

ATELIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LUNDI 3 DECEMBRE 2007
ATELIER COMPLEMENTAIRE N°1 : LES COMMERCES

Pour animer, informer et répondre aux questions des participants : François Brottes , député – maire de Crolles, Bernard Fort, adjoint chargé de l'urbanisme, Olivier Leroux, adjoint en charge des commerces, Liliane Pesquet, Françoise Lorente, directrice générale des services, Karine Turgis, responsable du service urbanisme, Yan Kaczorowsky et Virginie Meunier de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG), Julien Paramucchio du service économique de la COSI, Danièle Guillet directrice générale des services de la COSI, Didier Locatelli, de l'Agence New Deal, Georges Ferreboeuf, de l'Agence ELC2.

Une trentaine d'habitants se retrouvent dans la salle du Conseil Municipal de la mairie pour échanger autour de points à l'ordre du jour. Il est 20h30, la discussion peut commencer. Après le rappel de la démarche et la présentation des principaux éléments issus du premier atelier sur l'économie et l'emploi du lundi 26 mars 2007, de nouveaux éléments sont portés à la réflexion. À l'occasion du 1^{er} atelier, les participants avaient souhaité des précisions sur ces quelques points :

- L'évolution du commerce à Crolles de 1998 à 2007.
- L'urbanisme commercial aujourd'hui.
- Quelle implantation commerciale dans les prochaines années ?

L'EVOLUTION DU COMMERCE A CROLLES DE 1998 A 2007

- **LE COMMERCE EN CENTRE ANCIEN**

Les 7 commerces actuels :

Une épicerie biologique
Deux agences immobilières
Un magasin de vêtements
Une chocolaterie
Un point chaud (pain)
Un fast-food (Kebab)

Localisation des commerces :

En face de la mairie
Au bord de la D1090
Le long de la rue du 8 mai 1945
Dans le quartier des Charmanches
+ 70 emplacements forains sur le marché place de la mairie (dimanche)

Comparaison de l'offre commerciale 1998-2007 :

	1998	2007	Évolution
Commerce alimentaire	5	7	+2
Commerce non-alimentaire	7	8	+1
Service à la personne (hors santé)	15	13	-2
Nombre de commerce total	27	28	+1

Remarque : on constate une stabilité relative dans la nature et la quantité de l'offre commerciale sur la période 1998 – 2007.

• LE COMMERCE DANS LA ZONE D'ACTIVITE

Dans la zone d'activité, le nombre de commerces a plus que doublé depuis 1998.

En 1998, deux pôles au nord et au sud de la zone existaient déjà. Le premier étant secondaire par rapport à celui autour de *Casino*. Aujourd'hui ces deux pôles se sont renforcés en gardant le même équilibre.

Le développement commercial s'est poursuivi le long de l'avenue Ambroise Croizat et le long de la rue des sources.

Là encore, les commerces non-alimentaires et les services à la personne sont majoritaires par rapport au commerce alimentaire.

La création de l'espace Belle Etoile, la réfection du Centre de radiologie et la construction récente d'un scanner positionnent désormais Crolles comme un réel pôle sur toutes les activités de santé.

Échanges avec la salle

Vous parlez d'évasion commerciale pour évoquer un phénomène selon lequel des Crollois quittent la ville spécifiquement pour aller faire leurs courses à l'extérieur de la ville. Je souhaiterais connaître le nombre de personnes qui vont faire leurs courses hors de Crolles car ils travaillent aussi hors de Crolles.

Didier Locatelli :

Nous n'avons pas ce chiffre.

Quelle est la surface disponible pour les commerces de proximité ?

Karine Turgis :

Nous avons effectué un recensement des terrains aptes à recevoir une activité commerciale. Dans le centre ancien, il n'existe que très peu d'espace non-bâti et disponible pour une activité commerciale ou artisanale. En revanche, certains pieds d'immeubles le long de la rue du 8 mai 1945 et dans le quartier des Charmanches pourraient accueillir sans problème ce type d'activité.

