



Canéjan, le 04/04/2017

*Aux commerçants, professionnels
de santé et activités de service de
la commune de Canéjan*

Réf. : BG /EF Cabinet

Objet : Compte-rendu de la Commission Extra-Municipale du 14/03/2017

Affaire suivie par Emmanuelle FIGASIEWICZ (poste 322)

Madame, Monsieur,

Faisant suite à notre rencontre du 14 mars dernier et comme convenu, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le compte-rendu de nos échanges relatifs au projet de réaménagement du centre commercial de la House et à l'état d'avancement de nos réflexions en l'espèce.

Comme nous l'avons évoqué ensemble, vous serez rapidement contacté-e par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCIB) qui sera chargée, par la collectivité, de recueillir vos besoins actuels et futurs à la faveur d'une enquête dédiée. Les résultats de cette étude permettront d'alimenter le cahier des charges qui sera intégré dans le cadre d'un prochain appel à projet.

D'ici le mois de septembre, date à laquelle nous souhaiterions lancer cette consultation, d'autres temps d'échanges et de concertation seront organisés, auxquels vous serez bien entendu associé-e. Une attention particulière sera également portée aux riverains immédiats de l'opération avant de présenter le projet de consultation à l'ensemble de la population canéjanaise.

En attendant, Madame Emmanuelle FIGASIEWICZ, collaboratrice de cabinet, se tient à votre entière disposition pour toute précision que vous jugeriez utile de connaître (Tél. : 05 56 89 08 60).

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs et les plus cordiaux.

Le Maire,
Bernard GARRIGOU





Canéjan, le 29 mars 2017

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 14 mars 2017 (19h30, en mairie) –

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

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 et recensés par nos services (Cf. Guide pratique 2016-2017).

Monsieur le Maire indique que l'objectif de cette commission est de poursuivre une réflexion engagée en matière de redynamisation de l'offre commerciale et de services sur la commune, 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 rappelle quelques éléments de contexte :

Après l'aménagement du centre bourg et l'arrivée de nouveaux commerces, la collectivité a œuvré prioritairement en faveur de la réouverture d'un commerce alimentaire au centre commercial après de longs mois de fermeture. Début 2016, lors d'une réunion avec les commerçants du centre commercial de la House, certains avaient fait connaître leur intention de ne plus poursuivre ou de céder leur activité à brève échéance.

Parallèlement, l'opération Guillemont se poursuit avec une première tranche livrée dès cette année pour atteindre 297 habitations et 600 nouveaux Canéjanais à l'horizon 2018.

Monsieur le Maire explique que ce nouveau contexte commercial a amené la collectivité, en lien avec les propriétaires et commerçants du centre commercial, à prendre la main en proposant le lancement d'un projet plus ambitieux. Référence était alors faite à un appel à projets auprès d'aménageurs intéressés par le développement d'une offre, sur ce site, qui intégrerait l'existant tout en amenant, sur un équipement neuf, la surface alimentaire attendue (moyenne surface : 1000 à 2000 m²), des services complémentaires et éventuellement des logements. Ce projet devrait permettre de répondre aux besoins des commerçants existants et aux attentes de la population actuelle et future.

