

**DÉPARTEMENT
DE LA MANCHE**

**COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES**
GRANVILLE TERRE ET MER

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ**

Séance du 30 mai 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 mai, le Conseil de la Communauté de communes Granville Terre et Mer, dûment convoqué par le Président, s'est assemblé à l'Auditorium du Pôle de l'eau à Saint-Pair-sur-Mer, sous la présidence de Monsieur Stéphane SORRE, Président.

Présents en qualité de titulaire

Mme Anne-Lise BEAUJARD	M. Daniel HUET	Mme Anne MARGOLLÉ
M. Jean-Charles BOSSARD	Mme Sophie JULIEN-FARCIS	M. Arnaud MARTINET
M. Hervé BOUGON	M. Jean-Marc JULIENNE	Mme Valérie MELLOT
M. Jacques BOUTOUYRIE	Mme Marine LAPIE	M. Gilles MÉNARD
M. Jacques CANUET	Mme Annaïg LE JOSSIC	M. Alain NAVARRET
Mme Marie-Claude CORBIN	M. Pierre LEBOURGEOIS	M. Jean-Paul PAYEN
Mme Valérie COUPEL-BEAUFILS	M. Daniel LÉCUREUIL	M. Michel PEYRE
Mme Delphine DESMARS	M. Jean-René LEDOYEN	M. Alain QUESNEL
M. Philippe DESQUESNES	M. Didier LEGUELINEL	Mme Claire ROUSSEAU
M. Jérémy DURIER	M. Pascal LEMAÎTRE	Mme Catherine SIMON
Mme Gaëlle FAGNEN	M. Rémi LERQUIER	M. Stéphane STIL
M. Emmanuel GIRARD	M. Philippe LETENNEUR	M. Stéphane SORRE
Mme Florence GOUJAT	Mme Marie-Mathilde LEZAN	M. Guillaume VALLÉE
Mme Florence GRANDET	Mme Violaine LION	M. Bernard VIEL
Mme Catherine HERSENT	Mme Béatrice MAHÉ	M. Yvan TAILLEBOIS

Présents en qualité de suppléant : M. Yannick JOUENNE suppléant de Mme Patricia LECOMTE ; M. Vincent RAILLIET suppléant de M. Miloud MANSOUR.

Procurations : M. Alain BRIÈRE à Mme Anne MARGOLLÉ ; Mme Fany GARCION à M. Guillaume VALLÉE ; M. François HAREL à M. Daniel LECUREUIL ; M. Nils HÉDOUIN à Mme Anne-Lise BEAUJARD ; Mme Isabelle LE SAINT à Mme Annaïg LE JOSSIC ; Mme Marie-Christine LEGRAND à M. Yannick JOUENNE ; M. François LEMOINE à M. Alain QUESNEL ; Mme Françoise MARGUERITE-BARBEITO à M. Gilles MÉNARD ; M. Michel PICOT à Mme Delphine DESMARS ; Mme Frédérique SARAZIN à M. Didier LEGUELINEL.

Absents : Mme Sylvie GATÉ ; M. Denis LEBOUTEILLER ; M. Michel MESNAGE ; Mme Nadège THOMASSIN.

Secrétaire de séance : Mme Anne MARGOLLÉ.

.

Date de convocation et affichage : Vendredi 24 mai 2024.

Le nombre de conseillers en exercice étant de 61, les conseillers présents forment la majorité.

