



Canéjan, le 16/07/2018

Cabinet du Maire
Affaire suivie par : Emmanuelle FIGASIEWICZ
Tél. : 05.56.89.08.60 / Courriel : e.figasiewicz@canejan.fr

COMpte RENDU DE REUNION

Commission extra-municipale sur les commerces, services et équipements communaux élargie à tous les commerces, services et professionnels de santé
– Réunion du mardi 19 juin 2018 (19h30, en mairie) –

Compte-rendu diffusé auprès de l'ensemble des commerçants et activités de service connus à ce jour.

En présence de :

Brigitte Borda - Marylène Cellerier - Philippe Comtet - Delphine Dapp - Nicole Deneuvic - Claire Dubreuilh - Sandrine Houillon - Paul Hugonneng - Francis Iriarte - Jean-José Iriarte - Catherine Larrieu-Gibier - Philippe Lissandreau - Patrice Marailhac - Pierrette Menault - Marjolaine Robert-Faucaud - Yannick Rozier - Daniel Sahuc - Delphine Sionneau - Réda Tazi - Franck Tourrel

Et des membres du Conseil municipal de Canéjan.

En liminaire, Monsieur le Maire remercie les participants à cette Commission Extra-municipale sur les commerces, services et équipements communaux, élargie pour l'occasion à l'ensemble des commerçants et professionnels de santé implantés sur la commune.

Monsieur le Maire rappelle le caractère structurant de ce projet du « Cœur de la House » pour l'avenir de la commune et ses différentes étapes (délibération de décembre 2017 actant de l'engagement du processus / installation d'une équipe-projet et démarrage de l'étude pré-opérationnelle, etc.).

Monsieur le Maire en profite pour présenter les membres de l'équipe-projet mobilisés dans le cadre d'une commande passée par la commune auprès du Département de la Gironde, pour préparer les éléments constitutifs du cahier des charges qui servira à la consultation d'aménageurs. Il s'agit de M. Lascabettes, Architecte-urbaniste, Mme Pinel, Urbaniste commerciale, et Mme Channing's (absente), Avocate-Juriste.

Le contexte dans lequel s'inscrit ce projet est celui d'un secteur en évolution avec la livraison de 297 habitations sur Guillemont, ce qui représente un potentiel de 600 habitants supplémentaires qui viendront irriguer les commerces de la commune. Monsieur le Maire informe également les participants de perspectives de négociations nouvelles, ouvertes grâce à une convention conclue avec l'EPF (Établissement Public Foncier), organisme public pouvant se substituer à la commune pour mener à bien des opérations foncières (délibération en juin 2018).

Le projet du « Cœur de la House » avance, à un rythme jugé trop lent pour certains. Monsieur le Maire rappelle que ce temps long est utile si l'on veut bien regarder l'évolution des habitudes de consommation à l'œuvre depuis quelques années, l'objectif étant de ne pas livrer de nouveaux équipements qui deviendront, à terme, des friches commerciales.

Par définition, un projet de ce type s'inscrit dans des temporalités longues (ex. Guillemont = 10 ans). Le projet du « Cœur de la House » prendra du temps, ayant lui-même vocation à répondre aux besoins commerciaux de la population pour les prochaines décennies.

Avant de laisser la parole à l'équipe-projet, Monsieur le Maire informe les participants de la tenue d'une réunion publique, ouverte à la population, sur ce même sujet, le lundi 16/07/2018.

Présentation par l'équipe-projet :

L'équipe-projet a été missionnée pour définir un projet d'aménagement et de requalification pour le quartier d'équipements commerciaux et de services de la House. Ce projet devra répondre aux orientations suivantes :

- Assurer l'intégration et la cohérence du projet avec l'environnement existant et les autres échelles du territoire ;
- Promouvoir une vie sociale de proximité et définir une identité villageoise (créer un nouvel espace de vie et d'animation, un espace de proximité et de rencontres) ;
- Préserver les ressources naturelles et favoriser la haute qualité environnementale des aménagements.

LA DIAGNOSTIQUE MÉTHODE

Quelques données de cadrage :

- Canéjan, une commune où il fait bon vivre, une ville parc, bien située vis-à-vis de l'agglomération bordelaise et des pôles d'emplois et un bon niveau d'équipements (avis d'habitants) ;
- Une commune appréciée par les acteurs économiques et les habitants rencontrés (qualité de vie en général) ;
- Une commune qui évolue avec :

- **Une croissance raisonnée de la population**, mais une commune vieillissante

En 2014, 5 314 habitants, 2371 ménages ;

34 % de ménages retraités (26 % en 2009), // (données comparables à l'ensemble de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde mais taux plus élevé que sur l'ensemble de l'aire urbaine de Bordeaux : 28 %) ;

Seulement 30 % des ménages ont des enfants au foyer,

*Une forte augmentation des familles monoparentales (289 en 2014 contre 157 en 2009) ...
5 500 habitants en 2018.*

- **Une population plutôt plus aisée** : part des ménages imposés > 69,5 % / Médiane du revenu :

23 737 euros (Cdc : 25 472 euros, mais 21 501 euros dans l'aire urbaine de Bordeaux).

Il est cependant probable qu'il y ait une relative distinction sociologique entre les quartiers du bourg de Canéjan (plus aisés) et la House (plus modestes).

- **Un pôle d'emplois majeur et en croissance** : 3 617 emplois recensés dans la commune en 2015 :

2309 actifs avec emplois dans la commune,

*353 actifs travaillent dans la commune et plus de 1950 sortent de la commune pour travailler,
90 % utilisent leur voiture pour aller travailler.*

UNE COMMUNE, 2 BOURGS...