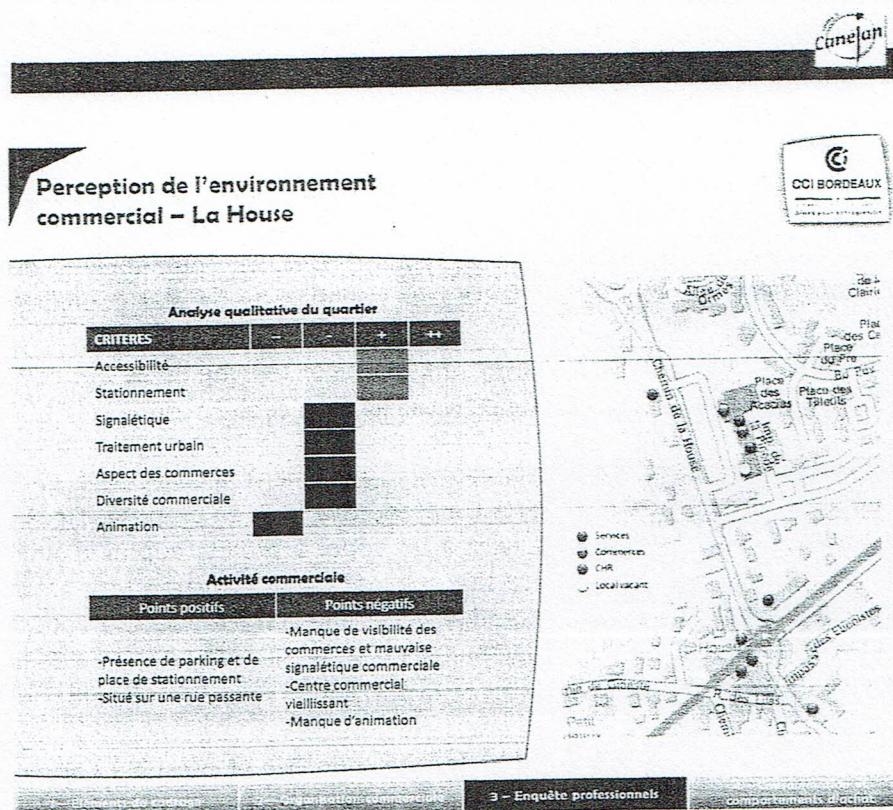
Conformément à l'engagement pris par la municipalité de faire connaître et consulter l'ensemble des commerces et services de la commune sur la préfiguration du cahier des charges d'un appel à projets, un document relatant l'état actuel de la réflexion des élus est alors présenté (cf. document annexé au présent compte-rendu).

Monsieur le Maire expose des éléments de contexte et les 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.*



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.*



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.

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)

Canejan

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), et éventuellement l'Île aux Enfants (propriété communale). À ce sujet, Monsieur le Maire invite Mme CELLIERIER, Pharmacienne de la House, à évoquer le projet qui est le sien (et celui de ses associés). Mme CELLIERIER confirme en effet un projet de déménagement de son activité en dehors du périmètre possible de l'opération, sous réserve d'obtenir l'ensemble des autorisations administratives requises. Ce projet s'il venait à se concrétiser libérerait l'espace actuellement occupé. Enfin, Monsieur le Maire en profite également, s'agissant de la Médiathèque, pour réaffirmer 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 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.

Sur ce point précis, les participants s'exprimant semblent marquer une préférence pour un déplacement sur l'esplanade ; cette solution permettrait 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 d'une part l'intérêt local de saisir l'occasion de cette opération pour intégrer des logements (entre 30 et 50 logements, avec 50 % de logements locatifs sociaux / R+2 maximum), lesquels pourraient en outre impacter le modèle économique du projet dans son ensemble.

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. À noter que des solutions plus écoresponsables que des stations-services classiques font leur apparition, comme la station Greenspot, nouvelle génération de station-essence ayant été inaugurée récemment à Bordeaux. Si ce projet devait voir le jour, il faudra donc tenir compte de la nécessité de préserver l'environnement et d'intégrer la distribution d'énergies alternatives.

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.

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.

LE PROJET

Préfiguration d'un cahier des charges

- ❖ La destination des équipements publics existants
- ❖ La mise en place de partenariats et d'une concertation institutionnelle



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. À toutes fins utiles, Monsieur le Maire rappelle qu'il n'y aura pas de commerces au sein de la ZAC, même si la commune a en effet fait l'acquisition d'un local, en pied d'immeuble, de 600 m². Par cette acquisition, la commune se laisse la possibilité d'y amener de l'activité (service public, associations) et de déplacer de l'activité le temps des travaux du centre commercial.

Sandrine REY (salon de coiffure du Bourg) partage le constat d'un centre vieillissant et peu attractif. Les commerces sont peu visibles. Monsieur le Maire souligne néanmoins les efforts de signalétique engagés par la collectivité (totems, pergola, etc.) et rappelle que l'on parle en effet d'un équipement qui a aujourd'hui plus de 40 ans...

