

# 2A

APPROBATION

# Plan Local d'Urbanisme

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

# GRANVILLE

NORMANDIE



## RAPPORT DE PRESENTATION Tome 1 7- Analyse économique



*atelier du*

**CANAL**

**Révision arrêtée le :**  
21 septembre 2016

**Révision approuvée le :**  
29 mai 2017

**Modification  
simplifiée N°1  
approuvée le :**  
03 mars 2020

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

## Sommaire

<b>1. CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE DE GRANVILLE ET DE SON BASSIN D'EMPLOI .....</b>	<b>355</b>
1.1 - Les chiffres clés de l'économie granvillaise.....	355
1.2 - Zoom sur 2 pôles d'excellence du Granvillais : les activités portuaires et le tourisme .....	362
<b>2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE COMMERCIALE DE GRANVILLE ET DE SON AGGLOMERATION : .....</b>	<b>371</b>
2.1. Les caractéristiques de l'offre commerciale sédentaire de Granville hors sites périphériques et zoom sur l'offre commerciale du centre-ville:.....	372
2.2 - LES AUTRES SITES COMMERCIAUX DE L'AGGLOMÉRATION GRANVILLAISE .....	378
<b>3. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE HISTORIQUE ET PROSPECTIVE DE LA ZONE DE CHALANDISE DU COMMERCE DE LA COMMUNE DE GRANVILLE ET DU POLE COMMERCIAL DE GRANVILLE : .....</b>	<b>381</b>
3.1 - La détermination de la zone de chalandise de la commune de Granville ....	381
3.2 - La détermination de la zone de chalandise du pôle commercial de Granville .....	381
<b>4. LES ETUDES DE MARCHÉ.....</b>	<b>383</b>
4.1 Présentation de quelques informations de cadrage.....	383
4.2. Analyse des marchés potentiels par grande forme de distribution .....	383
4.3. L'analyse des résultats .....	383
<b>5. SYNTHÈSE : .....</b>	<b>385</b>
5.1. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX FACTEURS D'ENVIRONNEMENT ET DYNAMIQUES PROPRES AU CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE GRANVILLE .....	385
5.2. L'IDENTIFICATION DES ENJEUX ET DES AXES STRATÉGIQUES D'INTERVENTION SOUHAITABLES .....	388

# 1. Caractéristiques économiques de la commune de Granville et de son bassin d'emploi

Les éléments qui suivent sont la synthèse d'une analyse documentaire menée à partir des éléments fournis par l'INSEE, l'AGRESTE, la Chambre de Métiers, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Comité Départemental du Tourisme et complétés par une série d'entretiens menés auprès des partenaires institutionnels économiques de la Ville de GRANVILLE réalisés en 2002.

## 1.1 - Les chiffres clés de l'économie granvillaise

### 1.1.1 - Population active et chômage

- la zone d'emploi de Granville (36 769 habitants au recensement de 2012) comptabilise 20 902 actifs ayant un emploi en 2012 (89,2% de la population active totale, soit 2% de moins qu'en 2007).

- La commune de Granville forte de ses 4848 actifs, dont 4130 ayant un emploi, concentre 22.2% du total de la zone d'emploi en 2012.

- Le taux d'activité sur la commune de Granville (64,8%) est donc inférieur de 5 points à celui de sa zone d'emploi (69,6 %).

Population active totale	Commune de Granville			
	2012			Evolution 2007-2012 en %
	Ensemble	Ayant un emploi (%)	Chomeurs (%)	Ensemble
Ensemble	4848	85,2	14,8	-6,5
De 15 à 24 ans	762	76	14	-1,5
De 25 à 54 ans	3384	86,7	13,3	-10,8
De 55 ans à 64 ans	702	88	12	13,8
Hommes	2390	86,1	13,9	-3,3
Femmes	2458	84,3	15,7	-9,4

Population active totale	Zone d'emploi de Granville			
	2012			Evolution 2012-2007 en %
	Ensemble	Ayant un emploi (%)	Chomeurs (%)	Ensemble
Ensemble	20902	89,2	10,8	2
De 15 à 24 ans	2335	77,7	12,3	-2,5
De 25 à 54 ans	15593	90,4	9,6	-1,2
De 55 ans à 64 ans	2974	91,5	8,5	28,4
Hommes	10710	90,2	9,8	2,4
Femmes	10192	88,1	11,9	1,5

Source : INSEE RGP 2007 et 2012

Au dernier recensement, le taux de chômage (au sens RGP – mars 2012) était de 14,8% sur la commune de Granville contre 10,8% sur la zone d'emploi de Granville. Le taux de chômage féminin y est plus important (15,7% contre 11,9% sur le bassin).

### 1.1.2 - Migrations domicile-travail

Lieu de résidence - lieu de travail des actifs ayant un emploi en 2013	COMMUNE DE GRANVILLE	
	2013	2008
Ensemble	4171	4 514
Travaillent et résident		
* dans la même commune	2758	2 893
%	66.1 %	62.9 %
* dans 2 communes différentes	1413	1 675
- du même département	1195	1 454
- de la même région	93	63
- dans une autre région	125	151

Source : INSEE RGP 1999 et 2007

**La mobilité des actifs a légèrement diminué sur la zone d'emploi de Granville et sur la commune entre les deux recensements.** En effet, la part des actifs résidant et travaillant dans la commune a sensiblement augmenté sur la commune (+3,2 points).

**Au total, 2.803 actifs habitent et travaillent à Granville.** Sur ces 2803 personnes, 60 % utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, et 24 % la marche à pied. La première valeur suit une tendance à la hausse, la deuxième à la baisse.

Moyen de transport	Lieu de travail		
	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Ensemble
Pas de transport	235	9	264
Marche à pied	664	55	872
Deux roues	160	54	178
Voiture, camion, fourgonnette	1695	1195	3 085
Transports en commun	49	71	118
Ensemble	2803	1386	4 517

Source : INSEE RGP 2012

### 1.1.3 - Les secteurs d'activité

La comparaison de la répartition des emplois au lieu de travail par secteur d'activité **fait apparaître une plus forte représentation des emplois du secteur tertiaire sur Granville** par rapport à sa zone d'emploi, et ce, au détriment des emplois des secteurs de l'agriculture, de l'industrie et de la construction.

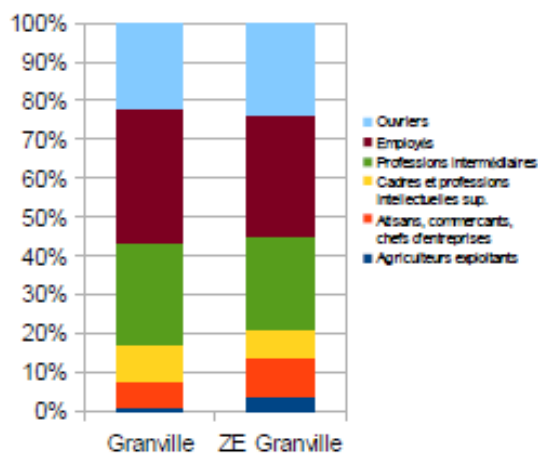
**EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité**

	2012			
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	8 508	100,0	52,2	89,3
Agriculture	225	2,6	15,6	75,9
Industrie	827	9,7	29,1	91,9
Construction	469	5,5	10,3	81,3
Commerce, transports, services divers	3 605	42,4	50,0	85,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3 383	39,8	68,3	95,4

**Le taux de féminisation de l'emploi salarié est supérieur sur Granville** (du fait du poids important du secteur des services, notamment de l'administration (70% de l'emploi salarié de ce secteur est féminin en 2013))

En analysant les formes d'emploi selon les catégories socioprofessionnelles, on observe que la part des cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que celle des professions intermédiaires sont supérieures à celles de la zone d'emploi (36 % contre 30,4 % en cumulé). Le même type d'écart s'observe concernant les employés. En valeur absolue, c'est la catégorie des professions intermédiaire qui a connu la plus forte hausse (+286 actifs entre 2007 et 2012), devant celle des employés (+ 177 actifs).

	Granville		Zone Emploi Granville	
	2012	2007	2012	2007
Ensemble	8508	8178	18149	17389
Agriculteurs exploitants	50 (0.6 %)	68 (0.8 %)	631 (3.5 %)	863 (5.0 %)
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	599 (7.0 %)	624 (7.6 %)	1737 (9.6 %)	1723 (9.9 %)
Cadres et professions intellectuelles sup.	801 (9.4 %)	864 (10.6 %)	1352 (7.4 %)	1425 (8.2 %)
Professions intermédiaires	2261 (26.6 %)	1975 (24.1 %)	4180 (23.0 %)	3560 (20.5 %)
Employés	2928 (34.4 %)	2 751 (33.6 %)	5471 (30.1 %)	5282 (30.4 %)
Ouvriers	1868 (22.0 %)	1 897 (23.2 %)	4779 (26.3 %)	4536 (26.1 %)



**La zone d'emploi de Granville totalise 5030 établissements dont 95% de moins de 10 salariés. 1523 établissements sont localisés sur Granville (93,4% de moins de 10 salariés). Seuls 22 établissements granvillais ont 50 salariés ou plus.** Le plus gros employeur de la commune est la société de gestion du Normandy avec un effectif situé dans la tranche « 400-499 salariés ».

**CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013**

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	1 523	100,0	920	502	52	27	22
Agriculture, sylviculture et pêche	29	1,9	16	12	1	0	0
Industrie	71	4,7	40	24	2	3	2
Construction	72	4,7	36	26	7	2	1
Commerce, transports, services divers	1 066	70,0	618	397	32	14	5
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	351	23,0	158	176	13	4	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	285	18,7	210	43	10	8	14

**Artisanat** : (source : Chambre des Métiers de la Manche – le secteur des métiers dans le département de la Manche en 2010)

L'Artisanat dans la Manche représente près de 17% de la population active et constitue un secteur d'activité important (38.000 emplois, 7.611 entreprises artisanales).

Le canton de Granville comprend 444 entreprises artisanales réparties dans les branches professionnelles suivantes : services (34%) et bâtiment (29%). En dehors de ces deux secteurs dominants, le secteur de la production représente 19% et celui de l'alimentation est proche des 18%.

Le nombre d'entreprises artisanales rapporté à la population totale (RGP 2007) permet de déterminer la densité d'équipement commercial et permet d'apprécier l'importance relative du tissu artisanal. Le canton de Granville (19,7 entreprises artisanales pour 1.000 habitants), tout comme l'arrondissement d'Avranches (18,9) présentent donc une forte densité d'entreprises artisanales avec des densités supérieures à celles du département (15,4) et de la région (15).

	Canton de Granville		Arrondissement d'Avranches		Département de la Manche	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Alimentation	83	17.3	371	16.1	1 222	16.1
Bâtiment	154	32.1	903	39.3	2 966	39.0
Production	87	18.1	346	15.0	1 156	15.2
Services	156	32.52	679	29.5	2 267	29.8
<b>Total</b>	<b>480</b>	<b>100.0</b>	<b>2 299</b>	<b>100.0</b>	<b>7 611</b>	<b>100.0</b>

**Répartition des entreprises artisanales par branches professionnelles**  
(source *Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Manche*)

### 1.1.4. Création d'établissements sur Granville et sa zone d'emploi en 2014

	Commune de Granville		Zone d'emploi de Granville	
	Nombre de créations	Taux de création (%)	Nombre de créations	Taux de création (%)
<b>Ensemble</b>	<b>89</b>	<b>9,6</b>	<b>327</b>	<b>11,1</b>
Industrie	4	7,7	22	9,9
Construction	8	15,1	37	9,6
Commerce , transports, services divers	66	10,3	220	11,5
<i>Dont commerce et réparation automobile</i>	21	8,1	77	10,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	11	6,1	48	11,5

**Le taux de création des établissements sur Granville (9,6%) est légèrement inférieur à celui de la zone d'emploi (11,1%)** et ce, quel que soit le secteur d'activité à l'exception toutefois de la construction (15,1% sur la commune et 9,6% sur la zone d'emploi).

