

Cabinet du Maire

Affaire suivie par : Emmanuelle FIGASIEWICZ

Tél. : 05.56.89.08.60 / Courriel : e.figasiewicz@canejan.fr

COMpte RENDU DE REUNION

PROJET DE REHABILITATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA HOUSE

– *Réunion publique avec les riverains / Jeudi 29 juin 2017 (18h30, en mairie) –*

Participants :

Mairie de Canéjan : Monsieur Bernard Garrigou, Maire de Canéjan – Monsieur Alain Mano, Premier Adjoint – Madame Corinne Hanras, Adjointe déléguée à l'Urbanisme – Madame Aurore Bouter, Adjointe déléguée au Patrimoine, Madame Nathalie Roussel, Conseillère municipale déléguée aux Commerces et Services – Monsieur Clément Chatain, Directeur des Services Techniques

Riverains présents : Raymonde Aléon, Yves Aury, Monique Camillo, Carla Dalle Ave, Monsieur et Madame Bartholome, Frédéric et Isabelle Cembellin, Olivier Cembellin, Nathalie Claveau, Isabelle Darmagnac, Louis Dongais, Lucas Ducamin, Jean-Marie Egéa, Marie Fauquembergue, Germain Francillète, Maryse Grard, Françoise Hachicha, Brigitte Hilaire, Hélène Hounau, Francis Iriarte, Jean José Iriarte, Séverine Jobard, Maryline Lagrange, Christian Lande, Gérard et Sylvie Nadalutti, Ellen Petit, Jean-Louis Pomès, Roland Ricossa, Christelle Saba, Valérie Sap, Jean-Louis Teyssier, Christophe Zorilla.

En liminaire, Monsieur le Maire accueille et remercie les participants des secteurs de Pey Arnaud, Barricot, du chemin de la House (et alentours) et de Guillemont d'avoir répondu à l'invitation de la municipalité.

Monsieur le Maire indique que l'objet de cette réunion est de partager la réflexion engagée par la commune en matière de redynamisation de l'offre commerciale et de services, et tout particulièrement, s'agissant du devenir du centre commercial de la House (réhabilitation, reconstruction, etc.) dans un secteur d'habitation aujourd'hui en évolution. Monsieur le Maire en profite pour adresser un message de bienvenue aux nouveaux arrivants du secteur de Guillemont présents ce soir.

Monsieur le Maire rappelle quelques éléments de contexte déjà exposés dans le courrier d'invitation adressé aux riverains et qui guident aujourd'hui encore l'engagement de la collectivité en faveur d'un projet de réhabilitation du centre commercial de la House, aujourd'hui vieillissant et jugé peu attractif.

Conformément à l'engagement pris par la municipalité de faire connaître et consulter l'ensemble des commerces et services de la commune **sur la préfiguration du cahier des charges d'un appel à projets**, une réunion a été organisée le 14 mars dernier avec les commerçants et les professionnels de santé implantés sur le territoire communal étant entendu que ce projet dépasse le seul périmètre d'emprise de la future opération.

La concertation autour d'un projet particulièrement structurant pour le futur de Canéjan se poursuit aujourd'hui avec cette rencontre. À l'automne 2017, une réunion plus largement ouverte aux Canéjanais sera également organisée. A l'issue de ce processus de concertation et de recueil de tous les avis, un **projet de cahier des charges équilibré** devrait pouvoir voir le jour.

La collectivité sera aidée en cela par le Conseil départemental de la Gironde dans le cadre d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour laquelle il a été missionné. Elle pourra également compter sur la CCIB (Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux) qui l'accompagne dans ses réflexions stratégiques depuis déjà quelques années.

Monsieur le Maire insiste sur la **temporalité d'un tel projet** qui s'inscrit forcément dans un temps long, rendant difficile de donner des dates précises au-delà de l'engagement politique qui est acté et qui sera prochainement formalisé dans le cadre d'une délibération de principe soumise au vote du Conseil municipal et d'un souhait, celui de procéder à la pose symbolique de la première pierre de cette réalisation courant 2019.

Face aux interrogations des participants, Monsieur le Maire insiste sur le fait que nous en sommes au stade de la réflexion et de la préfiguration d'un cahier des charges qui servira de base à un appel à projet qui sera lancé courant 2018. Rien n'est à ce jour décidé qu'il s'agisse des équipements, de leur emplacement, etc. Seul l'engagement politique est pris, sous-tendu par de grandes orientations qui vont être développées plus loin.