Mme DENEUVIC (Fleuriste du Bourg) interroge sur la création ou non d'une galerie commerciale à proximité de la surface alimentaire. Monsieur le Maire précise qu'à ce jour, seule la volonté politique est actée, conformément à un engagement de campagne qui date de 2014. En revanche, difficile de donner plus de détails sur les caractéristiques techniques ou opérationnelles de cet aménagement à ce stade de la réflexion. Les opérateurs qui répondront à la consultation qui sera lancée proposeront des projets techniques probablement très différents dans le cadre d'un cahier des charges, et donc de contraintes que la collectivité aura définies, en lien avec les besoins actuels et futurs des commerçants. Le projet de passer d'une surface alimentaire de 200 m² à 1500 m² par exemple est aujourd'hui en cohérence avec les préconisations formulées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCIB).

Mme DENEUVIC poursuit en évoquant le cas du nouveau centre Leclerc de MIOS ; l'enseigne assurerait aujourd'hui la gestion de l'ensemble des commerces et services de la galerie marchande.

M. MUSEMAQUE (Boulangerie de la House) se pose la question de savoir si le bâtiment actuel sera rasé ou réhabilité, sa préférence allant à une construction neuve compte tenu de la difficulté de réhabiliter l'ancien. Sur la question de la station-service, M. MUSEMAQUE rappelle une réalité économique liée à la guerre des prix de l'essence. Toutes les enseignes se livrent une concurrence féroce sur le prix de l'essence pour attirer les clients vers leur surface alimentaire (effet de synergie).

M. TOURREL (Kinésithérapeute de la House) interroge quant à lui sur la prise en compte des riverains. Monsieur le Maire confirme qu'il y aura bien entendu un temps de rencontre, d'échanges, de concertation avec les riverains de l'opération avant d'autres réunions d'information plus larges, ouvertes aux riverains et à l'ensemble de la population.

M. MUSEMAQUE souhaite savoir s'il y aura intégration de tous les commerces et services dans un seul et même équipement ou bien s'il y aura des cellules individuelles. Monsieur le Maire indique qu'il s'agit là de considérations particulières qui seront prises en compte à la faveur d'un diagnostic des besoins (actuels et futurs) qui sera réalisé par la CCIB auprès des propriétaires et exploitants commerciaux. Tout cela devra être posé au préalable dans le cahier des charges. Certains souhaiteront peut-être saisir l'occasion pour agrandir leur cellule, vendre, etc. De même, une des conditions du projet sera le maintien de l'activité le temps des travaux.

Un planning prévisionnel est présenté :

LE PLANNING PREVISIONNEL	
GRANDES ETAPES	ECHEANCE
ELABORATION DU CAHIER DES CHARGES	> > JUIN 2017
LANCLEMENT APPEL A PROJET	SEPTEMBRE 2017
ANALYSE DES OFFRES	DECEMBRE 2017 - JANVIER 2018
MODIFICATION P.L.U. / Déclassement	> > 2018
CHOIX DE L'AMENAGEUR	2018 > > >
CONCERTATION	2018 > > >
POSE PREMIERE PIERRE	AVRIL 2019



Monsieur le Maire rappelle quelques étapes ; il faudra :

- 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.

M. TOURREL insiste sur l'importance de préserver les places de stationnement (leur nombre, leur bonne visibilité), véritable atout du site actuel.

M. DIGNITO (Canéjanais, Directeur d'un supermarché, personnalité qualifiée membre de la Commission extra-municipale) souligne les avancées réalisées sur ce dossier depuis 2014, des avancées qui selon lui vont dans le bon sens (intérêt des Canéjanais, des commerçants et d'un aménageur potentiel). S'agissant de la station-service, il lui semble qu'on touche là à un point important qui peut s'avérer profitable à tous, même si cet équipement est toujours difficile à accepter pour des riverains notamment.

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.

Le Dr BERNADAC (médecin généraliste au Bourg) souhaite savoir si le Pôle de Santé évoqué serait initié en lien avec l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui peut allouer des subventions à la création. Monsieur le Maire rappelle que Canéjan ne fait pas partie de ces déserts médicaux dont on entend parler dans certaines régions de France. En revanche, le projet de déplacement de la pharmacie laisse la place à un complément de cette nature sur le site actuel.

Enfin, Monsieur le Maire rappelle l'absence à ce jour d'une association des commerçants qui pourrait être un interlocuteur privilégié de la collectivité.

Fin de la réunion à 20h45.