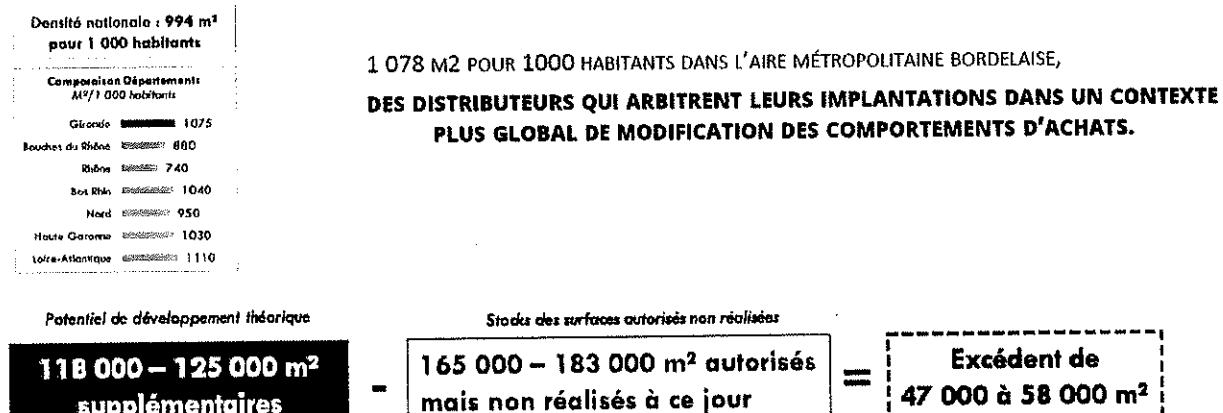
Une zone de chalandise limitée à la commune, confortée par le passage et la proximité des zones d'emplois. Le sentiment exprimé par les habitants : existence de 2 bourgs aux fonctionnements distincts et 2 zones de chalandise avec des commerces qui sont pour la plupart concurrents.

Sociologiquement, deux populations distinctes :

- Le bourg : une population plus aisée, mais plus « pendulaire et volatile »,
 - La House : une population plus âgée, moins aisée, mais en cours de renouvellement.
- Des populations qui intègrent de nouveaux modes de consommation (succès de la Compagnie fermière à Gradignan).
- > Toute réflexion doit intégrer le fait que les deux pôles commerciaux doivent pouvoir, a minima, se maintenir, l'aménagement de l'un ne doit pas se faire au détriment de l'autre.**

Le contexte commercial.

- **PLUS DE 52 000 M² DE GRANDE DISTRIBUTION (GÉNÉRALISTE ET SPÉCIALISÉE) À MOINS DE 10 KM, DONT UN PEU PLUS DE LA MOITIÉ (PLUS DE 28 000 M²) À MOINS DE 5 KM*.**
- **UN CONTEXTE DÉPARTEMENTAL DE SATURATION COMMERCIALE, SELON L'ODAC** (ORIENTATIONS DÉPARTEMENTALES POUR L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA GIRONDE)**



* source Nielsen panorama 2018
** extraits des travaux de l'ODAC présentés en février 2018.

UNE OFFRE COMMERCIALE A PROXIMITÉ DE LA HOUSE MULTIPLE ET COMPLÈTE :

- Il y a déjà « tout » à moins de 5 km... De la grande distribution de toutes gammes (du discounter à l'hyper avec sa galerie et ses grandes surfaces spécialisées), soit 28 468 m² de grandes surfaces à moins de 5 km (ce qui représente 14 magasins) et 24 000 m² entre 5 et 10 km (12 magasins en plus).
- Il y a « aussi » à moins de 5 km...
 - Des espaces commerciaux nouvelle génération (la Compagnie fermière, les grandes surfaces bio, les drives),
 - Des centres urbains où l'on peut flâner (comme le devient Gradignan)
 - Des marchés dynamiques (Léognan, Cestas...), sur lesquels on trouve de la vente directe (producteurs) bio ou non.

Mme Pinel précise que ce n'est pas parce qu'il y a « tout » autour qu'il ne faut rien faire, mais il faut être conscient du contexte commercial dans lequel s'inscrit ce projet.

- Des habitants en déplacements pendulaires (moins de 15 % des actifs travaillent et habitent la commune)... qui démultiplient les lieux d'achats en fonction de leurs opportunités de déplacement,
- Des modifications des comportements commerciaux qui trouvent déjà une réponse localement (la Compagnie Fermière, les marchés...),

> **Une population au fonctionnement multi-canal et multi-spatial avec des habitudes de « nouvelles consommations » déjà installées...**

FAUT-IL UN NOUVEAU SUPERMARCHÉ (environ 1500 m²) ?

On constate :

- Une offre issue d'un modèle de consommation aujourd'hui en déprise... (et plutôt en surdensité dans l'agglomération bordelaise),
- La fin d'une offre alimentaire traditionnelle de proximité appréciée,
- Une concurrence exacerbée pour les commerces du centre bourg,
- La « non réponse » au désir de centralité et de convivialité initialement souhaitée.

> **Nécessité de maintenir une petite surface qualitative pour répondre à un besoin de proximité.**

LE CAS PARTICULIER DE LA STATION-SERVICE.

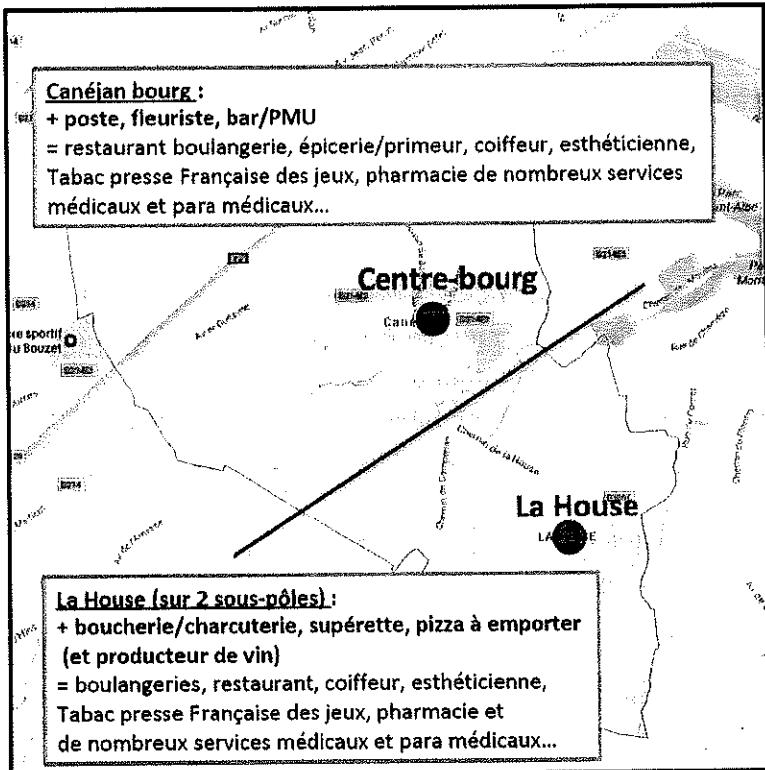
Il existe à ce jour 9 stations-services à moins de 5 km.