Un support en appui à l'intervention de Monsieur le Maire est présenté aux participants, permettant de souligner quelques uns de ces éléments de contexte d'un équipement qui date des années 70 et des enjeux associés au projet :

LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

❖ Les constats :

- ❖ *vieillissement du centre commercial actuel,*
- ❖ *faible attractivité,*
- ❖ *évolution récente de l'offre commerciale,*
- ❖ *malgré les efforts réalisés en termes de signalétique et la présence des sièges de la MLG et du PLIE.*



Perception de l'environnement commercial – La House

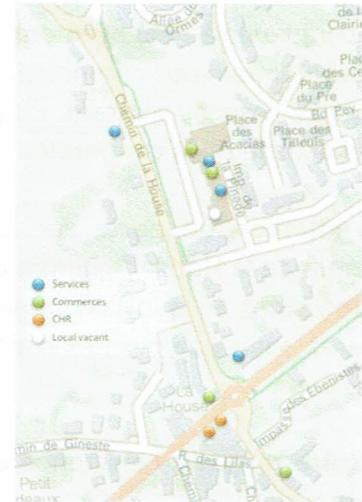


Analyse qualitative du quartier

CRITERES	-	-	+	++
Accessibilité				
Stationnement				
Signalétique			Red	
Traitement urbain			Red	
Aspect des commerces			Red	
Diversité commerciale			Red	
Animation	Red			

Activité commerciale

Points positifs	Points négatifs
<ul style="list-style-type: none"> -Présence de parking et de place de stationnement -Situé sur une rue passante 	<ul style="list-style-type: none"> -Manque de visibilité des commerces et mauvaise signalétique commerciale -Centre commercial vieillissant -Manque d'animation



1 – Éléments de cadre

2 – Organisation commerciale

3 – Enquête professionnels

4 – Consommation et comportements d'achat

Même si des efforts ont été réalisés (signalétique, réaménagement paysager, etc.), le centre commercial actuel reste peu attractif. À cela vient s'ajouter l'existence d'une copropriété (la collectivité n'est pas seule propriétaire de l'ensemble des cellules commerciales, seul lui revient en totalité les parkings) dont il faut tenir compte dans la gestion quotidienne et la prise de décisions.

LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

- ❖ **Un secteur d'habitation en évolution :**
arrivée progressive de 297 habitations supplémentaires à l'horizon 2017-2018 dans le cadre de l'opération GUILLEMONT.



La livraison des 297 habitations de Guillemont se traduira à l'horizon fin 2018 par un apport de population de l'ordre de 600 personnes. Monsieur le Maire rappelle que l'évolution démographique à Canéjan est très contenue puisque la commune compte actuellement 5400 habitants contre 5100 en 1999.

Ces éléments, conjugués à l'engagement de l'équipe municipale, ont amené les élus à repenser une stratégie de développement commercial à l'échelle de la commune qui va au-delà du simple réaménagement de l'espace existant. Ce projet doit être conçu comme l'aménagement d'un second centre-bourg à l'échelle de la commune.

Une première intervention porte sur les flux de circulation notamment sur un axe traversant « Rd1010 / chemin de la House / chemin des Peyrères » le matin et le soir. Monsieur le Maire atteste que la commune subit ce que l'on appelle des effets pendulaires générant des flux de véhicules parfois importants, mais que ces flux constituent dans le même temps une clientèle potentielle pour les commerces.

Monsieur le Maire rappelle l'existence de contraintes dont il faudra tenir compte dans le projet d'aménagement :

LES CONTRAINTES

- ❖ Des contraintes physiques et réglementaires
- ❖ Des contraintes esthétiques fortes et de bonne intégration dans l'environnement
- ❖ Des contraintes environnementales
- ❖ Des contraintes liées à la pérennité de l'activité le temps du chantier



Contraintes physiques : existence d'une ligne haute tension, qualités intrinsèques du sol et du sous-sol.

