



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PREFECTURE DE LA REUNION**

SECRETARIAT GENERAL

SAINT-DENIS, le 22 septembre 2010

Direction des Actions Interministérielles

Bureau de l'Emploi, de l'Insertion  
De la Formation et de la Mobilité

Secrétariat de la CDAC

**Décision n° 2250/SG/DAI/BEIFM/ECOM/DECIS  
relative à la demande présentée par la SARL ECRAN SUD  
en vue de la création d'un multiplexe de 10 salles et 1 652 fauteuils à Saint-Pierre**

==

**La commission départementale d'aménagement commercial  
siégeant en matière cinématographique réunie le jeudi 16 septembre 2010**

Aux termes du procès-verbal de ses délibérations en date du 16 septembre 2010, prises sous la présidence de M. Serge BIDEAU, sous-préfet de Saint-Benoît ;

VU le code du commerce et notamment ses articles L 751-1 et L 751-2 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code du cinéma et de l'image animée et notamment ses articles L212-6 à L212-10 ;

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et notamment ses articles 102 et 105 ;

VU le décret n° 2008 – 1212 du 24 novembre 2008 relatif à l'aménagement commercial ;

VU l'arrêté ministériel du 5 décembre 2008 portant sur les projets d'aménagement cinématographique ;

VU l'arrêté préfectoral n° 377 du 17 février 2010 portant modification de la délégation de signature à M. Serge BIDEAU, sous-préfet de l'arrondissement de Saint-Benoît et à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° 1336/SG/DAI/BEIFM du 4 mai 2009 portant constitution de la commission départementale d'aménagement commercial siégeant en matière cinématographique ;

VU l'arrêté préfectoral n° 1904/SG/DAI/BEIFM du 20 août 2010, fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial siégeant en matière cinématographique appelée à statuer sur la demande citée ci-après ;

.../...

VU la demande d'autorisation enregistrée le 2 août 2010, sous le n° 974-019, présentée par la SARL ECRAN SUD en vue de la création d'un multiplexe cinématographique « Cinépalmes », de 10 salles et 1 652 fauteuils, sur le site de la ZAC Canabady, allée Jacquot, à Saint-Pierre ;

VU les rapports d'instruction présentés par les services compétents chargés des affaires culturelles, de l'urbanisme et de l'environnement, et de la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ;

Le quorum étant atteint, les membres de la commission, assistés de M. Jean –Marc BOYER, directeur régional des affaires culturelles, M. Fabien OMEZ, représentant le directeur départemental de l'équipement, et de Mme Annie KOWALCZYK, représentant le directeur régional de l'environnement, ont examiné la demande présentée par la SARL ECRAN SUD, en vue de la création d'un multiplexe cinématographique « Cinépalmes », de 10 salles et 1 652 fauteuils, situé dans la ZAC Canabady, allée Jacquot, à Saint-Pierre.

Le projet « Cinépalmes » est susceptible de jouer un rôle dynamique dans le développement cinématographique du sud de l'île, compte tenu de son importance ( 10 écrans et 1 652 places dont 45 réservées aux personnes à mobilité réduite) et de sa situation géographique en périphérie de ville.

Au niveau de la zone d'influence cinématographique (ZIC), il apparaît que les taux de fréquentation (3,2) et d'équipement (49 hab/fauteuils) induits par ce projet seraient proches des taux nationaux (respectivement 3,1 et 45 hab/fauteuil), en tenant compte des effets de l'autorisation accordée le 26 août dernier au projet de multiplexe Ciné Grand Sud en centre-ville de Saint-Pierre.

Il est rappelé que la commission doit se prononcer sur la base des articles L 212-6 à L212-10 du code du cinéma et de l'image animée, à savoir :

- . l'effet potentiel du projet sur la diversité cinématographique offerte aux spectateurs ;
- . l'effet potentiel du projet sur l'aménagement culturel du territoire, la protection de l'environnement et la qualité de l'urbanisme.

### **L'effet potentiel du projet sur la diversité cinématographique offerte aux spectateurs**

#### **Projet de programmation du demandeur :**

Le fonctionnement du multiplexe doit augmenter la qualité d'exposition des films et contribuer à l'augmentation de la diversité de l'offre cinématographique.

Toutefois, la programmation « art et essai » n'est envisagée qu'au cinéma Rex de Saint-Pierre dont la fermeture est envisagée par le promoteur (en cas d'existence d'un multiplexe de centre-ville) sans programmation compensatoire.

#### **Programmation observée dans les établissements cinématographiques de la ZIC**

En 2009, l'ensemble de la zone a bénéficié d'une offre plus faible de films que le reste de la Réunion (156 films exposés soit une centaine de films non projetés sur la ZIC) et la part faite au cinéma européen et « art et essai » est actuellement plus que limitée.

.../...

## Apport à la diversité de l'offre cinématographique dans la ZIC - Accès des salles aux films et des films aux salles

Compte tenu de l'offre existante en salles, il est estimé que sur une production d'environ 700 films par an, les établissements présents à la Réunion ne permettent la diffusion que de moins de la moitié de la production : l'insuffisance du nombre d'écrans est à l'origine de nombreux conflits.