Les stations services

Commune	A moins de 5 km	Entre 5 et 10 km
Cestas	Super U	Intermarché
Gradignan	Intermarché Favard Total Accès Avia Avia	Agip
Léognan	Leclerc U Express	
Pessac	Total Dyneff	Total acces Esso express Total
Villenave d'Ornon		Géant Casino

Une offre diversifiée y compris en termes de prix de vente.

La situation commerciale de la Commune.



2 DYNAMIQUES COMMERCIALES DISTINCTES MAIS VOISINES...

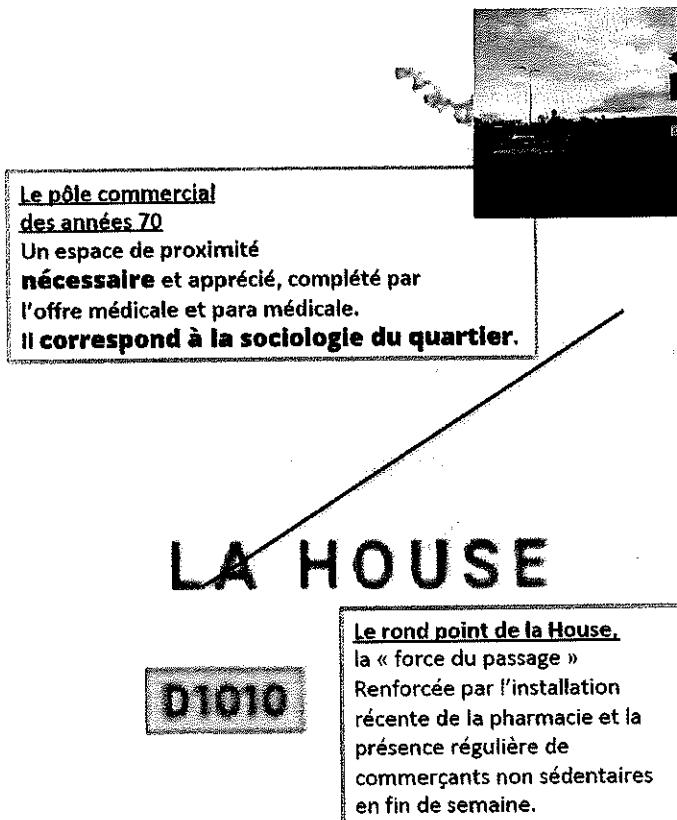
Des points communs :

- Une offre de proximité, même si elle diffère légèrement sur son contenu,
- Des commerçants ou artisans relativement jeunes (peu sont proches d'une cessation d'activité pour retraite),
- Des compétences mais des résultats commerciaux relativement contraints, voire dans certains cas difficiles,
- Des locaux aux normes (PMR...) et plutôt adaptés aux activités (des pb de taille ?)
- Des acteurs économiques qui n'habitent pas la commune et « ne voient » que la dynamique commerciale nécessaire à leur bon fonctionnement,

Des divergences :

- Une offre un peu plus complète et plus « alimentaire » à la House, mais éclatée en 2 sous-pôles (synergies de fait plus limitées),
- Une commercialité qui paraît plus dynamique dans le bourg (locaux plus avantageux...), mais une vie commerciale « plus étalée dans la journée » à la House,
- Le très grand parking de la House, à la fois pratique et peu porteur en termes d'images (vide)

→ La nécessité de favoriser le soutien des deux équipements commerciaux.



UN PÔLE COMMERCIAL EN DEUX SOUS PÔLES...

Deux dynamiques qui s'opposent à moins de 200 m.

- **La House** : le pôle de quartier avec un fonctionnement plutôt en synergie entre les activités. Un bon fonctionnement « équipements/activités tertiaires/médical et paramédical/commerces et services... malgré peu d'entente des commerçants (un soulagement partagé, la réouverture de la supérette).
- **Le rond-point** : la D1010, plus en concurrence avec Cestas Réjouit. Des activités « à l'attractivité ponctuelle » au fonctionnement plus singulier et une synergie principalement liée à l'axe et son flux routier (6 460 voitures/jour comptabilisées au sud du rond point, plus la route de Léognan).

En l'état de l'offre (avec les 2 boulangeries), un usage commercial segmenté : « l'un ou de l'autre, mais peu des deux ». Une signalétique présente mais limitée vers le pôle de la House et une synergie avec la D1010 difficile à prendre en considération.

→ Attention à ne pas conforter (zonage PLU ?) l'activité autour du Rond Point. Une liaison entre les deux pôles à faciliter.

LE BESOIN D'UN CHANGEMENT MAJEUR.

- Des acteurs économiques installés depuis plus de 10 ans (sauf supérette)
- Des locaux corrects malgré la vétusté (des investissements réalisés dans les locaux)
- Pourtant sentiment que ce sont des commerces d'hier (environnement, aménagement... fonctionnement...), avec une relative démobilisation commerciale
- La perte de la « gnac commerciale »
- Des dynamiques diverses :
 - *très bon fonctionnement des médicaux et paramédicaux,*
 - *« Endormissement » des services à la personne,*
 - *Comme dans le bourg, des activités « de flux » à l'attractivité moyenne (350 à 400/jour),*
- Des retombées de « Guillemont » mais pas suffisantes pour générer une nouvelle dynamique
- Des acteurs économiques qui ne génèrent pas de dynamique collective (ex : accueil de non sédentaires qui se fait au rond-point sur le parking de la boulangerie)
- Une clientèle attachée à l'offre et ses commerçants « *On va à la supérette acheter des choses, car on a peur qu'elle referme...* »
- Une vie commerciale « plus étalée dans le temps que dans le bourg »
- Un pôle commercial qui correspond à la sociologie du quartier mais qui doit s'adapter à son renouvellement (nouvelle population),
- Un attachement au parking car c'est la seule chose qui est considérée « positive » par les acteurs en place, mais un parking sur dimensionné (entre 14 et 40 véhicules dont la dizaine de véhicules des salariés de la Mission Locale et du PLIE, comme des médecins et kinésithérapeutes du chemin de la House).