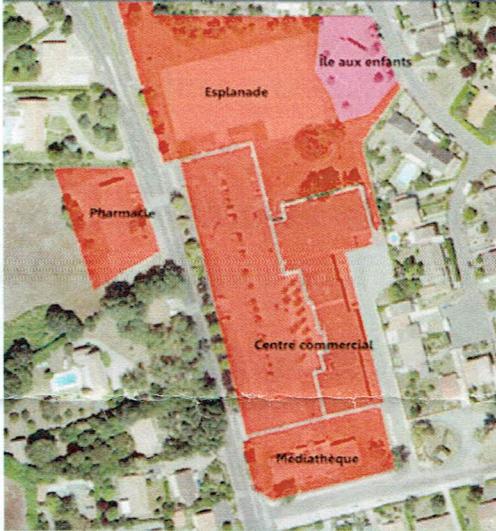
Contraintes réglementaires : celles attachées au Plan Local d'Urbanisme qui pose les règles de constructibilité et celles liées à la copropriété du bâti (la commune n'est pas l'unique propriétaire de l'espace bâti existant ; seule lui revient la propriété de l'ensemble des parkings et de l'esplanade).

Monsieur le Maire rappelle enfin l'attachement de la collectivité à la définition de contraintes esthétiques fortes afin de s'assurer de la meilleure intégration possible dans l'environnement existant, mais également de contraintes environnementales (Agenda 21 local, bâtiment à énergie positive, production électrique ENR, etc.) et de limitation des nuisances causées aux riverains immédiats.

Sur le périmètre possible de l'opération (première piste de réflexion) :

LE PROJET

Préfiguration d'un cahier des charges



- ❖ Le périmètre de l'opération : Réflexion autour d'un périmètre possible (provisoire)
- ❖ Extensions possibles :
 - « Île aux enfants »
 - Jusqu'au rond-point de la RD1010



Le périmètre pourrait englober la Médiathèque, le centre commercial (bâtiment et parkings), l'esplanade, la pharmacie actuelle (projet de délocalisation portée par les exploitants actuels, sur le site de l'ancien restaurant chinois sur la RD1010), et éventuellement l'Île aux Enfants (propriété communale). Ce projet de déplacement libérera l'espace actuellement occupé (propriété privée qui pourrait avec l'accord du propriétaire être intégrée dans le périmètre de l'opération).

Sur les conseils des « Architectes et Urbanistes Conseils » du Département de la Gironde, le périmètre de l'opération pourrait aller jusqu'au rond-point de la RD1010 pour tenir compte du déplacement de la Pharmacie, véritable locomotive d'un ensemble commercial et de services plus large. L'idée est également celle d'inscrire dans la réflexion les commerces présents dans ce secteur sur la RD1010.

Puisque la question vient, Monsieur le Maire réaffirme, s'agissant de la Médiathèque, la volonté de la collectivité de conserver la « fonction », laquelle sera amenée en lien avec les services concernés à être redéfinie, précisée, complétée... La question d'une nouvelle implantation reste quant à elle ouverte.

LE PROJET

Préfiguration d'un cahier des charges

- ❖ L'emplacement de la moyenne surface alimentaire
- ❖ Une opération mixte (commerces et logements)
- ❖ Une station-service ?
- ❖ Une offre complémentaire de commerces et services
- ❖ Une attention particulière portée aux professionnels de santé : Quid d'un Pôle santé ?



Partant du périmètre provisoire envisagé, Monsieur le Maire souligne les différents scenarii possibles s'agissant de l'implantation de la surface alimentaire :

- Soit à l'emplacement actuel ;
- Soit le long du chemin de la House, en bord de route ;
- Soit sur l'esplanade.

Là encore, rien n'est arrêté. Tout dépendra des propositions qui seront faites par les candidats au projet.

Sur ce point précis, les participants s'exprimant jugent pour certains la surface trop grande ou proposent un concept différent, lui préférant celui de « Halle », « Groupement de fermiers », « Magasin bio », etc.. Monsieur le Maire précise que la surface dépendra des modèles économiques des enseignes qui répondront à cet appel à projet, lequel peut changer d'un distributeur à l'autre. Sur d'autres concepts à envisager, tout est ouvert et cette proposition peut être envisagée. Quoi qu'il en soit, quel que soit l'emplacement retenu, Monsieur le Maire insiste sur la **nécessité de maintenir l'activité existante le temps des travaux** et de laisser les possibilités de stationnement en façade (argument commercial fort).

Sur la **question des logements**, Monsieur le Maire explique qu'il s'agit là d'une décision politique. Les logements seront intégrés à l'opération d'une part pour répondre à un besoin avéré en logements localement, d'autre part, parce que la loi nous fait obligation d'accueillir 25 % de logements locatifs sociaux sur la commune (nous sommes à 20%). Enfin, la présence de ces logements pourrait impacter le modèle économique du projet dans son ensemble. Cette opération sera donc mixte (commerces, logements, tiers-lieux associatifs de services publics, etc.) et devrait comprendre 40 logements dont 50 % seront conventionnés.