La réalisation d'un second multiplexe à Saint-Pierre permettrait d'augmenter, le nombre d'œuvres diffusées et faciliter l'accès des œuvres aux salles. Le projet doit cependant bénéficier d'une augmentation significative de la fréquentation et ne pas déséquilibrer l'organisation de la ZIC.

## L'effet potentiel du projet sur l'aménagement culturel du territoire, la protection de l'environnement et la qualité de l'urbanisme

### Intérêt par rapport à la répartition géographique des établissements de spectacles cinématographiques et à la population concernée

L'estimation de la fréquentation commerciale est fondée par l'étude sur la base d'indices nationaux et d'une analyse locale à La Réunion : le marché théorique estimé à 360 000 entrées annuelles par le pétitionnaire semble possible, portant la fréquentation de la ZIC à 1 000 000 d'entrées.

Il faudra toutefois prévoir une chute de fréquentation des autres salles de la ZIC, la fermeture du Rex à Saint-Pierre, voire celle de l'Eden au Tampon ainsi que la diminution du potentiel d'entrées prévues pour l'autre multiplexe. La réalisation de ce multiplexe supplémentaire ne doit pas avoir pour conséquence la fermeture d'établissements de proximité et la baisse de la qualité de la programmation « art et essai ».

### Animation culturelle cinématographique constatée dans la ZIC et celle envisagée dans le cadre du projet

Le projet ne précise pas ses engagements vis-à-vis d'activités existantes sur Saint-Pierre (exemple, le festival du film Ecran Jeunes).

### Effet potentiel du projet sur l'équilibre entre les différentes formes de spectacles cinématographiques

Les autres salles devront réagir très vite, orienter leur programmation, développer de nouvelles animations, et se moderniser si elles souhaitent se maintenir.

La photographie du parc cinématographique de la zone montre, qu'en terme de concurrence, les exploitations actuelles municipales devraient cesser leur activité à l'ouverture d'un autre multiplexe : le positionnement sur un créneau de cinéma de proximité risque en effet d'être difficile.

### Accessibilité de l'établissement, les différents modes de transports publics présents ou futurs, les accès pédestres et cyclistes, la desserte routière et les flux de circulation, les différents parcs de stationnement

.../...

### Accessibilité :

Le projet se situe en périphérie de ville avec un mode d'accès centré sur les dessertes routières existantes : les autres modes doux de circulation ne sont pas actuellement adaptés.

### Places de parking :

Un parking public de 322 places dont 218 en surface et 104 en sous-sol sera construit, soit une place de parking voiture pour 5,13 fauteuils.

La clientèle utilisera également les places de stationnement à proximité sur le parking de l'hypermarché.

### Caractéristiques architecturales du projet au regard de son environnement

#### Qualité architecturale du projet

Situé en entrée de ville, le projet contribue à la dégradation de la qualité architecturale des bâtiments et de leur relation avec le paysage ; il ne s'inscrit pas dans une logique d'aménagement culturel du territoire.

Le multiplexe ne se différencie pas des autres activités commerciales du secteur en offrant une volumétrie disproportionnée et une qualité architecturale faible, ne garantissant pas l'insertion paysagère.

#### **Du point de vue du développement durable.**

La conception même de ce type de projet, situé en périphérie du centre urbain, privilégiant une grande consommation d'espace et engendrant essentiellement des déplacements automobiles individuels n'est pas cohérente avec les principes du développement durable.

Ce multiplexe implanté dans un secteur purement commercial banalisé, excentré et déconnecté de la ville, n'apporte aucune valeur ajoutée en terme de développement économique, de mixité sociale et de structuration urbaine.

L'eau de pluie sera récupérée dans des citernes pour l'usage des sanitaires et les eaux usées évacuées dans le réseau existant.

Les éclairages nocturnes prévus devront être mis en conformité pour ne pas impacter les oiseaux marins protégés qui empruntent des couloirs de migration à proximité du site.

Ayant pris connaissance des avis des services compétents en charge des affaires culturelles, de l'urbanisme et de l'environnement, et de la direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, après audition du pétitionnaire et après en avoir délibéré, les membres de la commission se sont exprimés par un vote nominatif :

#### A voté pour :

- Lionel VIGNA, personnalité qualifiée en matière d'aménagement du territoire

.../...

Ont voté contre :

- M. Joseph VIENNE, représentant le maire du Tampon
- M. Patrick LEBRETON, président du syndicat mixte d'études et de programmation du SCOT du Grand Sud
- M. Daniel ALAMELOU, représentant la Présidente du Conseil Général

N'ont pas émis de sens de vote :

- M. Michel FONTAINE, maire de Saint-Pierre
- Mme Aude PALANT-VERGOZ, personnalité qualifiée en matière de consommation

**La commission départementale d'aménagement commercial siégeant en matière cinématographique a décidé, à la majorité des membres présents, de refuser à la SARL ECRAN SUD, l'autorisation de créer un multiplexe cinématographique « Cinépalmes », de 10 salles et 1 652 fauteuils, situé dans la ZAC Canabady, allée Jacquot, à Saint-Pierre.**

La présente décision sera notifiée au promoteur, publiée dans deux journaux locaux et affichée pendant un mois à la mairie de Saint-Pierre.

Pour le Préfet,  
Le Président de la Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial,



Serge BIDEAU