Délibération n°2024-047

(Développement économique)

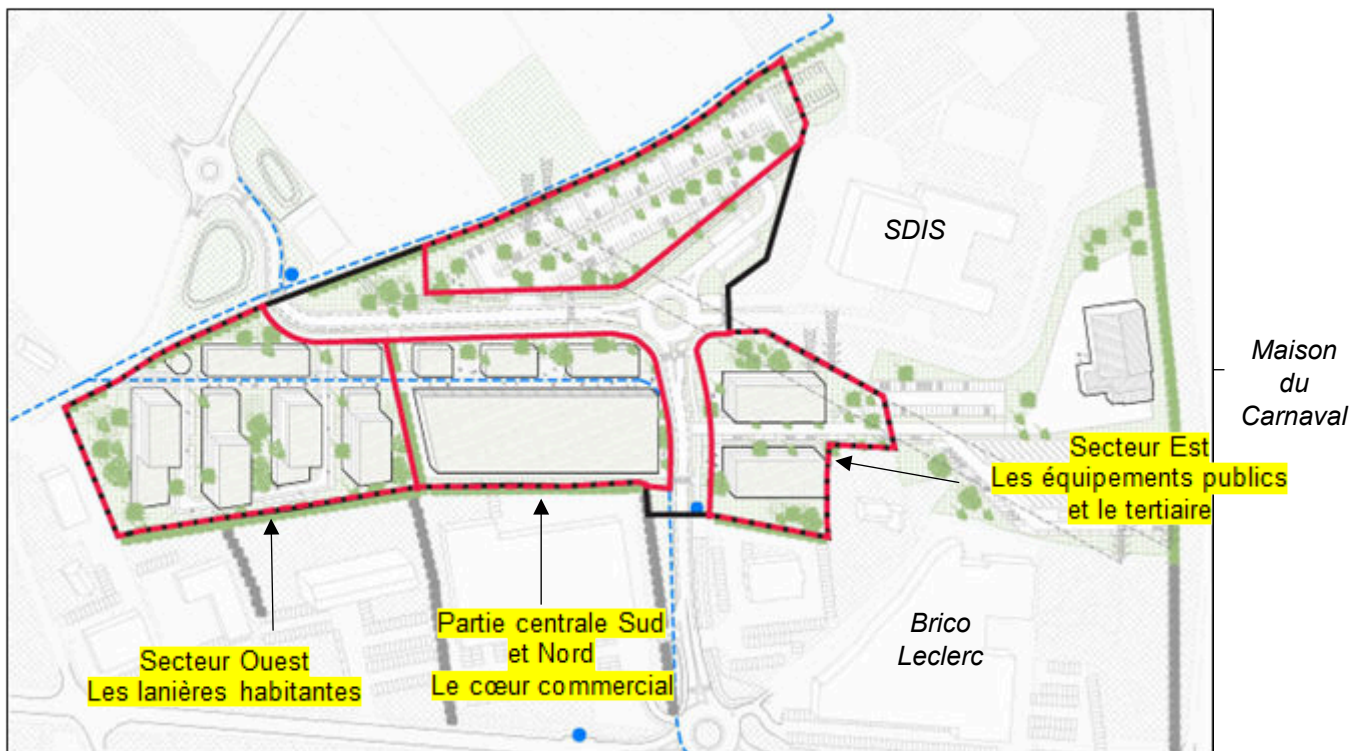
ZONE DU TAILLAIS : NOUVELLES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET ENGAGEMENT DE LA PHASE 2 DE L'APPEL A CANDIDATURES PROMOTEURS

Par délibération n°2023-05 du 29 juin 2023, le conseil communautaire a approuvé les orientations d'aménagement et le lancement du cahier des charges pour sélectionner des investisseurs.

Le projet approuvé prévoyait l'intégration sur le périmètre de la zone de logements, de commerces, de tertiaire et des équipements publics.

Le plan d'aménagement, se décomposait en 3 parties / lots :

- Secteur Ouest consacré au développement de logements collectifs séparé du cœur commercial par la haie bocagère existante avec une configuration mixte superposant services et logements collectifs familiaux en lien avec le quartier résidentiel voisin ;
- Partie centrale Sud dédiée au cœur commercial répondant ainsi aux surfaces commerciales situées en façade de la route de Villedieu reliée au secteur Ouest par un mail piéton ;
- Partie centrale Nord, très contrainte par les réseaux souterrains et aériens dédiée au stationnement des clients et salariés des surfaces commerciales.
- Secteur Est et les délaissés consacrés à l'implantation d'équipements publics et au développement de surfaces de bureaux dont une partie pourrait être dédiée au service Mobilités ;



