



Ville de Pontivy

Commission extra-municipale du commerce

Compte-rendu de la réunion du 17 janvier 2014

C15-2014-001

ÉTAIENT PRÉSENTS

M. Henri LE DORZE, maire
M. Bernard BAUCHER, conseiller municipal
Mme Christine LE STRAT, conseillère municipale
M. Alain LE MAPIHAN, adjoint à la ville et aux déplacements

ÉTAIENT ABSENTS

M. Yovenn BONHOURE, conseiller municipal
Mme Martine PIERRE, conseillère municipale

ASSISTAIENT À LA RÉUNION

M. René JEGAT, Vice-Président Pontivy Communauté
M. Pierre PATINOT, CCIM
M. Hervé GUILLOU, UCIAP
M. Jérôme FORESTIER, UCIAP
M. Marcel COËTMEUR, représentant des consommateurs
M. René PICQUET, représentant des marchés
M. Jean-Marie HERVE, CCIM, responsable délégation de Pontivy
M. Roland PICHON, directeur général des services
Mme Aude MOYSAN, directrice générale adjointe
Mme Armelle OREAL, service urbanisme

Monsieur le Maire indique que deux projets commerciaux vont être présentés à la commission : celui du parc commercial « Kermad – place du commerce » et celui du SUPER U.

M. JEGAT estime qu'il est urgent de revoir la loi de modernisation de l'économie. Le projet commercial de 8 735 m² de surface de vente en périphérie est inquiétant pour le commerce de centre-ville.

M. PATINOT précise qu'un nouveau projet de loi est en cours de rédaction.

Mme LE STRAT s'inquiète également pour le centre-ville. Le projet de Kermad représente une surface importante de bâtiments neufs.

M. LE MAIRE indique que le porteur de projet lui a spécifié que les travaux ne commenceraient que lorsqu'au moins 70% des locaux seraient commercialisés.

M. PATINOT informe la commission que la CCI finalise la mise en place d'un observatoire. Des chiffres sont déjà disponibles pour Pontivy : en alimentaire, les achats se font sur place (pas d'évasion) à 97%, et pour les produits anomaux, à 95 %. L'offre en équipement de la personne a augmenté de 48%.

EXTENSION D'UN PARC COMMERCIAL « KERMAD place du Commerce » - SCI PONTIVY

Nature du projet :

Le projet porte sur la modification d'un projet déjà autorisé : l'extension d'un parc commercial situé zone de Saint-Niel, par adjonction de 8 à 13 cellules commerciales pour une surface de vente de **8 735 m²** (autorisations déjà accordées en 2008, 2009 et 2010 mais aujourd'hui caduques).

Ensemble de 5 bâtiments d'une surface totale de plancher de 13 819 m².

Surface totale de vente après projet : 12 265 m² :

- Bâtiment A = 1300 m², 1 à 2 cellules
- Bâtiment B = 700 m², 1 à 2 cellules
- Bâtiment C = 2985 m², 3 à 4 cellules
- Bâtiment D = 2850 m², 2 à 3 cellules
- Bâtiment E = 900 m², 1 à 2 cellules

Toutes les cellules présentent une surface de vente supérieure à 300 m² (cf p.7).

Nature de l'activité :

- Equipement de la maison : 4 640 m²
- Equipement de la personne : 2 295 m²
- Culture-Loisirs : 1 500 m²
- Centre automobiles : 300 m²

Historique :

La SCI PONTIVY a déposé 10 demandes auprès de la CDEC/CDAC sur les terrains concernés :

— 4 avis favorables de la CDAC (Aubert pour 700 m², Bureau Center pour 500 m², GP Décors pour 850 m², extension d'un ensemble commercial pour 6 685 m²) pour un total de 8735 m² : ces autorisations sont caduques, le délai de 3 ans étant expiré.

— 5 avis favorables de la CDEC (Casa pour 530 m², Literie Confort pour 500 m², King Jouet pour 900 m², Défi Mode pour 1000 m², Chaussée pour 600 m²) pour un total de 3 530 m² : ces autorisations sont valables jusqu'au 20/04/2015.

Règles d'urbanisme :

Ce projet se situe en périphérie de l'agglomération, en zone 1AU_i, affectée aux activités économiques, industrielles, commerciales, tertiaires, de loisirs et hôtelières, et dans une ZACOM prévue par le SCOT.

Le projet respecte les règles d'urbanisme du PLU, y compris les règles relatives au calcul des places de stationnement : 1 place pour 35 m² de surface de vente soit un minimum de 351 places, le projet en prévoit 458.

Zone de chalandise :

La zone de chalandise regroupe 35 communes, situées jusqu'à 25mn de trajet, qui représentent 91664 habitants en 2009.

Les enseignes commerciales n'étant pas précisées, l'impact du projet vis-à-vis de l'offre commerciale du centre-ville est difficile à appréhender.

Examen au regard des critères en matière d'aménagement du territoire et de développement durable :

Il est prévu un impact important au niveau de l'accès à la zone commerciale de St Niel, toutefois l'accès sera sécurisé par les aménagements prévus. Trafic journalier moyen estimé à 1426 véhicules.