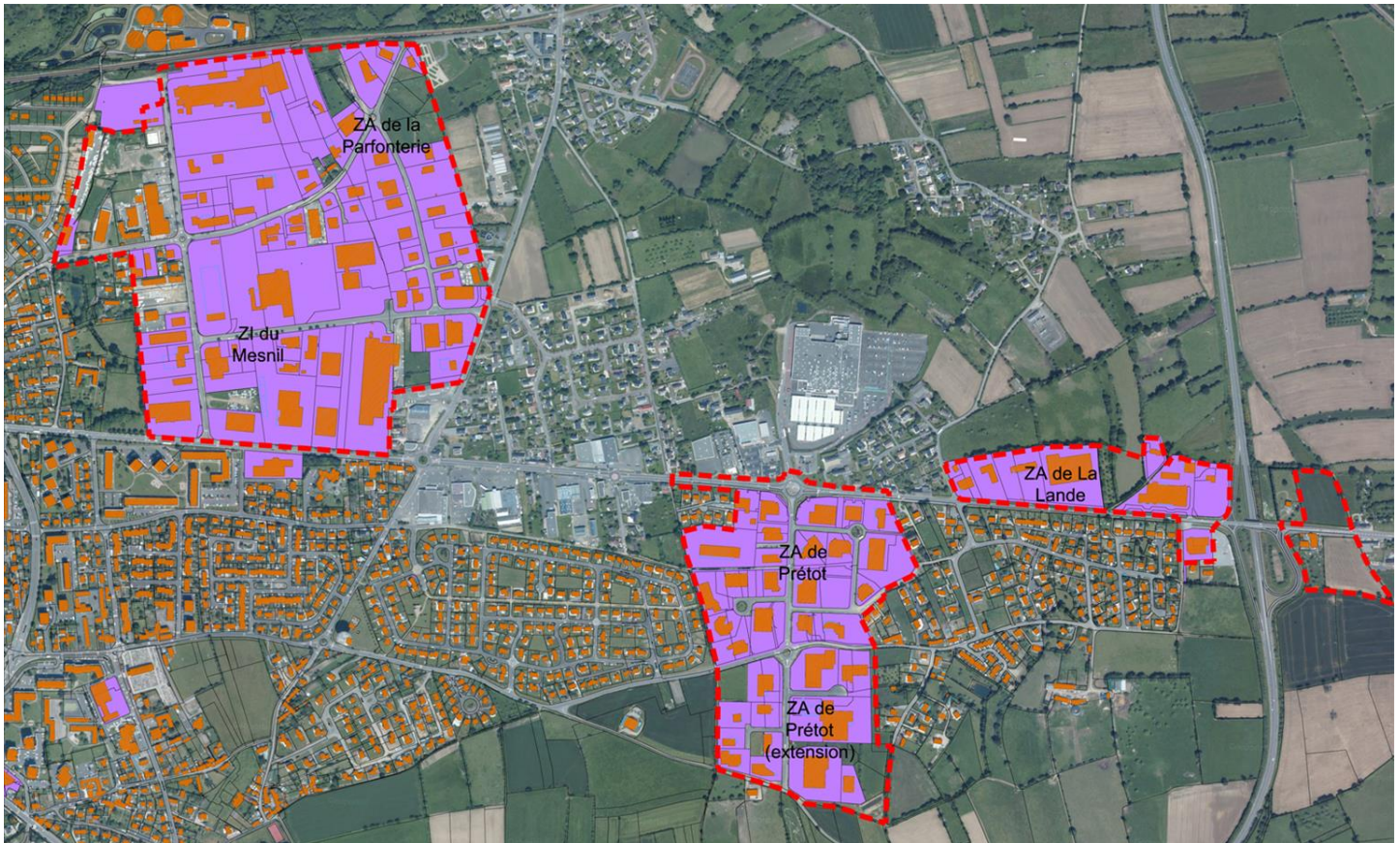
#### **Les structures d'aide à la création et au développement d'entreprise présentes sur Granville Terre et Mer :**

- **La pépinière d'entreprises** ouverte en juillet 2000 s'adresse aux créateurs d'entreprises (bureaux ou ateliers avec services communs à coûts partagés). Au total : **12 bureaux + accueil + 3 ateliers**.
- **3 ateliers-relais** (360 m<sup>2</sup>, 450 m<sup>2</sup> et 630 m<sup>2</sup>) à la location (1,70€ HT/m<sup>2</sup>).
- **La PFIL du Pays Granvillais (Impulsion)** est un outil d'aide à la création d'emplois sur le Pays Granvillais qui propose une étude de projet par les chefs d'entreprise membres de l'association, une aide financière (prêt d'honneur sans intérêt et garantie) et un accompagnement sous la forme notamment de parrainage et de mise en réseau.



### 1.1.5. Les Zones d'Activités

#### Les zones communales :



#### - ZI du Mesnil :

- Présence d'établissements industriels,
- Zone quelque peu vieillissante qui peut subir la concurrence de la ZA du Pretot (ex : transfert du garage Peugeot),
- Proximité du quartier Saint Nicolas à forte densité de population.

#### - ZAC de la Parfonterie :

- ZAC sans vitrine en retrait des axes de circulation importants,
- Présence de quelques terrains disponibles sur l'extension récente de 5 ha réalisée en limite avec Yquelon.

#### - ZAC du Pretot (dans sa partie ancienne).

#### Les zones intercommunales :

#### - ZA du Pretot (extension) :

- 8,3 ha de surface récemment urbanisé, installation du garage Renault notamment.
- de nombreuses entreprises liées à l'équipement de la maison (jardinerie, décoration, bricolage, cuisine),
- des atouts (flux, présence de locomotives, surfaces importantes, très active) qui lui confèrent le rôle de futur pôle important de Granville.

#### - ZA du Croissant (sur St Pair sur Mer).

#### Les projets :

#### - Le Taillais sur Yquelon :

Atout : vitrine sur voie de contournement de Granville.



**- Le Bas-Theil sur Saint-Planchers :**

Atout : zone industrielle avec accès A84 par l'axe Villedieu.

**Sur Saint-Pair-sur-Mer :**

- **Zone de La Lande de Pucy** (vocation artisanale et commerciale) : environ 7 ha sur l'axe Granville-Avranches.
- **Extension de la ZA du Croissant** à plus long terme.

### 1.1.6 - Revenu

En 2010, la commune de Granville comptait **8.088 foyers fiscaux dont 53,5% n'étaient pas imposés**.

**Le revenu net imposable moyen par foyer fiscal s'établit à 20 650 euros**, il est de 32.567 euros en ne tenant compte que des foyers fiscaux imposés.

	<b>Commune de Granville 2010</b>
<b>Ensemble des foyers fiscaux</b>	
Nombre	8 088
<i>Revenu net imposable moyen (en €)</i>	20 650
Impot moyen (en €)	932,6
<b>Foyers fiscaux imposés</b>	
Nombre	3 843
<i>proportion</i>	47,5 %
<i>Revenu net imposable moyen (en €)</i>	32 567
Impot moyen (en €)	1 962,7
<b>Foyers fiscaux non imposés</b>	
Nombre	4 245
<i>proportion</i>	52,5
<i>Revenu net imposable moyen (en €)</i>	9 861,9

## 1.2 - Zoom sur 2 pôles d'excellence du Granvillais : les activités portuaires et le tourisme

### 1.2.1 – Les activités liées à la présence de la mer :

#### Cartographie des activités portuaires :



\* **Port de commerce :**

- **Bassin à flot de 5 ha,**
- **Petit port de commerce** (autour de 100.000 tonnes/an) ,
- **Port d'exportation sur 2 produits** : ferrailles (exportation vers l'Espagne, le Portugal et la Turquie) et sable et graviers (carrière à 9 kms de Granville – exportation vers la GB),
- **60.369 tonnes manutentionnées en 2015** dont à l'export 10.777 tonnes de ferrailles et 49.592 tonnes de graviers. Activité en diminution depuis plusieurs années, pénalisée notamment par l'impossibilité d'accueillir des bateaux de plus de 5 000 tonnes (enjeu pour l'export des ferrailles vers des pays éloignés).
- **30 à 40 emplois directs ou induits,**

**Le vrac graviers et ferrailles**

En 2015, 32 bateaux de vrac ont fait escale à Granville : 25 pour le trafic gravier et 7 pour la ferraille, pour un tonnage total de 60 369 T.

Evolution du trafic « vrac » de 2010 à 2015

	Graviers (T)	Ferrailles (T)	Nb. Total d'escales
2010	56 656	21 863	37
2011	59 657	21 677	43
2012	51 699	8 683	35
2013	51 879	2 069	31
2014	53 757	21 412	45
2015	49 592	10 777	32

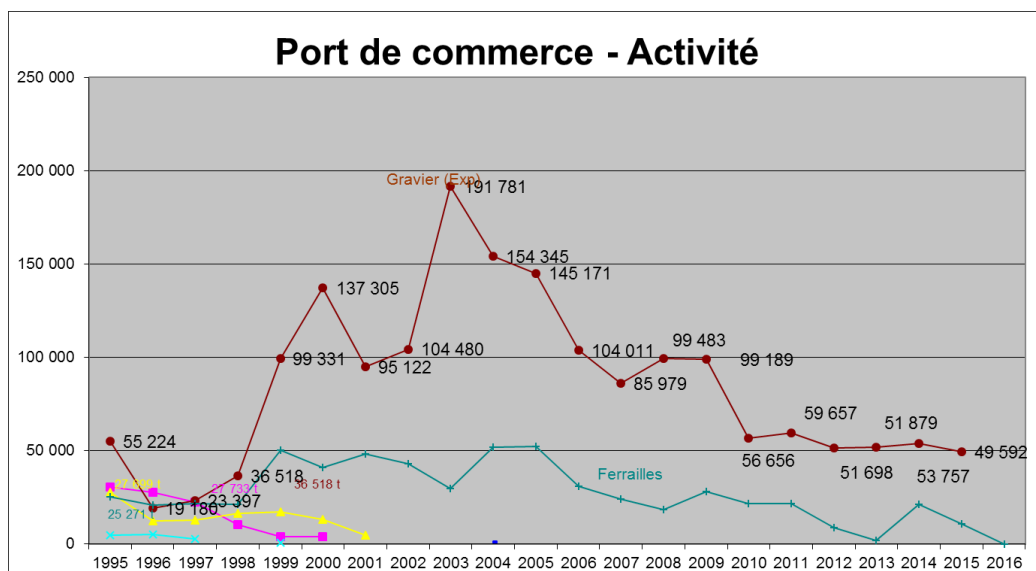
**Le fret avec jersey**

En 2015, les liaisons de fret avec Jersey ont enregistré 49 rotations, pour un tonnage de 3616 T, confirmant donc sa progression de +4.69%.

Evolution du trafic « fret »

	Tonnage (T)	Nb d'escales
2012	2 199	30
2013	2 977	33
2014	3 451	49
2015	3 616	49

L'activité du port de commerce est en déclin constant depuis de nombreuses années.  
Il ne reste désormais qu'un seul opérateur de granulats à utiliser le port de Granville à l'export.



**\* Trafic passager**

- **190.870 passagers embarqués et débarqués sur l’archipel de Chausey et sur les îles anglo-normandes** (nombre de trajets aller ou retour) en 2015. Le trafic passagers à destination de Chausey a pleinement bénéficié des nombreuses grandes marées de 2015.