DES ATTENTES ET/OU DES BESOINS QUI DIVERGENT...

> *Autant de désirs que d'acteurs présents sur le site.*

- Des inquiétudes et des désirs liés à la nature de l'activité (1 seul veut un supermarché),
- Des services et professions médicales et paramédicales très favorables à un nouveau bâtiment (pas d'autre vision que celle « de la même chose en mieux »),
- Plutôt une attente de vie de quartier, confortant leur rôle (commercial et social...).

LE BESOIN D'UN PROJET « RADICAL » POUR DÉPASSER LES DEMANDES SECTORIELLES ET SUSCITER L'ENVIE...

- Mixer équipements publics, services, commerces et même une offre tertiaire,
- Faire d'une médiathèque nouvelle génération le levier de l'attractivité du pôle de la House,
- et dans ce contexte, maintenir une concentration des équipements publics entre les deux bourgs majeurs de la commune (limiter l'éclatement, peu favorable aux synergies).

> **Une réhabilitation qui doit être un geste fort et qui donne l'envie aux acteurs économiques de participer à une « nouvelle aventure ».**

QUELS BESOINS EN M² ?

Une hypothèse basse de 2 000 m² environ établie sur la base :

– des besoins exprimés par les acteurs économiques aujourd’hui en place et disposés à se maintenir localement (ou qui peuvent être remplacés),

– des opportunités d’une médiathèque nouvelle génération.

> **Une synergie minimale, pour la vie du pôle commercial.**

Une hypothèse haute de 3 200 m² environ qui demeure raisonnable pour permettre :

– Un rôle majeur des équipements publics ou para-publics, pour une meilleure synergie,

– Un fonctionnement plus en synergie avec les étages.

> **La constitution d'un lieu de vie...**

II/ LE DIAGNOSTIC URBAIN

Après une rapide présentation de l’évolution historique du secteur de la House, Monsieur Lascabettes, Architecte, présente les conclusions de son analyse :

ANALYSE DE LA STRUCTURE BÂTIE

Le quartier de La House présente un ensemble de typologies bâties qui traduisent l’évolution et le développement du secteur.

Ces typologies se répartissent selon deux grandes familles :

– Les ensembles bâties constitués (noyau historique, ensemble résidentiel des Cottages ou de la ZAC Guillemont) présentent à ce stade de très faibles capacités d’évolution ;

– Les ensembles bâties diffus (pavillonnaire et équipements) constituent un réservoir de mutations urbaines compte tenu de la faible occupation actuelle (sous-densité) ou des possibilités d’extension ou de densification des parcelles.

> Une structure bâtie à dominante pavillonnaire mais qui présente des densités relativement élevées sur les secteurs constitués et dans ce type de contexte.

> Un potentiel important d’évolution urbaine sur le diffus.

ANALYSE DE L’ARMATURE DES VOIRIES

L’armature de voirie est assez lisible et hiérarchisée :

– La RD1010 tangente le quartier dont le point d’ancrage s’opère au niveau du carrefour avec le Chemin de la House

– Le chemin de la House et l’avenue de Barricot distribuent les principales « poches » d’urbanisation

– Ces voies constituent l’armature principale du secteur

– Les ensembles résidentiels – Cottages et Guillemont – sont, eux, desservis par des voies internes organisées en « boucle »

> Caractère « routier » des espaces publics structurants (Chemin de la House et avenue de Barricot).

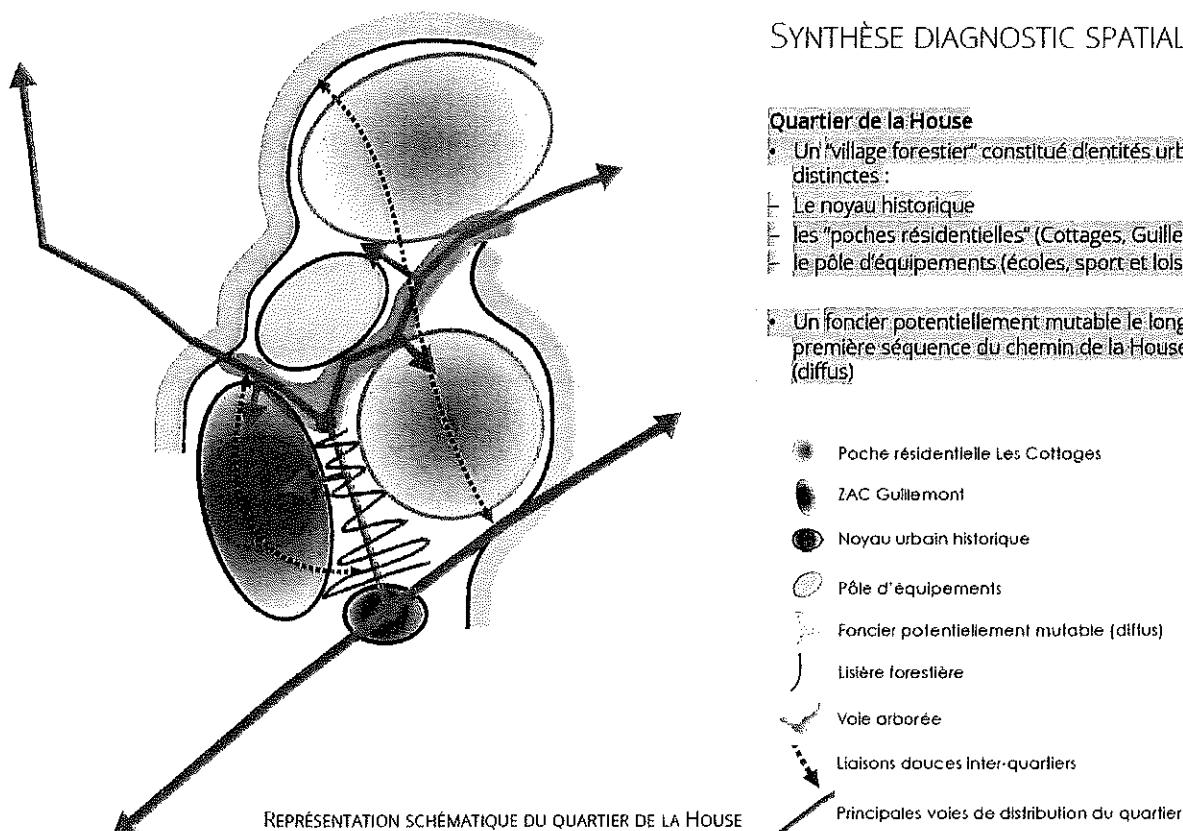
> Faible « adressage » des ensembles résidentiels sur le chemin de la House.