La délibération détaillait également les orientations du cahier des charges pour la sélection d'un investisseur à savoir :

- Programmation commerciale
- Offre de logements
- Orientations architecturales et environnementales
- Modalités de cession
- Modalités de consultation

Pour rappel, la consultation se fait en 3 phases distinctes. Les candidats doivent être capables de travailler une programmation mixte, avec du logement collectif, d'assurer une commercialisation avec un programme commercial et de la proximité et du service. Il peut s'agir soit d'un acteur capable de maîtriser l'ensemble des typologies soit d'acteurs plus spécialisés avec une réponse en groupement.

1. Une première phase de candidature pour sélectionner une première liste de candidats. La sélection porte sur :
 - La qualité et la solidité de l'équipe, les références ;

- Une note de compréhension du site et d'ambition urbaine et programmatique.
2. Une deuxième phase d'offre pour sélectionner le lauréat avec diffusion aux candidats du :
- a. Cahier des charges techniques intégrant :
 - 1 Les attentes programmatiques de la collectivité en matière de logements et de commerces, loisirs, activités : les candidats devront présenter leurs partis-pris programmatiques et des lettres d'intérêts d'enseignes ou opérateurs ;
 2. Les attentes économiques de la collectivité : les candidats devront proposer un bilan promoteur permettant de lire la solidité de leur proposition financière ;
 3. Les attentes en matière de gestion de l'actif et de processus de commercialisation.
 - b. Règlement de consultation intégrant :
 1. Les modalités de la consultation pour bien expliciter aux candidats comment se déroule la suite de la consultation ;
 2. Les critères de notation des candidats à savoir : comment est analysée leur proposition programmatique, économique et en matière de gestion et de commercialisation.

L'analyse des offres sera soumise à l'approbation du conseil communautaire.

3. Une troisième phase pour une mise en concurrence d'architectes
Une procédure de sélection d'un projet pouvant s'apparenter à un concours d'architectes sera organisée conjointement entre le lauréat retenu et Granville Terre et Mer. Les modalités de sélection seront définies conjointement entre le lauréat et Granville Terre et Mer. L'objectif est d'aboutir à un projet architectural et urbain qualitatif répondant à l'ambition posée pour les deux parties.

A la suite de l'approbation par le conseil communautaire des orientations du cahier des charges, la première phase a été lancée avec un retour des candidatures demandé pour le 15 décembre 2023.

Deux groupements se sont positionnés sur cette première phase :

- Pozzo Immobilier - Groupe Phillipe Ginestet - SA HLM Coutances-Granville
- NRJ Immobilier – Chauseydis - Manche Habitat

Compte-tenu des orientations du cahier des charges, les deux groupements sont recevables. Cependant, concomitamment, un projet commercial porté par Granvidis (Leclerc) sur son site actuel a été porté à la connaissance de Granville Terre et Mer.

Le projet consiste en l'extension de l'ensemble commercial E. LECLERC à travers :

- L'extension de la surface de l'hypermarché E. LECLERC sur 1 500 m² de surface de vente supplémentaires ;
- La réorganisation de la galerie marchande ;
- La création de 8 surfaces spécialisées d'une surface de vente totale de 4 640 m².

A travers ce projet, le pétitionnaire prévoit de développer 6 255 m² de surface de vente supplémentaires qui seront dédiés à l'implantation de nouvelles activités commerciales. Les cellules commerciales sont pré-fléchées pour des activités liées à l'équipement de la maison et de la personne et le porteur du projet dispose de lettres d'intention.

Ce projet réinterroge celui porté sur la zone du Taillais. En effet, en matière commerciale mais également de restauration et loisirs, la programmation prévoyait des superficies cibles comprises entre 5 000 et 6 500 m². Le projet d'extension du centre Leclerc ne prévoit a priori pas de surfaces de restauration complémentaires ni d'activités de loisirs mais se positionne sur les activités commerciales principales prévues sur le secteur « cœur commercial ».