Au départ de Granville	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Chausey</b>	114 600	146 109	131 016	136976	123 762	139 314	144 189	152 181
<b>Jersey/Guernesey</b>	44 486	46 941	43 248	40724	38 084	34 487	33 691	38 689

- **Liaisons vers Chausey assurées par 1 compagnie** : Jolie France (3 bateaux) ;
- **Desserte des îles anglo-normandes** : Depuis le 4<sup>eme</sup> trimestre 2010, un seul bateau (Manche express) assure uniquement des liaisons ponctuelles (4 en octobre et 3 en décembre) et quotidiennes pendant une partie des vacances scolaires.

**\* Pêche artisanale**

- **Palmarès** : **1er port bas-normand en tonnage, 2eme en chiffre d'affaires, 1er port coquillier de France**
- **Pêche polyvalente** : **plus de 50 espèces débarquées** (bulot (2.420 tonnes en 2015), amandes de mer (2.150 tonnes), olivettes (pétoncles), coquilles Saint-Jacques (999 tonnes), poissons, céphalopodes (640 tonnes), praires (303 tonnes),...,
- **52 embarcations immatriculées à Granville dont** :
  - 9 chalutiers de moins de 12 mètres,
  - 16 chalutiers de 12 à 16 mètres,
  - 7 chalutiers de plus de 16 mètres,
  - 13 caseyeurs bulotiers
  - 7 caseyeurs crustacés
- 89 acheteurs agréés en criée ou à distance,
- **Apports sous la halle à marée** :
  - 4<sup>eme</sup> criée nationale en tonnage,
  - 9<sup>eme</sup> criée nationale en valeur,
- **Filière Pêche sur Granville** : **500 personnes** (du chantier à la distribution) **dont 200 hommes embarqués** en 2015,
  - développement de la filière aval sur la zone d’activité maritime : mise aux normes de 7 ateliers de marée, viabilisation de la zone a permis l’implantation de 5 entreprises dont la Coopérative locale (100 emplois), station d’épuration d’eau de mer, 4 ateliers

conchylicoles, projet d'élevage d'ormeaux en bassin. Aménagement d'un point de débarque à Pirou en 1998, qui permet de collecter la production locale et de l'acheminer par camion vers la Halle à marée de Granville (34 bateaux concernés en 2010)

**- Conchyliculture dans l'archipel de Chausey**

- 14 parcs ostréicoles (15 ha)
- 12 parcelles de bouchots à moule (35 kms en linéaire)
- 4 parcelles de vénéricarde « palourdes » (14 ha)

**Avenir** : Restauration des bancs à huîtres plates, repeuplement des sépions et développement de cultures des algues « porphyra et nori ».

**- Pêche de plaisance (pêche à pied sur les grèves et rochers de l'archipel).**



### \* Navigation de plaisance

#### - Capacité d'accueil du port de plaisance en 2015

- 1.000 anneaux à flots
- 107 échouages avec service

Source : schéma départemental de développement de la plaisance

#### - De nombreuses demandes d'anneaux (2.350 demandes d'anneaux en attente)

#### - 2.459 bateaux visiteurs dont 461 étrangers

- Des mouvements des bateaux et de plaisance en baisse (- 8 % environ par rapport à 2014), malgré une hausse des bateaux de nationalité étrangère

#### - Durée moyenne de séjour : 2 jours/bateau

Nombre de visiteurs plaisanciers Nombre de bateaux ayant fait escale x 4 personnes	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Granville</b> (150 places visiteurs)	14 772	12 736	11 492	12 612	9 296	9664	9268	9224	10688	9836

Nombre de bateaux de nationalité étrangère ayant fait escale	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Granville – Port du Hével</b>	1 109	894	760	888	604	537	398	515	432	461

- Cale de mise à l'eau : 363 badges vendus à l'année en 2010 (contre 311 en 2009 et 12 en 2003, date de mise en place de ce service).

- Port à sec Saint-Nicolas

- Centre Régional de Nautisme Granvillais (CRNG), Ecole de Voile Française : 6.000 stagiaires ; 40.000 embarquements,

- Sorties en mer sur la Bisquine « La Blanche »

- Label Station Voile Baie de Granville – Chausey

### \* Service des Phares et Balises (SPB) et Service de la Sécurité des Navires (CSN) :

Deux services de la DIRMer, chargé des missions régaliennes de sécurité de la navigation maritime, ont leur locaux sur le port :

- antenne granvillaise du Centre de Sécurité des Navires de la Manche et du Calvados : sur le terre plein de l'écluse.

- pôle de Granville de la subdivision des phares et balises de Cherbourg : situé sur le site de la ZAM à l'extrémité de la rue du Port.

### \* **Thalassothérapie et rééducation fonctionnelle**

- **le Normandy** : centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelle en milieu marin créée en 1967
  - 210 lits
  - 2.000 patients (hospitalisation temps complet) et 2.500 à temps partiel
- **Previthal : Institut de thalassothérapie créée en 1988**
  - Capacité : 55 curistes
  - 2.000 curistes et 800 abonnés par an

### **1.2.2 – L'activité touristique granvillaise**

#### **1.2.2.1 Une station balnéaire de grande renommée, dotée d'un patrimoine architectural et paysager de grande valeur.**

La ville de Granville, forte de ses atouts littoraux et patrimoniaux, offre de multiples opportunités de promenades et de découvertes pour les touristes et les résidents.

La pointe du Roc a de tout temps constitué l'avancée dans la mer permettant de protéger l'estran des quatre communes, des vents de « noroît » et de la houle qu'il génère. Cet estran constitue par ailleurs un espace maritime ouvrant au nord-est la baie du Mont-Saint-Michel, plus vaste et plus diversifiée dans ses activités anthropiques : plus tournée vers la vie pastorale des prés salés et les activités conchylicoles, la partie sud de la baie est complémentaire de la baie de Granville, qui est caractérisée par une mer houleuse et navigable, rythmée par le mouvement des marées les plus fortes d'Europe.

Le développement de l'activité portuaire à Granville, dès le XVIème siècle, a donné une identité maritime à ce territoire rural, tout en développant une économie prospère et dynamique, liée à la richesse halieutique de la baie. Ainsi, ces quatre siècles d'activité portuaire ont permis l'édification d'un bâti d'une grande qualité, et emblématique des différentes périodes de prospérité connues dans la région.

La présence de manoirs et de petits châteaux sont autant d'édifices construits le plus souvent par de riches armateurs, ayant leur activité professionnelle sur le port de Granville, mais choisissant des lieux de résidence dans les plus beaux espaces agricoles de l'arrière-pays.

Le XIXème siècle fut sans conteste la période la plus riche en termes de création architecturale : l'engouement pour les bains de mer des populations urbaines a permis l'édification de demeures dans des styles architecturaux très innovants, l'accessibilité et l'attractivité du territoire ayant été grandement améliorées par la création du transport ferroviaire.

Ce style architectural lié aux bains de mer, dont la production est très délimitée dans le temps, a marqué fortement la Ville : les demeures relevant de ce style constituent autant d'emblèmes d'une époque particulièrement faste pour la région, où l'essor économique lié aux apports des populations, maîtres d'ouvrage de ces bâtiments d'exception, a permis de faire évoluer fortement certaines communes à dominante plutôt rurale auparavant.

Conscient de l'importance de protéger et de mettre en valeur le patrimoine granvillais, deux démarches sont en cours : La démarche de labellisation ville d'art et d'histoire et la création d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine A.V.A.P.

Le label Ville ou Pays d'art et d'histoire, permettra effectivement de qualifier la commune de Granville comme un territoire souhaitant valoriser et faire découvrir l'architecture et le patrimoine. Cette démarche a pour objectifs principaux :

- la sensibilisation des habitants et des professionnels à leur environnement et à la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- la présentation et préservation du patrimoine dans toutes ses composantes et promotion de la qualité architecturale
- l'initiation du public jeune à l'architecture, à l'urbanisme, au paysage et au patrimoine offre au public touristique de visites de qualité par un personnel qualifié.

La démarche d'AVAP lancée depuis 2016 complétera la labellisation en valorisant et protégeant réglementairement le bâti patrimoine granvillais.

**Pour développer son potentiel économique, la commune de Granville s'est engagée** dans des stratégies supra-communales portées par le contrat de destination et le SPôTT littoral manchois et les objectifs inhérents en termes d'accueil de nouvelles clientèles notamment internationales.

Le territoire de la commune de Granville est concerné par le **Contrat de Destination « Le Mont Saint Michel et sa Baie » signé fin 2014** par l'Etat, les collectivités régionales de Basse-Normandie et de Bretagne, les collectivités territoriales de la Manche et d'Ille et Vilaine et les acteurs touristiques et économiques concernés sur le territoire. **Ce contrat fixe 3 objectifs stratégiques pour la destination :**

- Inscrire le Mont et sa Baie comme une destination d'ambition mondiale, attractive, innovante et durable ;
- Développer une offre repositionnée pour l'attractivité touristique de la destination, favorisant ainsi un accroissement des retombées économiques notamment par le développement des courts séjours;
- Conquérir les clientèles internationales encore peu présentes sur le site et notamment celles des pays émergents adeptes d'un tourisme spirituel (Inde, Brésil) ou en forte croissance (Chine, Corée du sud...).

Le territoire de la commune de Granville est également concerné par le **Contrat de Structuration du Pôle Touristique Territorial (SPôTT) :** le littoral manchois, une destination écotouristique à dynamiser conclu en 2015 entre notamment l'Etat, Manche Tourisme, la région Normandie, le comité départemental de randonnée pédestre, le comité départemental de voile et l'ensemble des offices de tourisme concernés sur le territoire (de Granville à la baie des Veys). **Ce contrat fixe 2 objectifs stratégiques pour la destination :**

- Faire du littoral manchois, une destination touristique et écotouristique connue et reconnue bâtie autour de ses différentes caractéristiques identitaires.
- Proposer aux touristes une offre adaptée à leurs attentes et une expérience de séjour nouvelle dans un espace cohérent

Pour atteindre ces objectifs, les actions développées porteront prioritairement sur 4 axes : les stations balnéaires **dont Granville**, l'itinérance, les activités nautiques et le numérique.

La commune de Granville est également classée **Station de tourisme** au titre de l'article L133-13 du code du tourisme jusqu'au 31 décembre 2017. Un dossier de renouvellement de classement est en cours d'élaboration par la collectivité. Ce classement est décerné aux communes qui mettent en oeuvre une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristique tendant d'une part, à assurer la fréquentation pluri saisonnière de leurs territoires et d'autre part, à mettre en valeur leurs ressources naturelles et patrimoniales.

Enfin, **la compétence tourisme est exercée à l'échelle de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer.** L'office de tourisme intercommunal a été classé en 3ème catégorie le 6 septembre 2016. Un dossier de classement pour prétendre à la 1ère catégorie est en cours de constitution (obligatoire pour pouvoir prétendre à un classement en station de tourisme). Deux axes principaux sont identifiés dans le cadre de la stratégie de développement touristique du territoire de l'intercommunalité :

- Le développement et la structuration de l'offre touristique
- La communication et la promotion des offres de manière adaptée vers les clientèles cibles.