Quels sont les vrais besoins du cœur du village en termes de commerce ?

Didier Locatelli :

L'enquête que nous avons réalisée ne définit pas de demande précise si ce n'est la préférence pour les commerces de proximité. Sur ce point, il faut d'ailleurs être vigilant car beaucoup de ce que nous appelons "commerce de

proximité” sont en fait des franchises de grand groupe comme *Casino* par exemple.

Vous expliquez que vous n’avez pas de candidat pour créer une brasserie à la place de La Poste, mais mettez-vous des politiques incitatives en œuvre ?

Monsieur le Maire :

Nous avons une politique volontariste, non seulement pour que de nouveaux commerces s’implantent sur Crolles, mais aussi pour que certains services y restent. Nous insistons pour que le local de la Poste soit repris par une brasserie et nous nous battons pour que le dentiste ne parte pas.

Après, se pose un autre problème : la commune n’a pas les compétences pour faire des projets commerciaux sans personne pour les porter.

Est-il possible de créer une “épicerie communale” sur Crolles ?

Monsieur le Maire :

La création d’une “épicerie communale” se justifie dans les zones où l’absence de commerce est totale. Cela est loin d’être le cas à Crolles.

Où en est le projet de *Grand Frais* ?

Monsieur le Maire :

En dépit d’un recours administratif, ce projet suit son cours et l’implantation d’un *Grand Frais* aura bien lieu.

Remarques dans la salle :

- Avec l’augmentation du prix du carburant à la pompe, se déplacer pour aller faire les courses va devenir de plus en plus onéreux. Cela sera d’autant plus problématique pour les personnes isolées. Il faut donc envisager des pôles commerciaux plus proches des habitants et surtout, prendre en compte la population territorialement isolée.
- Je ne suis pas favorable à l’implantation d’une moyenne surface car d’expérience, les prix pratiqués sont trop élevés.

L’URBANISME COMMERCIAL AUJOURD’HUI

La conception de l’urbanisme commercial a bien évolué. Aujourd’hui, on peut dire que l’on assiste à la fin de l’âge d’or des centres commerciaux en périphérie des villes. Un nouvel élan s’annonce pour les commerces de centre ville, essentiellement situés en pieds d’immeuble. Cela résulte d’une stabilisation générale de l’activité hypermarché en périphérie.

Si cette situation offre l’opportunité de valoriser le patrimoine local, elle permet également une réflexion sur les formules commerciales, en y intégrant les loisirs et les divertissements, comme le cinéma ou la restauration ou en thématisant ces centres. L’objectif de cet élargissement des formules commerciales est de faire du temps des courses un temps de détente.

Sur la base de ces réflexions, on voit d’ores et déjà apparaître les parcs d’activités commerciales avec un traitement architectural et paysagé soigné, en même temps qu’un agencement plus cohérent entre les différentes boutiques.

TROIS PROJETS DE SUPERMARCHE

La ville se trouve en possession de trois projets commerciaux sans en avoir fait la demande et sans qu'aucun cahier des charges ou programme n'ait été élaboré. Pour un maximum de transparence, la ville, en toute simplicité, les porte à la connaissance des participants de l'atelier.

Le maire de Crolles :

“Au nord-est de la commune, se trouve un terrain qui, dans le schéma de cohérence territorial (SCOT) actuel, a vocation à accueillir une grande surface commerciale. Cela signifie que si dans l'agglomération devait s'implanter une grande surface, c'est sur ce terrain que le projet verrait le jour. Pour la commune, il s'agit d'un atout, mais aussi d'une grande responsabilité.

Une grande responsabilité parce que ce qui se joue ne se situe pas uniquement au niveau de la commune, mais bien à l'échelle de l'agglomération. Avec l'équipe municipale, nous avons pris l'habitude de dire que ce projet ne serait pas envisagé tant que celui du contournement de Crolles ne serait pas entériné.