Le maintien de cette programmation apparaît comme peu opportune compte-tenu de l'enjeu de préservation de l'équilibre commercial du territoire.

Parallèlement, les réflexions liées au siège communautaire font apparaître des possibilités d'implantation contraintes et une localisation préférentielle sur la zone du Taillais.

Le COPIL dédié à la zone du Taillais s'est réuni le 23 avril 2024 et propose :

- de revoir la programmation commerciale afin de retirer les activités liées à l'équipement de la personne et de la maison mais de conserver des surfaces pour des activités de loisirs et de

Typologies	Activités souhaitées	Activités possibles	Activités proscrites
Commerce & restauration	Equipement de la maison et électroménager Espaces producteurs Services complémentaires	Restauration rapide / snacking / Coffee Shop Offre entrée de gamme en équipement de la personne (vigilance néanmoins avec le CV) Sport spécialisé	Transferts de commerces depuis le centre-ville Moyennes surfaces alimentaires généralistes Offre de proximité concurrente des centralités Boutiques en équipement de la personne

Superficies cibles commerce et restauration 3.000 à 4.000 m²

Typologies	Activités souhaitées	Activités possibles	Activités proscrites
Autres fonctions	Concept de loisirs Multi-activités, dont escalade, parcours... Escape Game, Quizz Room	Activités médicales et/ou paramédicales Activités libérales	Activités concurrentes du centre-ville

Superficies cibles autres fonctions 2.000 à 2.500 m²

- restauration dans la limite des surfaces prévues dans le programme initial ;
- de se laisser l'opportunité d'intégrer le siège de Granville Terre et mer en lien avec le service mobilités sur une surface de 3 000 m² de plancher (la surface reste à affiner).
- d'augmenter le nombre de logements produits sur la zone en conséquence de la diminution des projets commerciaux ;
- de repositionner le parking relais et l'aire de covoiturage sur le parking initialement dévolu aux stationnements liés au cœur commercial afin de lui donner une dimension forte en matière de mobilités et contribuer ainsi à réduire la place de la voiture sur l'aire urbaine ;
- de conserver l'espace initial pour du parking relais et du covoiturage au profit du stationnement liés aux espaces tertiaires et notamment au besoin des agents GTM ;
- d'intégrer au cahier des charges Phase 2 une prise en compte d'un périmètre de réflexion élargi afin d'avoir une articulation des projets entre eux et notamment une réflexion sur les flux induits ;
- de permettre aux groupements initiaux d'évoluer afin de prendre en compte ces nouvelles orientations avec une place plus importante dévolue aux logements et à la nécessaire innovation dans la question du parcours résidentiel.

Le COPIL propose également de laisser une marge de manœuvre plus importante aux groupements dans l'esquisse et la programmation attendues à la phase 2 à l'exception des surfaces commerciales, de restauration et de loisirs. L'objectif est de construire un quartier qui finit l'agglomération. Ce quartier doit être équilibré et constituer un lieu de vie. Les groupements devront répondre à cet enjeu tout en répondant aux besoins du territoire.

Le siège et les équipements publics (parking relais, stationnement agents GTM, aire de covoiturage, et stationnements bus et aire de lavage) seront construits ou aménagés par Granville Terre et Mer. Ces constructions sont donc exclues du cahier des charges.

Les orientations architecturales et paysagères restent inchangées tout comme les modalités liées à l'appel à candidatures de promoteurs.