### 1.2.2.2 Analyse détaillée du poids de l'activité touristique dans l'économie locale.

#### \* Rappel du poids du tourisme dans l'économie du département

(Source : Les emplois touristiques dans la Manche - CRT/Hélios-Détente consultants 1996)

(Source : Capacité d'Accueil : CDT – Relais des Gîtes/Antenne Clévacances – Préfecture de la Manche)

Durée moyenne d'utilisation : INSEE – Observatoire du Tourisme de la Manche

Dépense Moyenne : IFOP/CRT Normandie (Enquête Normandie 1993 réactualisée en fonction du taux d'inflation) – INSEE)

- Le tourisme est le second secteur d'activités en termes d'emplois en Basse-Normandie (après l'IAA)
- La fréquentation touristique dans le Département de la Manche génère 11.768 emplois touristiques directs ou indirects en 1996 (estimation : plus de 14.000 aujourd'hui)
- 42% des emplois touristiques sont saisonniers (26% pour les activités 100% touristiques)  
55% des emplois touristiques sont occupés par des femmes.
- Le chiffre d'affaires direct du tourisme dans la Manche est vraisemblablement compris entre 365 et 375 millions d'euros

#### \* L'offre touristique du canton de Granville

- **Le canton de Granville offre une capacité d'accueil touristique de 37.732 lits dont 27.355 lits (72,5%) en hébergements non marchand** (5.471 résidences secondaires) et 10.377 lits en hébergement marchand (27,5%)
- **Les 2/3 des lits touristiques marchands sont proposés en campings.** 18 campings sur le canton localisé sur Saint Pair-sur-Mer (3.309 lits), Jullouville (1.731 lits), Donville-les-Bains (1.440 lits), puis Granville (435 lits).
- **Les lits hôteliers (11 hôtels classés et 7 hôtels de préfecture) sont situés essentiellement sur Granville (6 dont hôtels 2 étoiles et 2 hôtels 3 étoiles).**

#### \* Le pôle touristique de Granville

##### Offre touristique et point d'accueil touristique

- Capacité d'accueil touristique totale = 9.391 lits
- Dont hébergement non marchand = 7.055 lits
- Dont hébergement marchand = 2.336 lits
  - Hôtels classés : 426 lits
  - Camping : 435 lits
  - Centre de Vacances : 688 lits
  - Hôtels non classés : 194 lits
- 22,5% de l'hébergement marchand du canton (8,8% de l'hébergement marchand du Pays de la Baie de Mont St Michel),
- 25,8% des résidences secondaires du canton (12,5% des résidences secondaires du Pays de la Baie de Mont St Michel),
- 1 Office du Tourisme : 2 étoiles

##### Les lieux classés ou labellisés

- Station balnéaire-climatique
- Ville fleurie 3 fleurs
- Ville affiliée aux Plus Beaux Détours de France
- Label station voile

##### Les loisirs

- 1 golf
- 1 école de voile labellisée (EFV) (CRNG)

- Sports nautiques et activités liées au vent (voile, plongée, canoé-kayak, aviron, voile traditionnelle, location de bateaux, char à voile).
- Musées classés et sites muséographiques : Musée du Vieux Granville, Musée Richard Anacréon, Musée Christian Dior, Aquarium du Roc et musée du Coquillage
- Eglise Notre Dame
- 1 cinéma
- 1 casino
- Marché hebdomadaire (samedi) et Saint Nicolas (mercredi)

**Carnaval de Granville** : 25.000 personnes

### 1.2.2.3. Communication électronique et attractivité du territoire

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique élaboré par Manche Numérique fixe des objectifs en termes de couverture, de débits à atteindre, et de calendrier ainsi qu'une stratégie d'ensemble pour le développement des usages numériques dans le département.

La loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT) un article L. 1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de **schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique** à l'échelle d'un ou plusieurs départements ou encore d'une région.

Le SDAN constitue un référentiel commun aux collectivités manchoises, à l'État et aux opérateurs consultés lors de son élaboration et vise à :

- Établir une situation à atteindre en matière de desserte numérique du territoire considéré,
- Évaluer l'effort à consentir pour y parvenir et la part prévisible qu'y prendront-les opérateurs privés,
- Arrêter des orientations sur les actions publiques à mettre en œuvre pour atteindre la situation cible.

Le SDAN n'est donc pas une étude de faisabilité ou d'ingénierie sur la création d'un Réseau d'Initiative Publique, mais un **document d'objectifs de desserte du territoire**.

Le schéma directeur est la condition préalable à l'intervention de l'État dans le cadre des investissements d'avenir, il constitue également le cadre de la réflexion avec les opérateurs pour le déploiement du très haut débit.

Lancé dès 2010, le schéma de Manche Numérique présente une **réflexion partagée en 3 volets : infrastructures, usages et expérimentation**.

#### **Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (volet 1) de Manche Numérique**

Sur le 1er volet, il fixe les objectifs en termes de couverture, de débits à atteindre et de calendrier. Ce volet "Infrastructures" du SDAN élaboré par Manche numérique a été adopté vendredi 24 juin 2011 en Comité syndical.

**Manche Numérique a statué sur un objectif de couverture FTTH (fibre optique jusqu'à l'abonné) du département de la Manche (100% des lignes) à horizon de 15 ans.**

La 1ère étape consistera à desservir en très haut débit, d'ici à 2017, environ 170 000 lignes qui s'ajoutent aux 36 000 prises déjà prévues sur St-Lô et Cherbourg. **60 % du département sera donc raccordé au FTTH sous 5 à 6 ans.**

**La priorité a également été donnée à la desserte des foyers mal couverts en haut débit avec la solution radio Très Haut Débit (Wifi MIMO) offrant un débit allant jusqu'à 10 Mbit/s ;**

**La Manche à travers l'adoption de ce schéma accentue la dynamique engagée et se positionne en tant que territoire moteur en matière de desserte FTTH.**

#### **Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (volet 2) de Manche Numérique**

Le volet 2 du SDAN axé sur les usages définit la stratégie de développement des usages et services numériques dans le département de la Manche pour la période 2014-2020.



Manche Numérique œuvre actuellement pour pour la finalisation du volet 1 du SDAN concernant le déploiement d'infrastructures performantes. La couverture du département en fibre optique est en cours grâce aux efforts conjugués du Conseil général et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale de la Manche qui se sont associées pour mutualiser les moyens et mener une stratégie cohérente en termes d'aménagement numérique du territoire. Pour favoriser le déploiement de la fibre optique sur le territoire, le PLU de Granville, prévoit des règles concernant l'aménagement numérique à l'article 15 de chaque zone.

## 2. Caractéristiques de l'offre commerciale de Granville et de son agglomération :

Les informations qui suivent sont issues du **relevé de l'offre commerciale** de l'agglomération de GRANVILLE réalisé dans le cadre de l'étude menée en 2008-2009 par la CCI, en vue de mettre en place un droit de préemption sur les fonds commerciaux.

Ce relevé a été effectué sur le centre-ville de Granville et sur le quartier de St Nicolas.

La nomenclature retenue pour désigner les différents types d'activités est la suivante :

Secteur	Domaine d'activité	Activité	Secteur	Domaine d'activité	Activité	
Alimentation		Boucherie et/ou charcuterie et/ou traiteur	Commerce de détail (suite)	Hygiène, beauté et santé	Matériel médical	
		Boulangerie et/ou pâtisserie, chocolatier			Opticien	
		Cave			Parfumerie	
		Confiserie			Pharmacie	
		Cuisson de boulangerie			Magasin populaire	Produits de beauté
		Epicerie / alimentation générale / supérette				
		Epicerie fine, produits biologiques, produits diététiques				
		Poissonnerie				
		Primeur				
		Supermarché maxi-discompte				
Vente de café						
Bricolage, jardin et fleurs		Animalerie	Automobile	Automobile / garage	Garage	
		Bricolage / quincaillerie / matériel électrique			Négoce de véhicules	
		Droguerie / revêtements				
		Fleurs / graineterie				
Culture, sport et loisirs		Armurerie, articles de chasse et de pêche	Services	Services à caractère commercial	Coiffeur, prothésiste capillaire	
		Articles de bureau / bureautique / équipements informatiques / beaux-arts			Cordonnerie, clé-talon-minute	
		Bouquinerie / livres anciens / cartes postales anciennes			Couture / retouches / repassage	
		Cycles et motocycles			Institut de beauté	
		Disques			Laverie / pressing / blanchisserie	
		Galerie d'art, galerie d'exposition			Pompes funèbres	
		Jeux vidéos		Tatouage		
		Jouets, jouets en bois		Toilettage canin		
		Librairie, papeterie, presse				
		Loisirs créatifs				
		Photo				
		Sport, articles de plongée et de loisirs				
		Tabac, articles de fumeur				
		Téléphonie				
Equipement de la maison		Arts de la table, cadeaux, vaisselle, objets de décoration, linge de maison, petits meubles	Services immatériels	Activité de nettoyage		
		Cheminées		Activités comptables		
		Cuisines / meubles		Agence de voyages		
		Dépôt-vente / brocante / antiquités		Agence d'intérim		
		Menuiseries, vérandas		Agence immobilière		
		Tapisserie / décoration / tissus d'ameublement / encadrement		Ambulances		
		TV, hi-fi et électroménager		Association, parti politique		
				Assurances		
	Auto-école					
	Banque / crédits					
	Cabinet infirmier					
	Construction					
	Décorateur					
	Edition de journaux					
	Electricité, couvreur					
	Imprimerie					
	Laboratoire d'analyses					
	Location de vidéos					
	Publicité					
	Rédaction de CV					
	Réparation de bateaux					
	Vétérinaire					
Equipement de la personne		Accessoires d'habillement (bijoux fantaisie, ...)				
		Bijouterie / horlogerie / fabrication de bijoux				
		Chaussures				
		Dépôt-vente vêtements				
		Lingerie				
		Maroquinerie				
		Mercurie				
Modiste, chapellerie						
Prêt-à-porter hommes, femmes et enfants						
Puériculture						

## 2.1. Les caractéristiques de l'offre commerciale sédentaire de Granville hors sites périphériques et zoom sur l'offre commerciale du centre-ville:

### 2.1.1 – L'offre commerciale globale de la commune de GRANVILLE (hors sites périphériques)

On trouvera à la page suivante, une cartographie reprenant la délimitation des périmètres d'étude (hors sites commerciaux périphériques de Granville) :

- **Hypercentre** : 155 locaux,
- **Rue Couraye** : 124 locaux,
- **Les Ports** (rue du port) : 17 locaux.

Ces 3 premiers secteurs constituent le **centre-ville, soit un total de 296 locaux (80,6% de l'offre commerciale hors périphérie)**

- **Le Calvaire** (Avenue Leclerc et Avenue Aristide Briand) : 38 locaux,
- **Saint Nicolas** : 22 locaux,
- **Ville Haute** : 8 locaux,
- **Chausey** : 3 locaux.

**L'île de Chausey**, quartier insulaire de GRANVILLE, comprend trois commerces : 1 alimentation générale, 1 hôtel-restaurant et 1 restaurant.

**Un petit pôle de proximité se situe en Ville Haute autour de la Place Camberton** et des rues Saint Jean et Notre Dame : 8 locaux commerciaux.

**Le Calvaire, quartier localisé autour de la place Alsace Lorraine**, se trouve en entrée de ville à la confluence des flux des axes « Villedieu-Granville » et « Villedieu-Avranches ». Il présente une offre commerciale de 38 locaux essentiellement dans les trois secteurs d'activités suivants : services immatériels (15), activités de services (9), équipements de la maison (6).

« **Reste commune** » est une **occupation diffuse** qui rassemble l'ensemble de l'offre de la commune (hors périphérie) non reprise par ailleurs.