L'arrêt PONDIBUS le plus proche se situe devant le magasin LECLERC. Une extension de la ligne pourra être sollicitée auprès de PONTIVY COMMUNAUTE.

Une fréquentation des magasins situés à l'intérieur de la zone par les cyclistes et piétons est possible (aménagements prévus à cet effet). Toutefois, il n'existe pas de maillage piéton ou vélo autour de la zone, ni de liaison avec le centre-ville.

Un accompagnement végétal est prévu. Le projet prévoit une compensation des espaces imperméabilisés avec la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Concernant les bâtiments, il est porté attention à leur intégration paysagère.

Le représentant du porteur de projet, M. DESGRIPPES, rappelle que la SCI Pontivy est propriétaire des terrains (environ 9 ha), les permis de construire ayant déjà été accordés. Les travaux d'aménagement ont été suspendus suite au recours de l'APB contre ces permis. Aujourd'hui, les autorisations de la CDEC sont encore valides mais peuvent devenir caduques si les travaux ne sont pas achevés rapidement.

Concernant les enseignes, il n'y a pas de déplacement de commerces du centre-ville vers le projet. L'objectif est de faire venir de nouvelles enseignes en complémentarité de celles déjà existantes sur Pontivy.

Deux changements par rapport aux dossiers précédents :

- Mise en conformité avec le SCOT par rapport à la taille des cellules : surface de vente supérieure à 300 m².
 - Aménagement d'un local service et recrutement de personnel pour gérer l'animation du parc commercial, créer de l'évènementiel.
- Identité des enseignes : Chausséa, Défimode, Gifi.
Des contacts ont également été établis avec d'autres enseignes.

M. PATINOT précise qu'il n'a jamais vu certaines enseignes s'installer dans une commune de la taille de Pontivy.

M. DESGRIPPES répond qu'à l'époque, on disait la même chose de DECATHLON. Ces enseignes doivent adapter économiquement leur modèle pour se développer. La CCI rappelle qu'il y a de nombreuses friches sur Pontivy. En terme d'équipement de la personne, 83 % des achats se font sur Pontivy.

M. BAUCHER demande au porteur de projet dans quelle mesure il pourrait aider au développement du centre-ville. Celui-ci lui répond qu'il peut transmettre des contacts établis avec certaines enseignes qui se positionnent traditionnellement en centre-ville et qui n'existent pas sur Pontivy.

KERMAD va offrir la possibilité à des Pontivyens exploitants d'acheter leurs locaux. Sur le projet de Fougères, 30% des locaux ont été vendus. La vente n'est pas destinée à des investisseurs mais à des exploitants.

M. GUILLOU note que Chausséa est un concurrent direct à la Halle aux Chaussures et à Gémô qui eux n'ont rien demandé et se sont installés sans passer devant la commission. De la même manière, Défi Mode n'est pas concurrent du centre-ville mais de la périphérie. Quant à Gifi, son concurrent est la Foire'Fouille. Aucune enseigne citée par le porteur de projet n'entre en concurrence avec le centre-ville. L'UCIAP demande à pouvoir continuer de dialoguer avec le porteur de projet pour le choix des enseignes à venir.

Le porteur de projet explique qu'il est porté une grande attention au choix des enseignes. Ainsi, alors que le projet initial prévoyait une jardinerie, ce n'est plus d'actualité compte tenu de l'implantation future d'une jardinerie Leclerc.

M. GUILLOU explique qu'il y a de moins en moins d'indépendants en centre-ville et de plus en plus de franchisés. Il est important également d'avoir des magasins multi-marques qui offrent des vêtements de qualité. M. GUILLOU demande s'il sera possible de mener des actions communes avec Kermad. M. DESGRIPPES répond qu'effectivement cela est tout à fait envisageable, une personne étant chargée de la communication et de l'animation.

M. LE MAIRE soumet le projet KERMAD au vote de la commission.

L'UCIAP décide de s'abstenir tant que le nom de toutes les enseignes n'aura pas été précisé. M. LE MAPIHAN rappelle que le nom des enseignes n'a pas été demandé pour PONDI AVENUE.

Abstentions : R. JEGAT ; C. LE STRAT ; B. BAUCHER ; UCIAP.

Contre : CCI

Favorables : H. LE DORZE ; A. LE MAPIHAN ; R. PICQUET ; M. COËTMEUR.

CREATION D'UN SUPER U (SAS MIDIS - SCI SERCOR)

Nature du projet :

Création d'un SUPER U de 3510 m² de surface de vente, d'un U technologie de 250 m², d'un U Fleurs de 65 m² et de 2 cellules de 120 et de 80 m², soit un ensemble surface de vente de 4 025 m², et d'une station-service, avenue des Cités Unies.

Il est précisé que les 2 cellules de 120 et 80 m² recevront des activités non soumises à autorisation.

La taille des cellules ne respecte pas le seuil minimum de 300 m² de surface de vente.