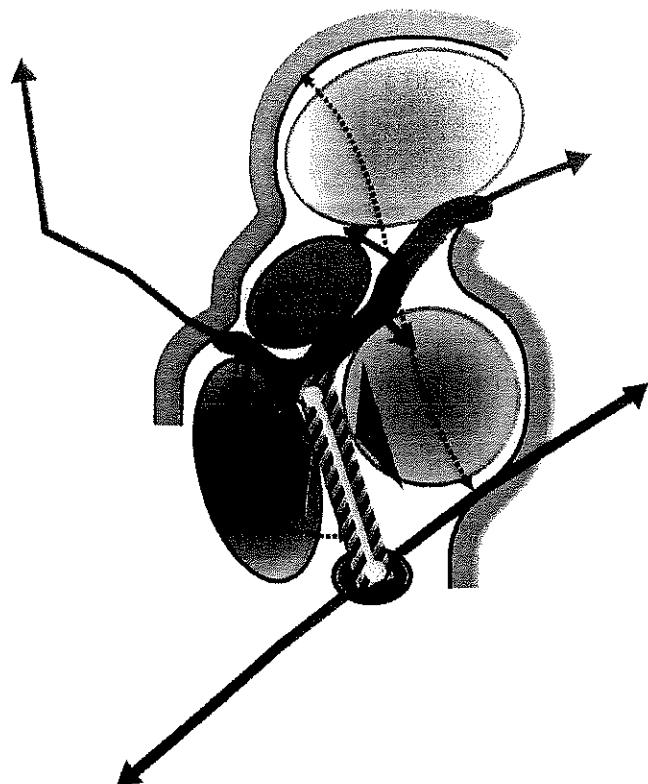
ANALYSE DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

Le cadre forestier très présent confère au quartier une ambiance de clairière habitée :

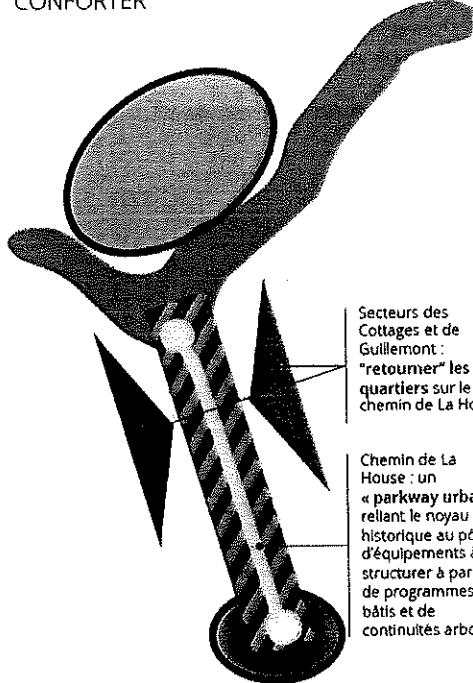
- La proximité de la vallée de l'Eau Bourde est marquée par la présence d'arbres à feuilles caduques qui constituent un couvert forestier au quartier ;
- Les haies de hauts jets et les prairies arborées bordent les voies au nord du quartier et créent un filtre qui dissimule le bâti en second plan ;
- Un réseau dense de cheminements et de pistes cyclables traverse au cœur des ensembles résidentiels et permet de rejoindre le centre-bourg de Canéjan.

- Les cheminements (promenades, accès aux équipements, liens au centre-bourg), s'opèrent principalement depuis l'intérieur des ensembles résidentiels et permettent de pratiquer la ville autrement que par la route ;
- Le large « vide » créé par le parking du centre commercial présente une image d'autant plus dure que l'absence de végétal – si ce n'est des arbres de petite taille très espacés – contraste fortement avec l'environnement du site