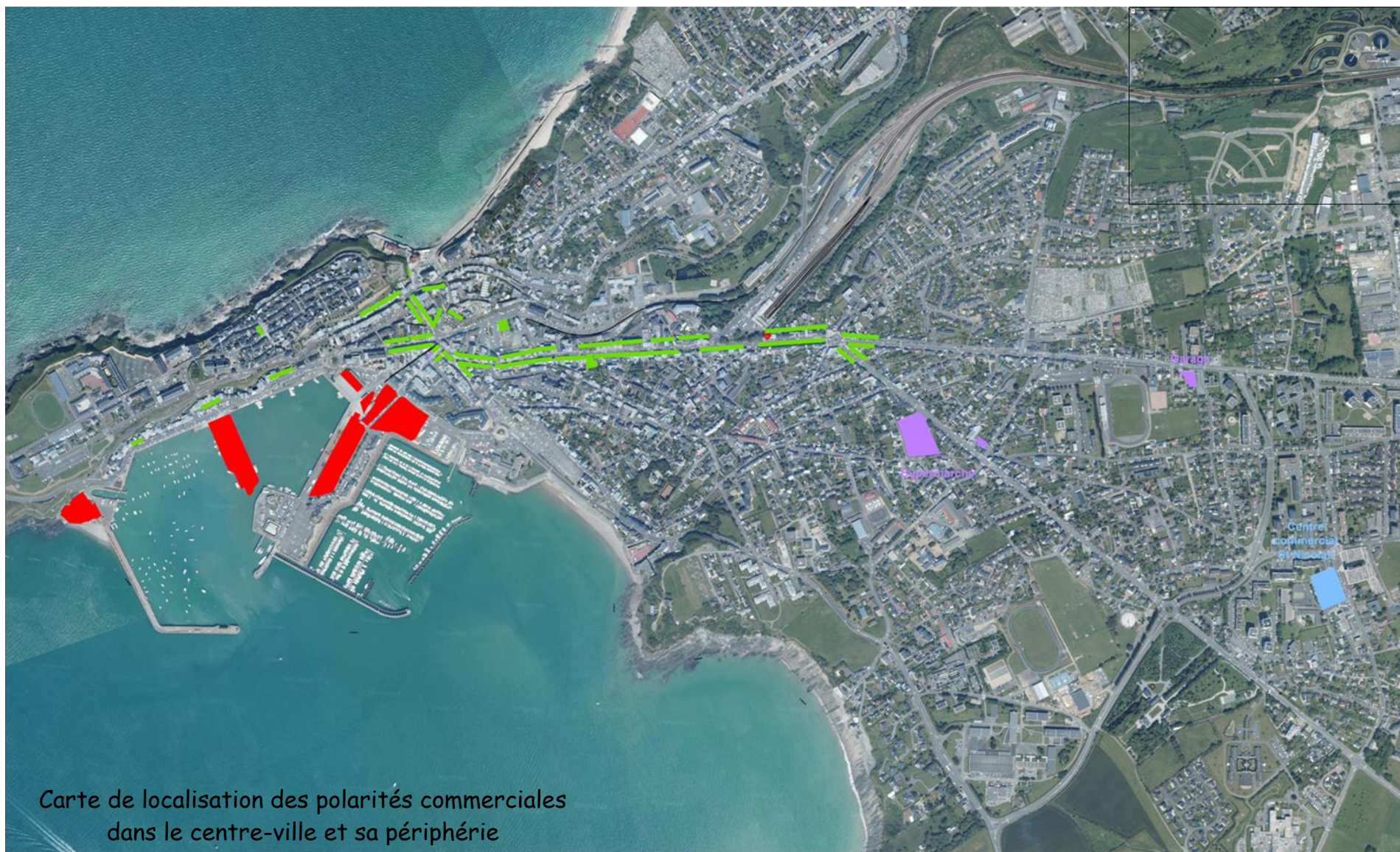
**L'offre commerciale du quartier Saint-Nicolas constitue un pôle commercial de proximité composé de 2 sous-entités** : un centre commercial de quartier (centre commercial Saint-Nicolas) et un pôle de proximité (Les Maronniers).

- Le centre commercial Saint-Nicolas comprend un supermarché Carrefour-market qui joue un rôle de locomotive ainsi que neuf boutiques dont deux coiffeurs, une pharmacie, un magasin de prêt à porter, un fleuriste, une poissonnerie, un pressing, une laverie automatique et un tabac-presse.

- Le pôle de proximité des Maronniers concentre quant à lui neuf activités dont deux activités alimentaire et banal (une boucherie, une activité de pizza à emporter), trois activités en équipement de la personne (deux magasins de vêtements pour enfant et un magasin de prêt-à-porter féminin, un coiffeur), une Caisse d'Épargne, une auto-école, une agence immobilière et un local vacant.

Ce pôle de proximité, localisé sur un carrefour interne du quartier et en bordure d'un quartier d'habitat social présente une bonne diversité de l'offre commerciale.





Carte de localisation des polarités commerciales dans le centre-ville et sa périphérie

### 2.1.2 - Les secteurs d'activités présents et la dynamique commerciale en centre-ville

*L'essentiel de l'offre communale (hors pôles périphériques étudiés ci-après) se concentre en centre-ville.*

**Sur le centre-ville élargi, 356 locaux commerciaux, d'artisanat commercial et de services ont ainsi été recensés dont 296 (80,6%) sont situés dans l'hypercentre.**

Les secteurs d'activités les plus représentés sur le périmètre du centre-ville élargi sont les suivants:

- **L'équipement de la personne** (89 locaux, soit 25% de l'offre).
- **Les activités de services immatériels** (66 locaux soit 18,5% de l'offre).
- **Les cafés-hôtels-restaurants** (52 locaux, soit 14,6% de l'offre).
- **Les activités d'équipement de la maison** (34 locaux, soit 9,6% de l'offre).
- **Les activités alimentaires** (32 locaux, soit 9% de l'offre).
- **Les services à caractère commercial** (32 locaux, soit 9 % de l'offre)
- **L'hygiène-santé-beauté** (16 locaux, soit 4.5 % de l'offre).

On constate donc bien dans le centre-ville une dominante des trois secteurs d'activités suivants : équipement de la personne, activités de services et cafés-hôtels-restaurants. Ce dernier secteur étant proportionnellement mieux représenté dans le quartier des Ports de Granville.

On pourra constater que **tous les types d'activités sont présents avec une sur-représentation apparente de certaines activités, liée notamment à la fonction touristique de la ville de GRANVILLE** dont :

- les activités liées à la plaisance (vente de bateaux, accastillage, ...),
- les magasins de cadeaux-souvenirs, bazar-gadgets,
- les bars-hôtels-restaurants,
- les agences immobilières,
- ou encore les magasins de linge de maison-tissus, mais aussi les banques, les assurances, les activités de coiffure-esthétique.

Sur l'ensemble du centre-ville, on recense **25 locaux vacants au 31 décembre 2008**, soit 6,6% de l'offre en locaux. **Ce taux de vacance** est en augmentation sur la dernière décennie (8 locaux libres en 1997, soit un taux de vacance de 2.1 %). Mais la capacité d'accueil, c'est à dire le nombre total de cellules commerciales (occupées ou non), n'a pas baissé sur cette période.



### 2.1.3 - La répartition spatiale de l'offre commerciale du centre-ville de GRANVILLE

L'activité commerciale au centre-ville de GRANVILLE apparaît essentiellement concentrée sur les secteurs et rues suivantes :

- la rue Couraye (124 activités),
- la rue Lecampion (34 activités),
- la rue des Juifs (22 activités),
- la rue Georges Clémenceau (21 activités),
- La rue du Port (17 activités),
- La rue Letourneur (13 activités).

Bien que l'on retrouve certaines concentrations d'activités, on ne peut cependant pas parler de rues ou de secteurs thématiques, notons cependant :

- ⇒ Sur **les secteurs urbains Couraye, Lecampion et Letourneur**, c'est le secteur d'activité de l'équipement de la personne qui est dominant. Il représente ainsi 29,8% de l'offre de la rue Couraye et 26,5% de celle de la rue Lecampion, ces chiffres étant en forte augmentation sur les 15 dernières années.
- ⇒ La **rue Georges Clémenceau** est plus particulièrement dédiée aux secteurs bar-hôtel-restaurant (33,3%) et alimentaire et banal (19%). Cette offre est à rapprocher de celle de la rue du Port
- ⇒ La **rue des Juifs** présente quant à elle une thématique davantage liée aux activités de brocante et de galerie d'art.
- ⇒ Les **activités alimentaires** sont essentiellement présentes en centre-ville dans les rues Couraye (8 activités), Lecampion (5), Paul Poirier (5) et Georges Clémenceau (4).
- ⇒ Les **activités de services** se retrouvent, quant à elles, plus concentrées sur la rue Couraye (39,8% de l'offre totale) et l'avenue Maréchal Leclerc (17% de l'offre totale).
- ⇒ Les **locaux vacants sont peu nombreux et situés en centre-ville** dans les rues suivantes : rue Couraye (5), avenue Maréchal Leclerc (3), avenue Aristide Briand (2), rue Clément Desmaisons (2), rue des Juifs (2), rue Lecampion (1), rue Letourneur (1), rue du Général Patton (1) et rue Paul Poirier (1).

### 2.1.4 - Les surfaces de vente du centre-ville de GRANVILLE

Lors du relevé effectué en 2003 pour l'élaboration du PLU, la superficie des cellules commerciales a été relevée. Les conclusions présentées à l'époque sont toujours valables, à savoir :

- ce sont les activités de culture-loisirs qui offrent la surface de vente moyenne la plus élevée (115 m<sup>2</sup> sur les ports, 50 m<sup>2</sup> dans l'hypercentre), suivies des activités d'équipement de la maison (86 m<sup>2</sup> dans l'hypercentre).
- **La surface de vente moyenne apparaît légèrement moins élevée dans l'hypercentre** avec 46,1 m<sup>2</sup> contre 64,3 m<sup>2</sup> sur les Ports et 97 m<sup>2</sup> sur le reste du centre-ville mais du fait de la présence d'une activité de 1.300 m<sup>2</sup> en équipement de la maison (Mobalpa).

Ainsi, on recense au global **4 grandes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup>** dans le centre-ville de GRANVILLE dont 3 sont situées dans l'hypercentre :

- **Mobalpa** (1.300 m<sup>2</sup>),
- **Sport 2000** (350 m<sup>2</sup>),
- **Marché Plus** (300 m<sup>2</sup>),
- **L'art de Vivre** (Juhel) (489 m<sup>2</sup>),

Les autres surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> se trouvent dans le secteur du Calvaire : **Lidl** (1500 m<sup>2</sup>), et quartier Saint Nicolas : **Carrefour-market** (785 m<sup>2</sup>).

### 2.1.5 - Evolution de l'offre commerciale dans le centre-ville et création d'une zone de préemption commerciale :

L'étude menée en 2008-2009 par la CCI a permis de mener une comparaison avec la nature de l'offre commerciale de Granville en 1997. Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- **une augmentation de la vacance** (25 locaux en 2009 contre 8 en 1997), mais un maintien du nombre total de cellules commerciales (capacité d'accueil).
- **un renouvellement important** sur cette période (38.63 % des activités ont changé de domaine d'activité), surtout dans les rues excentrées plus "fragiles" (rue du général Patton (77.8 %), rue du Docteur Letourneur (57.1 %), rue Clément Desmaisons (55.6 %), avenue Aristide Briand (54.5 %).
- **les principales mutations de l'activité concerne :**
  - le secteur de l'alimentation : perte de 19 commerces en 11 ans, dont 17 en centre-ville et 2 sur le quartier st Nicolas (principalement boulangerie et boucherie). Cette activité n'occupe plus que 9 % des cellules commerciales.
  - le secteur "bricolage, jardin et fleurs" : perte de 5 unités soit 50 % des commerces existants en 1997, soumis à la concurrence des grandes surfaces spécialisées.
  - le secteur des cafés-hotels-restaurants : perte de 8 établissements (passage de 60 à 52), principalement des cafés et bars.
  - le secteur "culture, sport et loisirs" : perte de 14 établissements (passage de 43 à 29 unités), dans des domaines diversifiés (librairie, photographes, jouets, disques,...), souvent concurrencés par les grandes surfaces spécialisées.
  - des secteurs ont connus de fortes progressions : équipements de la personne (augmentation de 20 commerces, soit + 29%, et beaucoup de mutations avec un développement des franchises), services immatériels (10 points de vente supplémentaires, principalement des agences immobilières mais aussi des banques, des assurances...)
- **certains secteurs d'activité sont relativement stables** : équipements de la maison, secteur "hygiène, beauté et santé", services à caractère commercial.