Il est rappelé qu'à l'ouverture du projet, l'activité alimentaire sera maintenue sur le site de Tréleau (cf pages 8, 87 et 126) : maintien d'une surface alimentaire de 800 m² et création de 3 cellules supplémentaires pouvant recevoir également des activités commerciales.

La réalisation du projet permettra de créer 30 emplois.

Ultérieurement, un projet de centre auto, situé en fond de terrain côté sud-est, pourrait être présenté.

Règles d'urbanisme :

Ce projet se situe en zone 1AU_i, affectée aux activités économiques, industrielles, commerciales, tertiaires, de loisirs et hôtelières, et dans une ZACOM prévue par le SCOT.

Parcelle cadastrée F n°116 d'une superficie totale de 25 580 m², en périphérie de l'agglomération, dans le parc d'activités de Pont-er-Morh.

Surface plancher du projet : 7 794 m².

Respect des règles relatives au calcul des places de stationnement : 1 place pour 12 m² de surface de vente soit un minimum de 336 places. Le projet prévoit 325 places réservées à la clientèle et 50 places réservées au personnel.

Zone de chalandise :

La zone de chalandise regroupe 26 communes qui représentent 39 859 habitants en 2010. La commune la plus éloignée se trouve à 28 mn de trajet en voiture.

Examen au regard des critères en matière d'aménagement du territoire et de développement durable :

Impact important au niveau du rond-point avenue des Cités Unies. Il est prévu un flux journalier de 1280 véhicules.

L'accès au site se situe au niveau du rond-point existant sur l'avenue des Cités Unies, composé de 4 branches et sur lequel existe déjà une circulation importante (provenance : rond-point de la Déportation, centre-ville, rue Colette Besson (pôle aquatique), magasin DECATHLON). Il conviendra de vérifier si l'aménagement du giratoire permet d'absorber ce nouveau flux estimé à 1752 véhicules le samedi (au niveau des conditions de visibilité et de la vitesse notamment).

L'arrêt PONDIBUS le plus proche est situé à 550 m. L'extension de la ligne n'est pas programmée.

Les continuités piétonnes et vélos sont assurées.

Un dossier au titre de la loi sur l'eau sera réalisé afin de déterminer la capacité du bassin de rétention.

Un accompagnement végétal est prévu. Les haies bocagères existantes sont conservées. Concernant les bâtiments, il est porté attention à leur intégration paysagère. Le terrain sera remodelé, la hauteur des talus à créer sera au maximum de 2 m par rapport au terrain naturel. L'enseigne devra être intégrée à la façade (cf règlement local de publicité), et non positionnée au-dessus comme indiqué dans le dossier.

M. MICHAUD, porteur du projet, précise que celui-ci n'a pas varié depuis qu'il l'a présenté il y a 1 an. Le dossier est enregistré en Préfecture depuis le 10/01/2014.

M. LE MAIRE note qu'une galerie marchande est prévue dans le projet, or la Ville ne souhaite pas voir de galerie marchande se développer en périphérie.

M. MICHAUD répond qu'il s'agit d'un « U Multimedia » qui existe déjà sur Tréleau et d'un « U Fleurs ». Ce mail répond au besoin de créer un recul par rapport aux caisses. Il demande à avoir une égalité de traitement avec ses concurrents. Les 2 cellules de 120 et 80 m² concernent des activités tertiaires, de restauration. Par ailleurs, il sera maintenu à Tréleau un « U Express » de 800 m². M. MICHAUD souligne cependant que si aucun autre commerce ne s'installe dans ses locaux d'ici 2 ans, les charges seront trop lourdes en terme d'entretien du bâtiment fragilisant ainsi la pérennité des activités commerciales. Il est nécessaire que la Ville s'investisse sur ce projet, lui-même ayant déjà entrepris de nombreuses démarches sans succès.

M. LE MAIRE précise que ses successeurs auront à cœur de défendre le quartier de Tréleau.

La CCI souligne que dans le document provisoire du SCOT (DAC), il n'est pas prévu de créer des surfaces alimentaires de plus de 2500 m², ceci afin de ne pas déséquilibrer l'armature commerciale existante. Par ailleurs, la CCI s'interroge sur la viabilité économique d'une surface de 800 m² à Tréleau. Enfin, la taille des deux cellules du mail pose problème. La CCI demande à ce que le porteur retire son projet.

M. LE MAIRE propose de demander au porteur de projet de se mettre en conformité sur la taille des cellules en intégrant dans la surface du magasin Super U, d'une part, l'espace U Technologies et, d'autre part, la vente des fleurs. M. LE MAIRE soumet cette proposition au vote.

La CCI se déclare défavorable au projet d'un point de vue économique, estimant qu'il va entraîner une destruction d'emplois.

M. COËTMEUR s'abstient.

Les autres membres de la commission sont favorables au projet sous la condition émise par M. le Maire.

CONTRE : CCI

FAVORABLES (Sous condition) : H. LE DORZE, A. LE MAPIHAN, R. PICQUET, R. JEGAT, C. LE STRAT, B. BAUCHER, UCIAP

ABSTENTION : M. COËTMEUR

La séance est levée.