Une grande responsabilité aussi parce que d'ici 2010, le SCOT sera élaboré. À cette échéance, il est plausible que ce terrain conserve sa vocation ou que cette qualification soit attribuée à un autre terrain, ou à une autre commune. A ce moment, il faudra que notre position soit arrêtée : ou l'on conserve la vocation du terrain et nous ne pourrons décemment plus refuser l'implantation d'une grande surface, ou nous refusons cette implantation et c'est une autre commune de l'agglomération qui en héritera.

Du fait de la présence de ce terrain sur notre commune, nous sommes harcelés de propositions émanant des grands groupes commerciaux. Nous vous présentons trois d'entre eux car il me paraît important d'en discuter avec vous.

L'enquête d'opinion menée par le cabinet New Deal auprès des habitants laisse à penser que sur la question de l'implantation d'un grand centre commercial sur Crolles, l'avis n'est pas nettement tranché. Aucune opinion n'est unanimement plébiscitée par rapport à une autre. Il y a ceux qui sont pour et ceux qui sont contre. Une chose reste cependant très nette, ce dossier suscite l'intérêt des habitants.”

Voici le détail des trois propositions :

Enseigne commerciale dépositaire du projet	Casino	Leclerc	Hyper U
Surface de vente de l'hypermarché	6 100 m ²	3 500 m ²	5 000 m ²
Surface de vente des boutiques	3 800 m ²	1 200 m ²	2 000 m ²
Surface de vente de l'espace culture / loisir.	1 700 m ²	1 200 m ²	2 000 m ²
Restauration	960 m ²		1 300 m ²
Moyenne surfaces	7 300 m ²		Bricolage : 2 100 m ² + 2 000 m ² Jardinerie : 2 500 d m ² + 1 500 m ²
Autres services			Station service Espace forme Crèche salarié
Parking	1 400 places		780 places + 50 places de covoiturage
Total surface de vente	18 900 m ²	5 900 m ²	18 400 m ²

Échanges avec la salle

À titre comparatif, quelle est la surface de l'actuel Casino ?

Monsieur le Maire :

L'actuel casino s'étale sur 2500 m² de surface de vente. En comptant le stock, cette surface monte à 3800 m².

Je suis choquée par le fait qu'on nous fasse croire à un programme partagé alors que, manifestement, nous en sommes à la validation.

Monsieur le Maire :

Vous faites erreur. Les projets présentés sont ceux envoyés par les grandes enseignes. Nous n'avons rien demandé ! Nous vous les soumettons aujourd'hui par souci de transparence. Nous n'avons rien à cacher. Nous souhaitons pouvoir en discuter. La ville n'a pas tranché sur le sujet. Nous sommes conscients des enjeux qui se jouent et nous sommes prêts à en discuter avec le plus grand nombre. Par ailleurs, il me semble important de préciser qu'en aucun cas nous n'en sommes, ce soir, à la validation d'un projet, mais bien dans le partage d'un diagnostic.

Vous vous interrogez maintenant sur le devenir de ce terrain. Pourquoi n'avez-vous pas mené cette réflexion à l'époque de l'élaboration du Schéma directeur (SD) ?

Monsieur le Maire :

Quand le SD a été distribué, il faut avouer que nombre de données, notamment sur les questions environnementales n'étaient pas celles d'aujourd'hui. Tout au moins, leurs interprétations n'étaient pas les mêmes. Aujourd'hui, la société civile autant que les politiques admettent les exigences de développement durable et d'alternatives aux moyens de transport. En d'autres termes, à l'époque, la perspective d'accueillir une grande surface commerciale était d'actualité. Aujourd'hui on peut envisager, en parallèle et en complément, d'autres projets comme l'implantation d'un centre multimodal de transport.

On oppose traditionnellement grande surface et commerces de proximité. A-t-on une idée de comment peuvent coexister ces deux types de commerce sur un même territoire ?