**En conclusion**, l'évolution de la nature des activités commerciales relève de différents mécanismes.

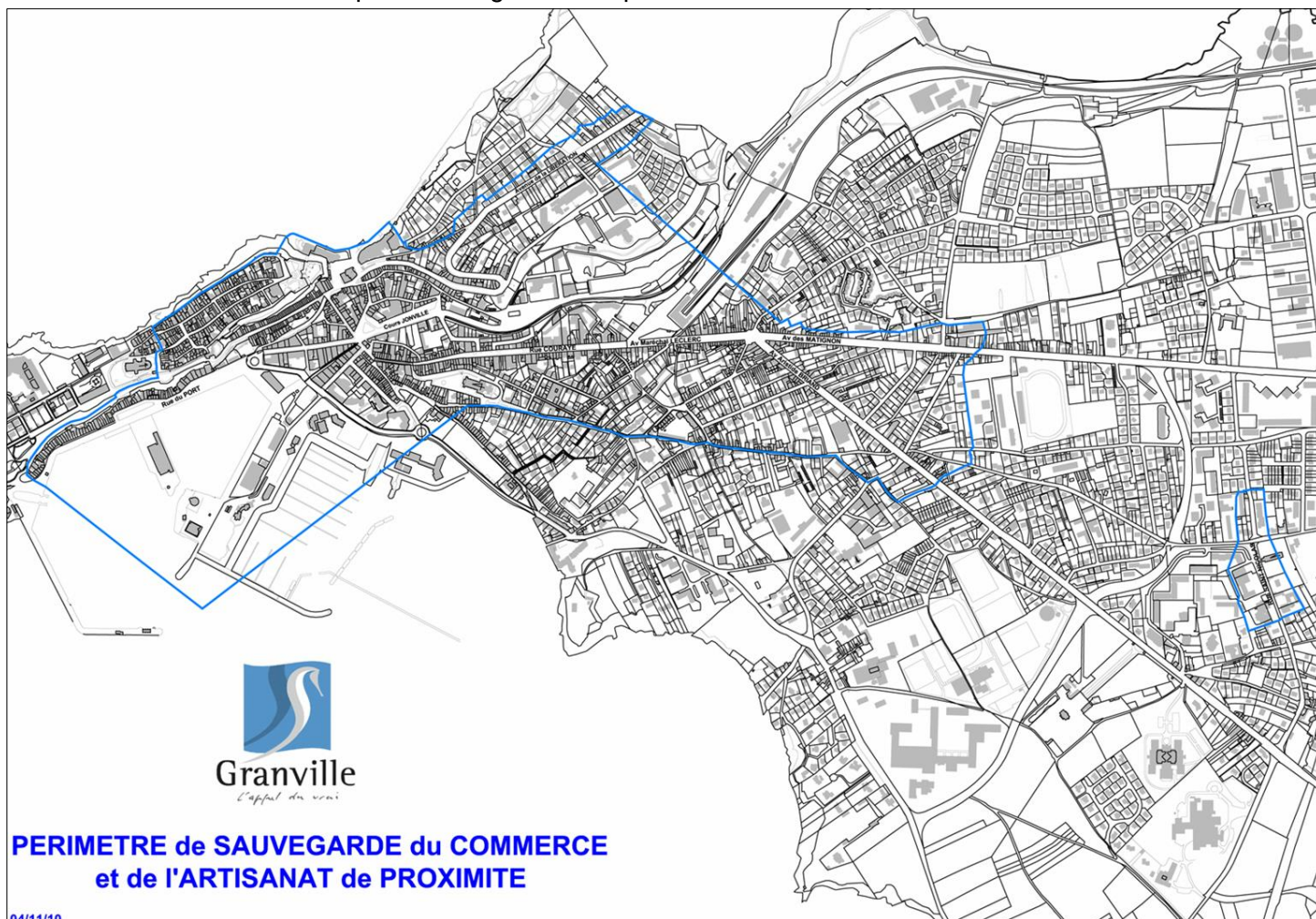
Tout d'abord quelques secteurs d'activité connaissent des difficultés pour des raisons d'évolution de la demande et des besoins (exemple très parlant de la diminution du nombre de photographes depuis l'émergence du numérique).

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

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

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

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



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

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

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

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

Les avantages du droit de préemption commercial sont doubles :

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

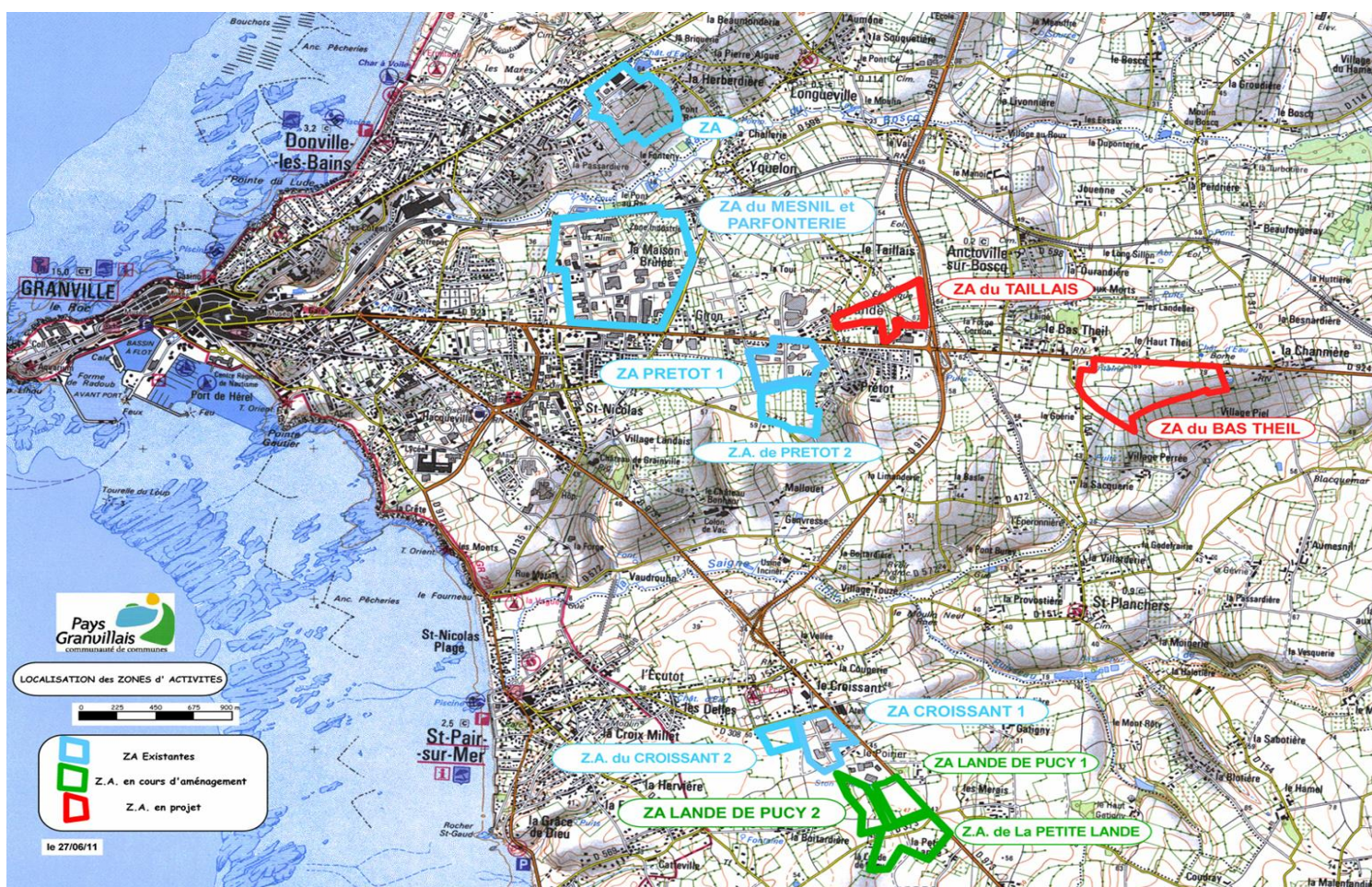


## 2.2 - LES AUTRES SITES COMMERCIAUX DE L'AGGLOMÉRATION GRANVILLAISE

Les principaux sites commerciaux périphériques de l'agglomération granvillaise sont :

- La ZAC du Croissant,
- Le pôle Est (axe Granville / Villedieu-les-Poêles) :
  - ⇒ La ZAC du Pretot,
  - ⇒ Le CC Leclerc,
  - ⇒ La ZAC de la Parfonterie,
  - ⇒ La ZI du Mesnil,
  - ⇒ La route de Villedieu.

A noter également, sur la commune de Donville-les-Bains, la présence d'un supermarché Intermarché de 980 m<sup>2</sup>.



LES PRINCIPAUX POLES COMMERCIAUX EN PERIPHERIE DE GRANVILLE (juillet 2011)

### 2.2.1 - La ZA du Croissant

Localisée sur la commune de Saint-Pair-sur-Mer, la ZA du Croissant se situe en entrée/sortie de l'agglomération au Sud-Est en direction d'Avranches.

On y recense 4 grandes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> autour d'un hypermarché Géant Casino de 2.900 m<sup>2</sup>.

L'offre commerciale se répartit comme suit :

- **En équipement de la maison** : Dépôt vente mobilier/tapisserie, Bricomarché (1.803 m<sup>2</sup>), Gédimat (1.319 m<sup>2</sup>), la Maison du Teck, Declomesnil (850 m<sup>2</sup>),
- **En loisirs et divers** : Zodiac Johnson (vente bateaux de plaisance), Motojet (magasin de motos),
- **Hypermarché** : Intermarché (2.900 m<sup>2</sup>) avec station-service et station de lavage + galerie marchande (brasserie, presse, cordonnerie, coiffure + volumes non attribués),
- **Garage** : Toyota.

### 2.2.2 – Le pôle Est (axe Granville / Villedieu-les-Poêles)

#### a) La ZAC du Pretot

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation en filtrage des flux d'entrée de l'agglomération.</li> <li>- Accès futur à la voie de contournement de Granville.</li> <li>- Très active.</li> <li>- Zone en développement (extension) avec une explosion de l'équipement de la maison.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Congestionnement de la route de Villedieu.</li> <li>- Coût : 25,92 € HT/m<sup>2</sup> (170 F HT/m<sup>2</sup>).</li> </ul>

La ZAC du Pretot est organisée autour de plusieurs axes et ronds-points et se situe en **entrée-sortie de l'agglomération à l'Est en direction de Villedieu-les-Poêles** (au Sud de la route de Villedieu) sur la commune de Granville (mais extension sur la commune d'Yquelon).

L'offre commerciale présente est variée avec la présence des enseignes suivantes :

- **En équipement de la maison** : Fly (954 m<sup>2</sup>), Grandecor, Ici et Là (471 m<sup>2</sup>), Cannelle, Zénith Luminaires, Torchio, Speciality (680 m<sup>2</sup>), Distha Cuisines
- En équipement de la personne : L'entrepôt chaussures,, Districenter (1.332 m<sup>2</sup>),
- **En solderie** : Michigan (998 m<sup>2</sup>),
- **En loisirs** : King Jouet,
- **En garage / équipements automobiles** : Feu Vert (320 m<sup>2</sup>), garage Volkswagen, garage Renault, Fiat, Garage Rover.

On y recense au total **7 grandes surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup>**.



b) La ZAC de la Parfonterie, ZI du Mesnil, centre commercial Leclerc, route de Villedieu

Ce pôle localisé (sur les communes de Granville et d'Yquelon) en entrée/sortie d'agglomération sur la route de Villedieu comprend des établissements situés au Nord de cet axe sur la ZAC de la Parfonterie, mais aussi en bordure de la route de Villedieu ainsi qu'à proximité du centre commercial Leclerc.