VU l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales qui confère aux EPCI la compétence en matière de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme sans préjudice de l'animation touristique qui est une compétence partagée, au sens de l'article L. 1111-4, avec les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;

VU la loi n° n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37 ;

VU la délibération du 31 mai 2007 de la communauté de communes du Pays Granvillais approuvant le projet d'aménagement de la ZA du Taillais sur les communes de Granville et d'Yquelon ;

VU la délibération 2012-123 du 5 juillet 2012 de la communauté de communes du Pays Granvillais approuvant la déclaration de projet pour la ZA du Taillais et affirmant sa vocation commerciale ;

VU la délibération 2021-151 du 16 décembre 2021 de Granville Terre et Mer approuvant le projet de territoire ;

VU la délibération 2023-05 en date du 29 juin 2023 approuvant les orientations d'aménagement et le lancement du cahier des charges pour sélectionner des investisseurs pour la Zone du Taillais ;

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 16 mai 2024 ;

CONSIDÉRANT que Granville Terre et Mer est compétente en matière d'aménagement de zones économiques ;

CONSIDÉRANT que le contexte du territoire a évolué depuis la délibération du 29 juin 2023 avec le développement d'un projet commercial privé significatif à proximité de la zone du Taillais qu'il convient d'intégrer aux réflexions ;

CONSIDÉRANT que le programme doit être réinterrogé afin de garantir l'équilibre commercial du territoire ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

A LA MAJORITÉ (8 abstentions : Mme Anne-Lise BEAUJARD ; Mme Marine LAPIE ; M. Jean-René LEDOYEN ; Mme Françoise MARGUERITE-BARBEITO par procuration à M. Gilles MÉNARD ; Mme Valérie MELLOTT ; M. Gilles MÉNARD ; M. Guillaume VALLÉE ; Mme Frédérique SARAZIN par procuration à M. Didier LEGUÉLINEL / 3 votes contre : Mme Fany GARCION par procuration à M. Guillaume VALLÉE ; M. Nils HÉDOUIN par procuration à Mme Anne-Lise BEAUJARD ; M. Bernard VIEL)

- **APPROUVE** les modifications proposées aux orientations d'aménagement de la zone du Taillais, à savoir :
 - Retirer les activités liées à l'équipement de la personne et de la maison de la programmation commerciale et conserver uniquement les surfaces pour des activités de loisirs et de restauration dans la limite des surfaces prévues dans le programme initial ;
 - Indiquer qu'une surface de 3 000 m² de plancher (à affiner) est nécessaire pour la construction du siège communautaire sur cette zone ;
 - Permettre d'affecter une surface au sol plus importante pour le logement et augmenter ainsi le nombre de logements produits sur la zone en conséquence de la diminution des projets commerciaux ;
 - Repositionner le parking relais et l'aire de covoiturage sur le parking initialement dévolu aux stationnements liés au cœur commercial ;



- Conserver l'espace initial pour du parking relais et du covoiturage au profit du stationnement liés aux espaces tertiaires et notamment au besoin des agents GTM ;
- **APPROUVE** les modifications du cahier des charges de l'appel à candidatures suivantes :
 - Exclure le siège (3 000 m² de SDP dans un bâtiment propre) et les équipements publics (parking relais, stationnement agents GTM, aire de covoiturage, et stationnements bus et aire de lavage) de l'appel à candidatures. Ces équipements seront construits par Granville Terre et Mer ;
 - Intégrer au cahier des charges Phase 2 une prise en compte d'un périmètre de réflexion élargi afin d'avoir une articulation des projets entre eux et notamment une réflexion sur les flux induits ;
 - Permettre aux groupements initiaux d'évoluer afin de prendre en compte ces nouvelles orientations avec une place plus importante dévolue aux logements et à la nécessaire innovation dans la question du parcours résidentiel ;
 - Permettre aux groupements dans l'esquisse et la programmation attendues à la phase 2 de proposer des répartitions de surfaces répondant aux besoins et enjeux du territoire sans que les surfaces de restauration et loisirs soient augmentées.
- **APPROUVE** le lancement de la phase 2 de l'appel à candidatures pour l'aménagement de la zone du Taillais ;
- **DONNE** tout pouvoir au Président aux fins d'exécution de la délibération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

050-200042604-20240530-2024-047-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/06/2024

Stéphane SORRE
Président