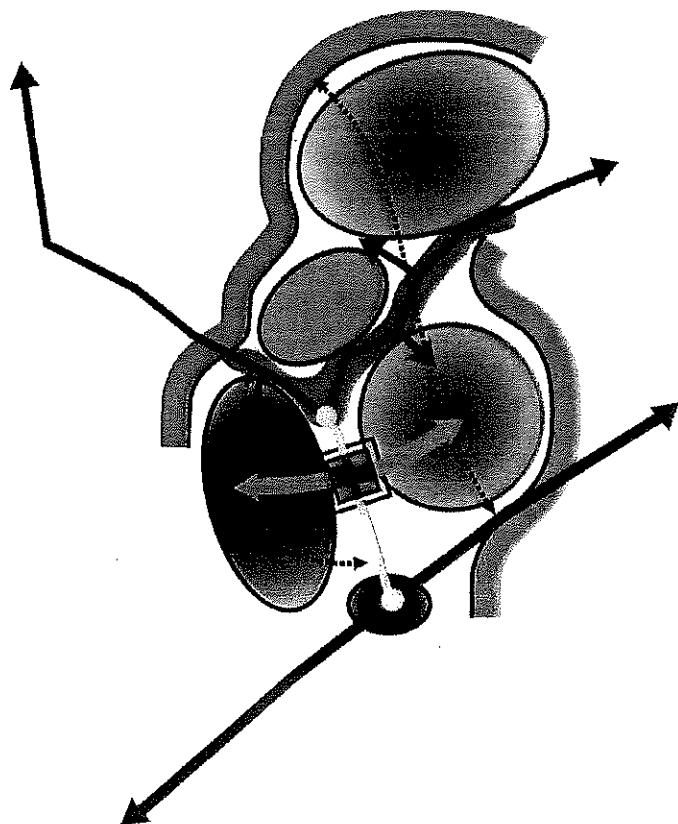
ENJEU 1 : À L'ÉCHELLE COMMUNALE,
UNE CENTRALITÉ SECONDAIRE À
CONFORTER



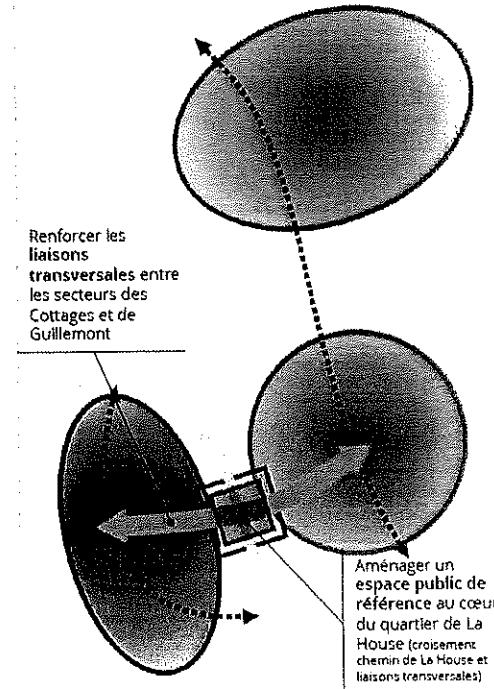
31

Secteurs des
Cottages et de
Guillemont :
"retourner" les
quartiers sur le
chemin de La House

Chemin de
La House : un
« parkway urbain »
relatant le noyau
historique au pôle
d'équipements à
structurer à partir
de programmes
bâties et de
continuités arborées



ENJEU 2 : À L'ÉCHELLE DU QUARTIER
AMÉNAGER UN ESPACE PUBLIC DE
RÉFÉRENCE : LA PLACE DU VILLAGE ?



Renforcer les
liaisons
transversales entre
les secteurs des
Cottages et de
Guillemont

Aménager un
espace public de
référence au cœur
du quartier de La
House (croisement
chemin de La House et
liaisons transversales)

LE PERIMÈTRE DU PROJET

Superficie du périmètre de projet : 22 700 m².

Nombre de places de stationnement : 100 (superficie 4 200 m²) + 30 à l'arrière = 130.

Ratio 42 m²/place (la moyenne est de 25 m²/place).

Emprise bâtie totale : 3 340 m² (y compris auvent extérieur).



Des contraintes.

Contraintes liées à la présence de la ligne et des pylônes :

– Constructions de bâtiments :

- Distance verticale mini : 5 m entre point le plus bas des câbles (d'après profil)
 - Distance sécurité : 10,9 m
 - Distance 5 m mini entre pylônes et constructions (zone d'influence 30 m)
- Exclure les arbres de haut jet sous la ligne (élagage ou coupes réalisés par RTE sous la ligne)

ÉTAT DES LIEUX

Le site procure un sentiment d'un vide peu qualifié en raison de :

- Vaste parking au premier plan évoquant l'image d'un centre commercial de périphérie ;
- Bâtiments de faible hauteur, très en retrait et d'une architecture banale.

Le chemin de la House présente une emprise totale \pm 17 m. Ses aménagements vieillissants et peu qualitatifs. Une voie accessible aux différents modes de déplacements mais un aménagement qui n'incite pas à réduire les vitesses de circulation : ligne droite de 400 ml et peu de traversées.

Le bâtiment commercial.

Bâtiment à rez-de-chaussée décomposé en 2 parties :

- Local surface : 1000 m²
- 9 cellules commerciales de surface variable (63 m², 70 m², 80 m², 117 m²) disposant chacune d'une réserve de 23 m². Structure métallique composée de poteaux IPN supportant une toiture horizontale couvrant l'ensemble du bâtiment. Séparation des locaux par des murs de refend en parpaings. Surface totale = 1 950 m².

La Médiathèque.

Bâtiment à rez-de-chaussée composé d'un corps central horizontal coiffé d'une toiture à deux pentes et de volumes annexes. Murs de soutènement en maçonnerie, toiture charpente bois. Surface = environ 400 m².

HYPOTHÈSE EXTENSION MÉDIATHÈQUE. L'architecture très composée de la médiathèque ne permet pas d'envisager une extension ou une surélévation du bâtiment sans altérer la composition d'ensemble. Seul un volume distinct relié au bâtiment actuel pourrait être envisagé.

HYPOTHÈSE DE MAINTIEN DU CENTRE COMMERCIAL

La conservation du bâtiment du centre commercial nécessite :

- D'une part, de conserver un espace dégagé depuis le chemin de La House, afin qu'il soit visible. Cela reviendrait à conserver le parking situé au premier plan.
- D'autre part, une réhabilitation lourde (remise aux normes) et un renouvellement de son image. Aucune surélévation ne peut être envisagée dans la configuration actuelle du bâtiment.

> Les hypothèses d'aménagement vont donc dans le sens de la démolition du bâtiment actuel.