- **En équipement de la maison** : Gitem, Meubles MACE (600 m<sup>2</sup>), dépôt But, Coutard Décor (1.000 m<sup>2</sup>), Point Vert (1.200 m<sup>2</sup>), Point P (400 m<sup>2</sup>), Mr Bricolage (2.200 m<sup>2</sup>), Vive Le Jardin (5.256 m<sup>2</sup>), Meubles Collet (815 m<sup>2</sup>), Meubles But (2.800 m<sup>2</sup>), La Huppe + Ambia + Leader (4.072 m<sup>2</sup>), Pinault Bois Matériaux, Splash.
- **En hard-discount** : Le Mutant (805 m<sup>2</sup>),
- **En solderie** : GIFI (1.800 m<sup>2</sup>),
- **En équipement de la personne** : La Halle O Chaussures (535 m<sup>2</sup>),
- **En garage / équipements automobiles** : garage Nissan, garage Ford, Auto-Sur, Revente voiture occasion, Citroën, station lavage Elephant Bleu, garage Deboislorey, centre contrôle technique et station de lavage près du Leclerc,
- **Equipement sport et loisirs** : Maxicross Yamaha,
- **Alimentaire** : Picard,
- **Centre commercial Leclerc** :
  - **Hypermarché Leclerc** (4.450 m<sup>2</sup>) avec parking couvert et station-service,
  - **Galerie marchande** : cafétéria, espace de la technologie, point service, optique, PAP, pressing, coiffure, local vacant.
- **Hébergement, restauration** : Mc Donald's, Etap Hôtel.

### 3. Analyse socio-démographique historique et prospective de la zone de chalandise du commerce de la commune de granville et du pôle commercial de granville :

Nous allons reprendre ci-après, quelques éléments issus de l'**Observatoire du Commerce de la Chambre de Commerce et d'Industrie Centre et Sud Manche** sur la base de deux enquêtes « ménage » réalisées en 1997 et novembre 2001 sur le Centre et Sud Manche ainsi que sur certains secteurs limitrophes du Calvados et de l'Ille-et-Vilaine. **Au global, cette enquête a été réalisée en 2001 sur 34 secteurs (soit 1.040 ménages).**

L'enquête 2001 a permis l'étude de la consommation **de 38 familles de produits alimentaires et non alimentaires (50 en 1997)**. Sur l'ensemble des secteurs étudiés, un peu plus de 30.800 actes d'achat ont été recensés. Tous les actes répertoriés ont alors permis d'analyser le comportement d'achat des consommateurs et ont été transcrits en flux de consommation.

Les données statistiques présentes dans cette étude ne tiennent pas compte des ouvertures ou fermetures de magasins intervenues depuis novembre 2001. (ex : ouverture d'Espace de la Technologie Leclerc à Granville au Printemps 2002).

#### 3.1 - La détermination de la zone de chalandise de la commune de Granville

**Les zones de chalandise sont déterminées à partir des taux d'emprise des secteurs étudiés qui ne sont retenus que s'ils sont supérieur à 15%.** L'apport des consommateurs d'une zone de chalandise ainsi déterminée permet de reconstituer plus de 80% du chiffre d'affaires de l'agglomération étudiée.

**La zone d'influence de Granville tous produits confondus** s'étend sur quatre secteurs d'habitation avec des taux d'attraction moyens par secteurs qui déclinent assez vite :

- **Commune de Granville** : 43,6%
- **Saint-Pair-sur-Mer** : 31,3% (canton de Granville hors commune de Granville soit les communes de Donville Les Bains, Saint Aubin les Préaux, Saint-Pair-sur-Mer, Saint Planchers et Yquelon)
- **Canton de Bréhal** : 17,7%
- **La Haye-Pesnel** : 15,9%

Sur 100€ dépensés par les habitants de la commune de Granville, en produits alimentaires et non alimentaires, 43,6€ le sont sur la commune de Granville.

**Pour les secteurs extérieurs à Granville, l'attraction des commerces de la commune est souvent plus importante pour les produits non alimentaires** (notamment équipement de la personne) que pour les produits alimentaires. Certains de ces secteurs disposent en effet de supermarchés attractifs.

#### 3.2 - La détermination de la zone de chalandise du pôle commercial de Granville

**Le pôle commercial de Granville est constitué des communes de Granville, Yquelon, Donville les Bains et Saint-Pair-sur-Mer.**

**La zone de chalandise reste identique tous produits confondus mais avec des taux d'attraction moyens par secteurs d'habitation plus importants.** Par contre, concernant les dépenses non alimentaires, on observe une attraction sur le canton de Gavray (17,5%) ainsi que pour les produits d'équipement de la maisons sur les cantons de Montmartin-sur-Mer et de Villedieu-les-Poêles.

**Rétention quasi-totale des dépenses des habitants de la commune de Granville sur le site de Granville** avec un taux d'emprise de 89% toutes dépenses confondues (voire 98,3% pour les dépenses alimentaires).

**- Zone de chalandise alimentaire du pôle commercial de GRANVILLE.**

La segmentation est la suivante :

- Une **zone primaire** composée du canton de GRANVILLE (6 communes – 22.103 habitants en 1999).
- Une **zone secondaire** constituée du canton de la Haye-Pesnel (19 communes – 11.020 habitants en 1999).
- Une **zone tertiaire** regroupant le canton de BREHAL (14 communes – 9.578 habitants en 1999).

Pour estimer la population de cette zone de chalandise alimentaire, nous avons prolongé les tendances enregistrées entre 1990 et 1999 et ce, pour chaque sous-zone. **Au total, la population de la zone de chalandise alimentaire s'établit à 43.997 habitants en 2003, pour passer à 45.618 personnes en 2008.**

**- Zone de chalandise non-alimentaire du pôle commercial de GRANVILLE.**

La segmentation est la suivante :

- Une **zone primaire** constituée du canton de GRANVILLE.
- Une **zone secondaire** composée des cantons de la Haye-Pesnel et de Brehal (33 communes – 20.598 habitants en 1999).
- Une **zone tertiaire** qui reprend le canton de GAVRAY (13 communes – 5.128 habitants en 1999).

**Au total, la zone de chalandise non-alimentaire** reprend le périmètre de la zone alimentaire à laquelle on a adjoint le canton de GAVRAY, soit une **population de 49.032 habitants en 2003 et de 50.536 habitants en 2008, en prolongeant les tendances observées entre 90 et 99.**

## 4. Les études de marché

Les études économiques qui suivent ont pour but de cerner la situation concurrentielle sur le périmètre d'études en termes de grandes surfaces déspecialisées (hypermarché, supermarché, grand magasin et magasin populaire) et spécialisées (vêtements, chaussures, tissus-voilage, meubles-literie, électroménager, TV-Hifi, vaisselle-décoration, bricolage, jardinage, sports, disques, librairie et jouets).

La situation concurrentielle a été évaluée en rapprochant le marché potentiel en valeur (populations sédentaire et touristique) de l'offre existante en 2003, puis en faisant un analyse prospective à 5 ans (période 2003-2008).

L'analyse des marchés potentiels captables par grande forme de distribution est basée sur une analogie avec les parts de marché nationales des grandes formes de distribution. L'analyse est réalisée à partir de l'appréciation de l'ensemble des dépenses commercialisables (avant évation) des personnes résidant sur la zone de chalandise du pôle commercial de GRANVILLE puis d'une segmentation théorique par forme de distribution.

Les résultats de cette démarche sont présentés en détail dans les annexes du rapport de présentation. Toutefois, avant de mettre en oeuvre cette démarche, nous avons actualisé diverses informations statistiques de cadrage notamment celles portant sur l'estimation des dépenses commercialisables annuelles des consommateurs (en appliquant des Indices de Disparité de Consommation), ainsi que celles portant sur l'évolution prospective de la population de la zone de chalandise sur la période 2003-2008.

Nous vous proposons de vous reporter aux annexes pour les trois premiers points de cette étude, avant d'aborder la phase des résultats.

### 4.1 Présentation de quelques informations de cadrage

### 4.2. Analyse des marchés potentiels par grande forme de distribution

### 4.3. L'analyse des résultats

#### **Potentiel GMS à dominante alimentaire ou déspecialisée :**

L'offre actuelle en grande distribution de ce type comprend 11 établissements (2 hypermarchés et 9 supermarchés) pour une surface totale de vente de 15.229 m<sup>2</sup>.

Si on compare l'existant au potentiel, on constate, toutes formes de distribution confondues, l'existence d'un sur-équipement global sur le pôle commercial de GRANVILLE de 1.750 m<sup>2</sup> en 2003 pour l'ensemble des GMS à dominante alimentaire ou déspecialisées (hypermarché, supermarché, grand magasin et magasin populaire) mais qui s'estompe au fil des projections de population pour aboutir à un équilibre en 2008.

Ce sur-équipement concerne les formes « hypermarché » (excédent de 1.400 m<sup>2</sup> en 2003 ; 200 m<sup>2</sup> en 2008) et « supermarché » (excédent de 2.000 m<sup>2</sup> en 2003 ; 1.400 m<sup>2</sup> en 2008). On peut considérer que le solde existant en grands magasins et magasins populaires (1.700 m<sup>2</sup> environ) est couvert par l'offre existante en centre-ville d'Avranches (Nouvelles Galeries – 1.729 m<sup>2</sup>).

### **Potentiel GSS :**

On constate un sur-équipement de ce type de distribution tous secteurs confondus de l'ordre de 10.400 m<sup>2</sup> en 2003 évoluant à 7.800 m<sup>2</sup> environ en 2008.

- Ce sur-équipement concerne uniquement les GSS en équipement de la maison (au total : 10.700 m<sup>2</sup> en 2003 à 8.700 m<sup>2</sup> en 2008) dans les domaines suivants :

Meubles/Literie (6.000 m<sup>2</sup> en 2003 ; 5.500 m<sup>2</sup> en 2008),  
Jardinage (4.500 m<sup>2</sup> en 2003 ; 4.100 m<sup>2</sup> en 2008),  
Bricolage (excédent de 770 m<sup>2</sup> en 2003 ; équilibre en 2008),  
Vaisselle-décoration (540 m<sup>2</sup> en 2003 ; 480 en 2008).

- Léger potentiel des GSS en équipement de la personne (380 m<sup>2</sup> en 2003 passant à 530 m<sup>2</sup> en 2008) et en loisirs (situation d'équilibre en 2003 mais potentiel de 375 m<sup>2</sup> en 2008). Concernant ce dernier secteur, cet excédent de surface cache une sur-représentation des GSS en sport et jouets mais un potentiel en disques-librairie de 860 m<sup>2</sup> en 2003 (1.000 m<sup>2</sup> en 2008).

## 5. Synthèse :

Au terme de la réalisation de la présente étude relative à la composante économique et commerciale de la ville et de l'agglomération de Granville, nous proposons de conduire ci-après **une synthèse organisée en trois parties** à savoir :

- Une identification des principaux constats relatifs aux composantes d'image, aux facteurs d'environnement et aux atouts et faiblesses du tissu économique et commercial local.
- Une identification des enjeux propres à la mise en œuvre d'une stratégie de consolidation et de développement durable de l'ensemble des activités économiques en place.
- Le repérage de quelques sites ou périmètres à enjeu.

### 5.1. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX FACTEURS D'ENVIRONNEMENT ET DYNAMIQUES PROPRES AU CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE GRANVILLE

Nous distinguerons, ci-après, l'ensemble des facteurs d'environnement favorables et des dynamiques positives, des facteurs d'environnement plus défavorables ou des contraintes structurelles à prendre en compte.

