volonté de prévoir une urbanisation en continuité des bâtis existants.

### PROJET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL (CARTE DE SYNTHÈSE)



### SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX LIMITES DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)



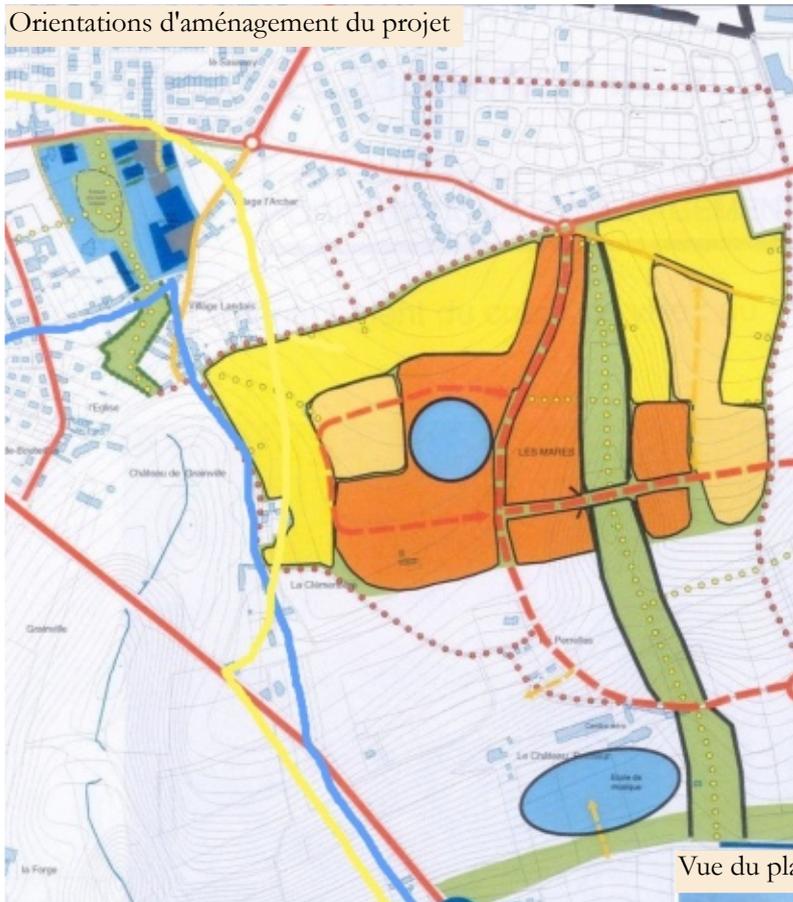
Limites des EPR proposées par la commune ————  
 Limites des EPR proposées par les services de l'Etat - - - - -  
 Projet d'urbanisation future

## Les orientations d'aménagement du futur projet

La majeure partie de l'emprise de ce nouveau quartier (700 logements prévus) se trouve sur un plateau qui est un espace dont l'impact visuel est limité (voir carte des perceptions et des silhouettes p.5).

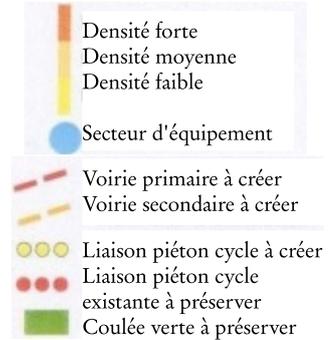
La façade sud a été positionnée sur l'extrémité de ce plateau, avant des ruptures de pentes plus marquées rendant plus difficile l'intégration des constructions sur le grand paysage. C'est pourquoi, cette façade fait l'objet d'orientations particulières dans le plan local d'urbanisme (PLU).

### Orientations d'aménagement du projet



### LEGENDE

#### Gradient de densité de l'habitat



### Vue du plateau et situation du projet



Le volet environnemental de ce projet a été très détaillé, notamment sur l'organisation du quartier :

- définition d'un véritable plan de gestion des eaux pluviales,
- préservation d'une coulée verte centrale,
- multiplication des axes doux pour les piétons et les cycles.

### Synthèse

L'étude paysagère nous invite à découvrir les éléments de silhouettes de la ville, les notions de points d'appel et de perceptions visuelle. Cette étude est déterminante dans :

- la définition de la limite des espaces proches du rivage,
- la localisation des zones d'urbanisation future,
- la définition de prescriptions sur le bâti des nouvelles constructions (hauteur, couleur, ...).

A l'heure de l'édition de cette fiche de cas, le règlement du PLU de Granville est en cours de rédaction.

#### Sources des illustrations:

- p.1 : Atelier du canal, CETE de Lyon (IGN)
- p.2 à 8 : Atelier du canal