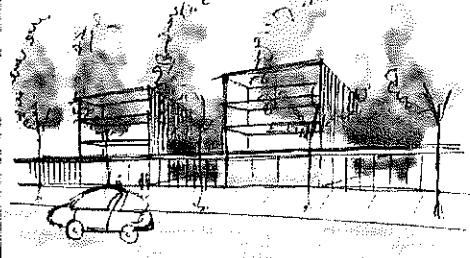
PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT Version 1 : études



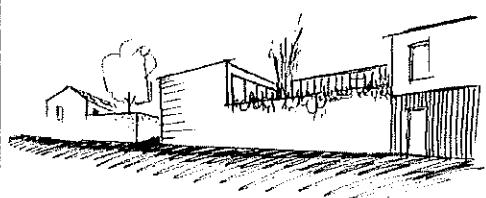
PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT 1

Privilégier une façade urbaine (commerces et logements) le long du chemin de la House

- Encadrer l'évolution des constructions des deux côtés du chemin de la House



Des logements collectifs sur un socle d'activités



À l'arrière des logements individuels



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT 1

Un espace public majeur disposant d'un large trottoir et bordé de commerces et d'activités en RDC

Une façade urbaine implantée à l'alignement de la voie (RDC commerces / logements collectifs à l'étage)

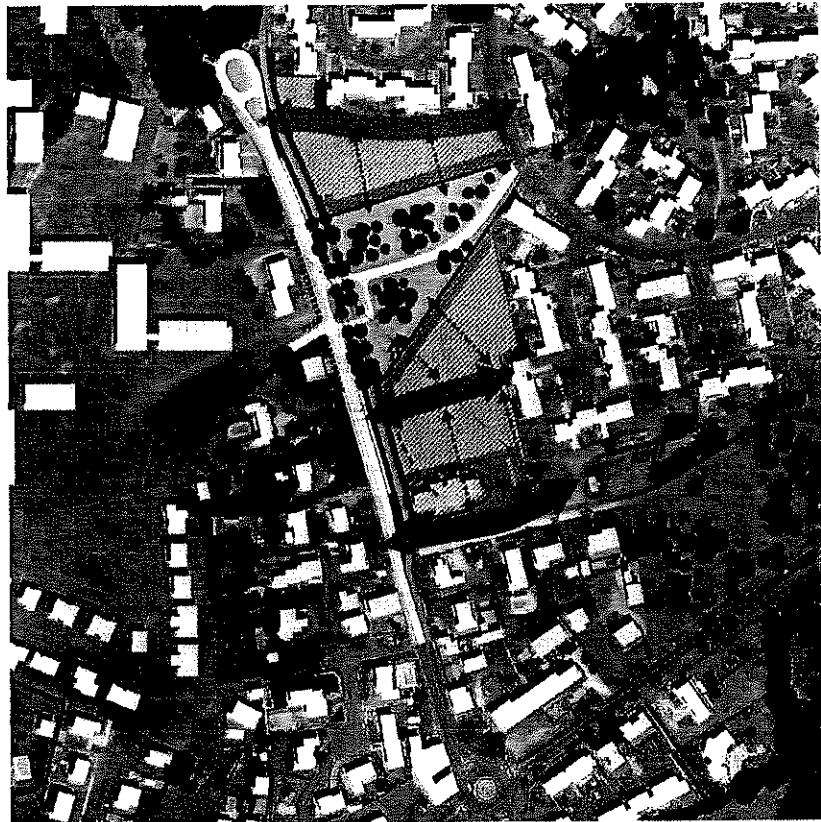
Continuité arboree intégrant des cheminements publics

Placettes résidentielles des unités de voisinage

Liaisons transversales piétonnes

Anticiper les évolutions du bâti le long du chemin de la House

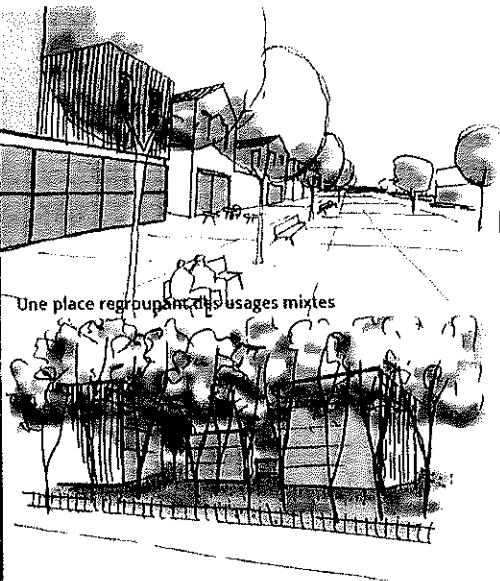
Prévoir le développement des activités de la médiathèque (extension, restructuration)



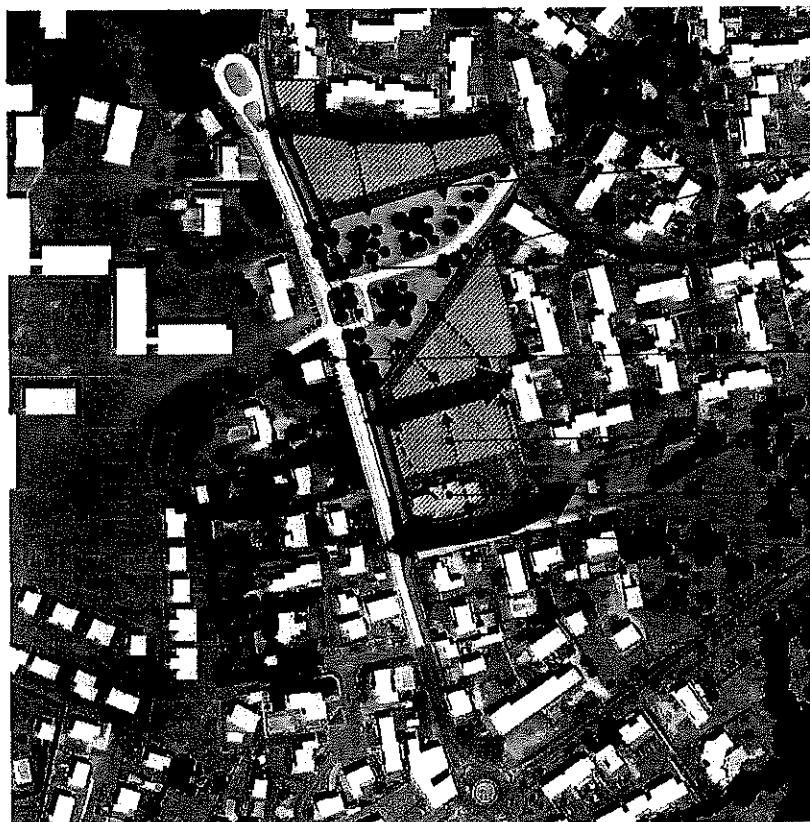
PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT 2