#### 5.1.1 - Les facteurs d'environnement favorables et les dynamiques positives

**La ville de Granville jouit spontanément d'une notoriété et d'un ensemble de composantes d'image positives** en grande partie liées à la conjugaison de facteurs parmi lesquels :

- Sa fonction de pôle touristique au travers de sa composante balnéaire et du port de plaisance.
- Sa perception de ville moyenne à taille humaine.
- La qualité de son cadre paysager balnéaire et de son patrimoine au regard notamment de la fonction résidentielle.
- L'apport très favorable du lien avec les îles Chausey et les îles anglo-normandes.
- La densité et la diversité de son offre commerciale et de services.
- Son ambiance urbaine générale et son animation en toute période de l'année.

**Un bassin d'emplois et une zone de chalandise significative.** Ce bassin apparaît en l'état supérieur à 58.000 habitants et présente une légère croissance démographique.

**Une ville fortement tournée vers la mer et des filières économiques en lien avec les ports.** Les activités économiques évoluant autour des ports et de la mer apparaissent globalement en croissance (cf. Port de pêche, trafic maritime passagers avec Chausey, plaisanciers, thalassothérapie, ...).

Granville présente, par ailleurs, **un maillage constitué de nombreuses TPE artisanales et commerciales** (dont une forte proportion évoluant dans les secteurs du commerce et des services aux particuliers et aux entreprises).

**Des efforts très significatifs et des investissements** ont été faits à l'échelle de l'agglomération **pour assurer l'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux porteurs de projets** (cf. pépinières d'entreprises et ateliers-relais existants).

**Des capacités d'accueil touristiques importantes.** L'activité touristique s'appuie, par ailleurs, sur une capacité d'accueil importante supérieure à 37.700 lits en simultané en haute saison.

La ville et ses partenaires assurent la mise en œuvre de **nombreuses manifestations culturelles**, commerciales ou en lien avec la plaisance assurant ainsi un flux de fréquentation régulier en haute et basse saisons.

**Granville dispose en 2003 d'un tissu commercial et artisanal dense, diversifié et en grande partie moderne et attractif.** Ce tissu présente une forte concentration des établissements traditionnels sur le centre-ville et une offre commerciale en GMS récemment modernisée et diversifiée localisée en périphérie notamment en bordure de la route de Villedieu.

**L'offre commerciale du centre-ville de Granville présente une assez forte spécialisation en matière de commerce d'équipement de la personne, de cafés-hôtels-restaurants, d'activités de services et de loisirs** mais présente aussi une réelle attractivité et diversité des commerces traditionnels alimentaires. La puissance économique de Granville en constitue un site de polarisation et de concentration des demandes d'implantation. Il en résulte une faiblesse très perceptible des locaux vacants (sur la ville et le centre-ville).

**Le marché de plein air du centre-ville (et les Halles) constituent avec l'activité portuaire des vecteurs d'animation majeurs du centre-ville.** L'implantation récente de quelques nouvelles enseignes dont le supermarché « Marché Plus » favorise un mouvement de modernisation et de transformation quasi-permanent.

**Un pôle commercial périphérique Est consolidant l'attractivité générale du commerce granvillais par rapport aux pôles concurrents extérieurs.** Le transfert et l'ouverture récente du Centre Leclerc, le tout accompagné de diverses implantations ou modernisations de GMS dans son environnement proche a permis de consolider l'attractivité commerciale générale du commerce granvillais par rapport aux pôles concurrents extérieurs dont ceux d'Avranches, de Coutances et de Villedieu-les-Poêles.

### **5.1.2 – Les facteurs d'environnement défavorables ou les contraintes particulières du contexte granvillais**

L'influence économique et surtout commerciale de Granville subit **l'impact de la mise en œuvre récente de l'autoroute des Estuaires.** Il en résulte un isolement plus marqué de l'agglomération granvillaise des flux d'échanges inter-régionaux et une montée en puissance de l'économie d'Avranches (notamment sur le plan de son offre commerciale).

**Le bassin de vie et la zone de chalandise de Granville conservent de réels signes de fragilité sur le plan socio-démographique.** On retiendra entre autres la quasi-stagnation de la population résidente, le vieillissement croissant de celle-ci et aussi la montée du chômage notamment dans les classes d'âge jeunes, d'où une forte mobilité des actifs.

L'analyse approfondie de l'évolution des mouvements de migrations journalières domicile-travail met en évidence **une perte sensible d'offres d'emplois sur la commune de Granville au profit des communes riveraines**, ce qui peut se traduire par une plus grande fréquentation et dynamique des pôles commerciaux périphériques par rapport à l'offre commerciale du centre-ville.

**Le poids global du secteur tertiaire public et privé sur Granville apparaît relativement atypique et traduit une forte dépendance par rapport à des activités saisonnières** (tourisme, plaisance, activités balnéaires).

**Le contexte actuel du port de plaisance présente une situation de blocage préjudiciable à l'économie locale** (absence d'offre pour l'accueil de nouveaux plaisanciers ou pour l'accueil de bateaux d'un gabarit supérieur, faiblesse des activités commerciales et artisanales en lien avec cette filière).



**Les effets induits de l'évolution des zones d'activités commerciales et industrielles périphériques : accroissement de l'aire urbanisée par des activités commerciales et de services de plus en plus nombreuses**, contexte urbain et fonctionnel peu valorisant, potentialités foncières valorisantes (effet de façades sur des axes routiers majeurs).

**Une multipolarisation de plus en plus marquée avec une concentration élevée des enseignes de notoriété en périphérie** (et une faiblesse du nombre et de la taille des enseignes de notoriété en centre-ville).

**Le tissu commercial du centre-ville s'inscrit dans un contexte architectural et urbain relativement contraignant.**

**Le pôle du centre-ville présente aussi quelques faiblesses structurelles dont une structure radiale** (peu favorable à une lisibilité spontanée de ses caractéristiques et qui nuit à l'émergence de boucles de découverte internes), **un certain enclavement, une certaine banalisation des entrées et surtout des ruptures assez marquées avec le port.**

Sur le plan concurrentiel, **les zones de chalandise du pôle commercial du centre-ville présentent une chute rapide des taux d'attraction sur les communes extérieures en fonction des distances d'accès.** Ce constat traduit à la fois l'effet filtrant élevé des pôles périphériques et aussi l'impact concurrentiel élevé des commerces des villes proches.

**L'état de couverture élevé des marchés par l'offre commerciale en GMS présente sur la ville et l'agglomération traduit l'existence d'une pression concurrentielle élevée dans de nombreux domaines.** Cette situation de sur-représentation quantitative des grandes formes de distribution s'explique de plusieurs manières, à savoir :

- Un faible niveau de densité du tissu commercial des centres-bourgs des communes rurales présents autour de Granville (effet de substitution).
- L'existence d'une attraction commerciale diffuse et externe à la zone de chalandise principale non prise en compte par les bases de données de la CCI.
- L'impact très significatif de l'activité touristique et des flux de passage (dont celui des résidences secondaires).

Face à un contexte démographique stabilisé, la croissance de l'offre en GMS se doit cependant d'être maîtrisée à l'avenir, si l'on ne veut pas subir l'impact d'une déstructuration du tissu traditionnel en place.

## 5.2. L'IDENTIFICATION DES ENJEUX ET DES AXES STRATÉGIQUES D'INTERVENTION SOUHAITABLES

Ces enjeux peuvent se décliner en trois thématiques complémentaires, à savoir :

### 5.2.1 – Les enjeux relatifs à la consolidation et au maintien des marchés captables (aspects quantitatifs)

Au regard des informations recueillies et analysées dans la partie documentaire, on peut notamment identifier :

**La conservation d'un rythme de construction élevé pour assurer un maintien voire une légère croissance des marchés captifs** (prise en compte de l'impact lié à la fois à la baisse de densité d'occupation des logements, au vieillissement de la population et à l'accroissement du poids des résidences secondaires). A ce titre, l'augmentation des capacités d'accueil du port jouera également un impact favorable en raison des comportements de semi-sédentarisation d'un grand nombre de plaisanciers.

**Un renforcement global de la fonction portuaire et des capacités d'accueil du port de plaisance.** Cette évolution se traduira notamment par un effet de mutation significatif du parc de bateaux (vente et rachat de bateaux d'un gabarit plus élevé par de nombreux plaisanciers, augmentation des activités de services et d'entretien sur site).

**Prise en compte des besoins des entreprises travaillant avec le port** en termes de site d'accueil et de développement de leurs activités (enjeu de réserves foncières).

**Nécessité de développer des liens plus étroits pour faciliter le filtrage des flux d'animation générés par le port et le site balnéaire par le commerce du centre-ville** (enjeu de valorisation de cheminements piétons entre les sites).

### 5.2.2 – Les enjeux relatifs à l'adaptation des structures d'offre commerciale, artisanale et de services

Dans ce domaine, on peut notamment faire état des nécessités de répondre aux diverses préoccupations suivantes :

**Nécessité de mieux définir à l'avenir la fonction, le rôle économique et les champs de spécialisation propres à chacun des sites urbains et commerciaux de la ville.** A défaut de réserver pour le pôle du centre-ville quelques secteurs commerciaux et économiques présentés comme le principal pôle d'offre de l'agglomération, on risque, au travers d'un développement interrompu des GMS et des boutiques sur les villes périphériques, de déséquilibrer et de fragiliser durablement le commerce granvillais (et surtout en basse saison). On pourrait ainsi considérer que le rôle du commerce du centre-ville serait de rester le site le plus performant pour les achats de biens d'équipement de la personne, des biens culturels et de loisirs et pour l'ensemble des activités de bar et de restaurants et des services spécialisés.

Au regard de la faiblesse actuelle des moyennes surfaces de notoriété implantées dans le périmètre du centre-ville (et de l'intérêt de l'accueil d'au moins 2 GMS spécialisées dans le secteur de l'équipement de la personne ou des biens culturels et de loisirs), **favoriser toute maîtrise foncière et définir un contexte réglementaire permettant la réalisation de 2 ou 3 plateaux de 450 à 800 m<sup>2</sup> SHON.**

**Favoriser toute intervention susceptible de permettre l'extension des locaux professionnels traditionnels existants** notamment dans des contextes de restructuration de certains bâtiments ou de certains îlots centraux.

**Mettre en œuvre un projet d'animation et de valorisation du nouveau front de port de plaisance** (bassin ouvert) avec renforcement des locaux professionnels, des terrasses et des axes de promenade (nb : respect des dispositions relatives au DPM).

**Mise en place d'un projet formel de requalification paysagère et de maîtrise du développement commercial des pôles périphériques** (notamment celle du Pretot en bordure de la route de Villedieu-les-Poêles). Formulation d'un projet de requalification du site et de spécialisation plus directive du foncier et de l'immobilier, en vue de limiter son hétérogénéité.

### **5.2.3 – Les enjeux relatifs au contexte urbain et fonctionnel des pôles commerciaux et des pôles économiques majeurs de la commune**

Les enjeux relatifs à ce troisième thème d'intervention peuvent notamment porter sur les points suivants :

**Amélioration qualitative générale (paysagère et fonctionnelle)** des entrées de ville notamment de la route de Villedieu-les-Poêles. Action spécifique portant sur la publicité, la signalisation des magasins, le traitement des clôtures, la gestion des flux aux carrefours.

**Réduction sensible des zones écrans et amélioration de la synergie économique et des cheminements piétons entre le centre-ville historique et les sites du port d'une part et de l'espace balnéaire d'autre part** (cf. rue Lecampion, rue et place d'Orléans, rue Clémenceau, place Maréchal Foch, place du Casino).

**Mise en œuvre d'un nouvel aménagement du quai d'Orléans et de la rue du Port en lien avec l'extension future du port de plaisance** (renforcement des activités de bar, restaurant et services divers).

**Amélioration de la signalisation relative aux pôles de stationnement et à leur taux de remplissage** (enjeu de jalonnement).

**Mise en œuvre d'un programme pluri-annuel de requalification du site du marché de plein air et des halles associé à la création d'un espace de convivialité au cœur du centre historique** (aménagement du Cours Jonville et de la Place de Gaulle).