À la question de l'emplacement de ces logements (au-dessus des commerces, à côté), là encore, la réponse n'est à ce jour pas connue puisque cela dépendra des propositions faites par les aménageurs et des négociations qui seront éventuellement menées avec la collectivité.

La question se pose également – et reste ouverte – de l'**implantation d'une station-service**. Les avis sont encore très partagés entre l'utilité générale d'un tel équipement et les inquiétudes qu'une telle présence pourrait susciter en termes de nuisances sonores, visuelles, environnementales, etc. Dans le modèle économique des aménageurs, cette station-service est souvent perçue comme une véritable locomotive au même titre que la surface alimentaire. L'équilibre du modèle économique pèsera dans la décision finale. **S'agissant de son emplacement éventuel**, là encore, une suggestion est faite de déplacer cet équipement le long de la RD1010. Cette proposition sera prise en compte.

Cette question de la présence ou non d'une station-service est celle qui revient le plus souvent. Un participant demande une votation citoyenne sur le sujet. Monsieur le Maire rappelle que la concertation a pour objectif de permettre à chacun d'exprimer un avis. Les propositions faites seront examinées et prises en compte si elles sont jugées utiles à l'intérêt général, mais pour le reste, il revient au Conseil municipal de décider.

Une **offre de nouveaux commerces et de services** pourra également être envisagée, partant de l'existant, dans une logique de complémentarité avec celle déjà existante. Bien entendu, une discussion devra être menée avec l'ensemble des personnes concernées (certains commerçants saisiront l'occasion pour cesser leur activité, agrandir, acheter là où ils étaient locataires, etc.).

Enfin, il semblerait qu'il puisse y avoir la place pour ce que les élus ont appelé un « **Pôle Santé** » qui regrouperait les professionnels intéressés ; certains médecins notamment ont déjà marqué un intérêt en ce sens.

L'objectif, rappelé par Monsieur le Maire, est de créer un centre de vie, un lieu de cultures partagées où l'on trouvera une offre commerciale complémentaire, des logements, des services publics, culturels, des tiers lieux (bar associatif, salles associatives, etc.).

S'agissant de la destination future de certains équipements :

- La Médiathèque sera conservée dans sa fonction et le bâtiment actuel sera a priori intégré dans le périmètre de l'opération ;
- Le bâtiment « l'Île aux Enfants » pourrait également être intégré dans ce périmètre car un projet de regroupement des trois structures existantes est déjà engagé et verra le jour sur un lieu unique situé dans la ZAC de Guillemont ; en conséquence, le bâtiment actuel pourra trouver une autre destination, voire être vendu.

Un planning prévisionnel est présenté :

LE PLANNING PREVISIONNEL

GRANDES ETAPES	ECHEANCE
REUNION PUBLIQUE OUVERTE AUX CANEJANAIS	AUTOMNE 2017
ELABORATION DU CAHIER DES CHARGES	> > > DECEMBRE 2017
LANCEMENT APPEL A PROJET	JANVIER 2018
ANALYSE DES OFFRES	>>> MARS 2018
MODIFICATION P.L.U. / Déclassement	> > > 2018
CHOIX DE L'AMENAGEUR	2018 > > >
CONCERTATION	2018 > > >
POSE PREMIERE PIERRE	1er SEMESTRE 2019



Monsieur le Maire rappelle quelques étapes ; il faudra :

- Présenter l'état des réflexions engagées à la population canéjanaise (sept. / oct. 2017) ;
- Élaborer le cahier des charges ;
- Lancer la consultation ;
- Poser la question de la copropriété (et les conséquences juridiques de sa dissolution) ;
- Consulter et associer largement dans une démarche partenariale, étant entendu qu'en cas de désaccord in fine, il reviendra au Conseil municipal de décider.

Sur la concertation, Monsieur le Maire en profite pour rappeler que dans le cadre de la procédure de modification du PLU, le projet (à travers l'évolution du zonage proposé) sera soumis à enquête publique.

Monsieur le Maire souligne son attachement à une bonne intégration de l'ensemble dans l'environnement ; des aménagements paysagers peuvent permettre cela. Ce site devra avant tout être un lieu de vie, d'animations, de cultures partagées.

Une question porte sur le futur de la fête foraine qui s'installait jusqu'à présent sur l'esplanade de la House. Monsieur le Maire se dit confiant dans la capacité de la municipalité à trouver un autre lieu d'accueil.

Fin de la réunion à 20h00.