Un espace public central transversal

- Réorganisation des fonctions (commerces, équipements) autour d'une place de quartier



Des logements collectifs derrière un rideau d'arbres



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT 2

Une façade urbaine implantée à l'alignement de l'espace public constituée de constructions diversifiée

Une large place centrale accueillant des activités diverses

Anticiper les évolutions du bâti le long du chemin de la House

Liaisons transversales piétonnes

Prévoir le déplacement des activités de la médiathèque sur la place centrale

Continuités arborées intégrant des cheminements publics

EN CONCLUSION à cette présentation, Monsieur le Maire récapitule les éléments suivants :

- *démolition du bâtiment existant*
- *mixité de l'offre (commerces, équipements et logements)*
- *renforcement d'une surface alimentaire (entre 400 et 600 m²)*
- *pas de station-service*
- *place pour des activités associatives ou de nouvelles opportunités commerciales complémentaires*

Par ailleurs, Monsieur le Maire souligne que la commune est propriétaire du foncier extérieur, ce qui lui assure une certaine capacité à agir. Les bâtiments accueillant aujourd’hui l’Île aux Enfants, mais également les activités de la Pigne, n’auront à terme plus la même destination (Projet Maison de la Petite Enfance et déplacement de la Pigne) ; une reconversion est donc toujours possible.

Monsieur le Maire rappelle enfin quelques étapes ; il faudra encore :

- 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'il reviendra in fine au Conseil municipal de décider.

Les participants sont invités à réagir à l’issue de cette présentation.

Parmi les premières réactions, un commerçant exprime sa préférence pour le principe d’aménagement n°2, avec ses ouvertures sur des espaces verts et ses liaisons douces. La présentation longitudinale du 1^{er} principe d’aménagement semble moins conviviale.

Monsieur Lissandreau souhaite revenir sur les éléments de diagnostic commercial qui, selon lui, laisse penser que les grandes surfaces environnantes ont tué le commerce local. Mme Pinel précise alors son propos en indiquant que nous sommes ici en présence d'un centre commercial de proximité qui devra mixer les fonctions commerciales, les services, les équipements publics, les activités associatives, etc. Une surface alimentaire a toute sa place, bien au contraire, mais dans une dimension de l’ordre de 400-600 m².

Monsieur le Maire rappelle également que dans les premiers temps, il avait été imaginé la possibilité de développer un « Pôle Santé ». Après enquête et suite au déplacement de la Pharmacie, il s'est avéré que ce Pôle n'avait plus lieu d'être, les professionnels de santé préférant, dans leur très grande majorité, rester indépendants.

Une question porte sur le nombre d’unités commerciales qui seront prévues.

Monsieur le Maire pose le principe d'une réintégration des commerces existants, selon les besoins que les commerçants auront exprimé. Pour le reste et s’agissant des activités que nous ne connaissons pas aujourd’hui, la seule règle qui vaudra sera celle de la complémentarité avec les commerces existants, à la House et au Bourg (pas de concurrence). In fine, quelle que soit l’activité concernée, le commerce est, avant tout, une affaire de commerçants.

Pour Mme Pinel, il n'y a, a priori, pas de « vrai manque » sur le centre commercial. Ce qui existe aujourd'hui peut aussi trouver des opportunités de développement. Un travail de prospective commerciale plus abouti sera réalisé. On restera probablement sur les mêmes échelles et on va plutôt chercher à renforcer l'existant avec un complément de services, y compris non-marchands. Selon M. Lascabettes, il faut permettre aux commerces existants de profiter d'un cadre plus favorable qui sera propice à la fréquentation et aux nouveaux usages, surtout s'agissant d'une population largement motorisée, qui se déplace hors commune.

M. Rozier souhaite pointer du doigt le cas particulier du commerce sur la RD1010. Lui-même souffre d'un manque de stationnement. Il juge aussi l'environnement peu favorable (rond-point sans verdure, etc.). M. Rozier estime que l'on ne voit pas bien où l'on va.

Monsieur le Maire rappelle tout l'intérêt de ces réunions élargies. Pour mémoire, Canéjan s'est construite historiquement autour de 2 pôles. Les aménagements à venir le seront selon un axe que l'on aura choisi et qui permettra aux commerçants de vivre dans un cadre plus favorable, conformément aux recommandations qui nous auront été faites. Il est en effet entendu qu'il existe des différences entre les deux pôles, le Bourg et la House, y compris sur le plan esthétique.

M. Tourrel marque sa surprise de voir sur le principe d'aménagement n°1 un stationnement latéral et qu'il n'y ait pas d'éléments sur la clientèle de passage.

M. Lascabettes rappelle que ce principe de stationnement latéral est très fréquent en milieu urbain (où l'on se gare en faisant un créneau) et qu'il s'agit ici de créer de « l'urbanité », avec une avenue commerçante.

MM. Iriarte, qui avaient souhaité rejoindre la Commission Extra-municipale en tant que riverains immédiats du projet, se disent rassurés. Il y a un « avant » et un « après » dans ce projet. En effet, il y a quelques mois de cela, ils étaient inquiets au sujet de l'implantation d'un supermarché et d'une station-service. La réflexion leur semble, en l'état, plus construite, avec beaucoup d'éléments positifs. Leur préférence va au principe d'aménagement n°2 qui fait la part belle à une place centrale qui offre proximité et échanges.

Monsieur le Maire confirme que de nombreuses portes ont été ouvertes et se referment aujourd'hui pour aboutir à un projet qui se resserre autour de grandes orientations. L'objectif demeure néanmoins inchangé : recréer un second « Bourg » à la House avec un cœur battant qui serait cette « place du village ». La volonté de la commune est d'être prochainement en capacité de soumettre un cahier des charges à différents candidats.

Mme Robert-Foucaud souhaite savoir si l'on connaît d'ores et déjà la répartition des commerces. Monsieur le Maire précise qu'en la matière la copropriété aura naturellement des choses à dire, en complément des besoins des commerçants tels qu'ils auront été exprimés. À cet égard, un nouveau questionnaire sera adressé à chacun d'entre eux pour faire connaître et/ou actualiser leurs besoins.

Fin de la réunion à 21h15.