Monsieur l'adjoint aux commerces :

La coexistence des deux est complètement envisageable car leur offre est complémentaire. Les cibles privilégiées des commerces de proximité sont les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées et toutes les personnes en quête d'une offre spécialisée. Les grandes surfaces, quant à elles, ciblent plus particulièrement les personnes qui souhaitent trouver en un lieu un panel de produits étendu, avec, aspect non négligeable, des prix très attractifs. Tout le monde ne peut pas se permettre financièrement les prix affichés dans certains petits commerces.

Quelle est la marge de manœuvre d'une commune sur ce type de projet ?

Monsieur l'adjoint aux commerces :

Au moment de l'implantation d'un commerce, le pouvoir est total car les autorisations d'activités commerciales sont délivrées par la mairie et la communauté de communes. Par contre une fois l'autorisation d'activité donnée, il est difficile de garder un œil sur l'activité exercée. Par exemple, on peut donner l'autorisation à un poissonnier car il nous apparaît intéressant d'en avoir un sur la commune, mais si au bout de six mois il cesse son activité, nous n'avons aucun moyen d'intervenir sur le repreneur.

Les usagers de la ville se sont déjà exprimés sur ces questions, je suis étonnée que l'on me demande mon avis. Cela a-t-il vraiment un intérêt ? Je ne comprends pas le but de cette rencontre.

Didier Locatelli :

L'enquête à laquelle vous faites référence n'est pas un sondage, ni un referendum. Il s'agit d'un indicateur sur une question très importante pour la commune : maintient-on la qualification d'accueil de commerce de grande surface à ce terrain, ou non ? Le but de cette rencontre est d'une part vous tenir informés des enjeux et d'autre part prendre en compte vos idées, vos avis et vos opinions sur le sujet avant que la commune ne prenne une décision.

Il y a beaucoup de producteurs dans la région. Une commune peut-elle les accompagner sur la création de GAEC comme cela existe sur Pontcharra ?

Monsieur le Maire :

De vrais efforts sont menés dans ce sens sur la région. En témoignent les AMAP et leur système de panier, le marché du dimanche, *La Ferme Drevet*, etc. Au niveau de la COSI, nous avons épaulé le projet du *Magasin des Producteurs*. Ce projet a bien fonctionné car les producteurs se sont mis d'accord entre eux pour assurer la vente à tour de rôle. Sur ce point essentiel au bon fonctionnement de n'importe quelle entreprise commerciale, aucune commune ou collectivité n'a le moindre moyen d'intervention. En d'autres termes, on peut encourager, épauler et accompagner les projets des commerçants et des producteurs, mais on ne peut pas les mettre d'accord entre eux, ni s'immiscer dans le fonctionnement de leurs entreprises.

Quand sera prise la décision de l'implantation du supermarché ?

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme :

Il faut bien faire attention à ne pas se tromper de question. Nous sommes actuellement dans une phase de dialogue et la question qu'il faut se poser : décidons-nous de faire de Crolles un pôle commercial à l'échelle du Grésivaudan ou pas ?

Si la commune décide d'abandonner la possibilité d'implanter une grande surface sur son territoire, quelle commune pourra le faire par la suite ?

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme :

Nous n'avons pas cette information.

Quels sont les avantages et les inconvénients de l'implantation d'une grande surface commerciale sur Crolles ?

Monsieur le Maire :

La proximité, les prix bas et la diversité de l'offre des produits sont les atouts majeurs d'une grande surface commerciale. Plus secondairement on doit trouver la taxe professionnelle récupérée par la commune, et quelques créations d'emplois pour les Crollois. Quant aux inconvénients, le plus visible est sans doute les problèmes de circulation. C'est pour cela d'ailleurs que nous avons toujours insisté pour lier ce développement commercial avec le projet de contournement routier.

Remarques des participants :

- L'implantation d'un hypermarché permettra de parcourir une distance beaucoup moins longue pour faire ses courses.
- Il faut faire attention à ne pas confondre commerces de proximité et boutiques franchisées !