



[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bordeaux Métropole
A l'attention de
Monsieur le commissaire enquêteur Merignac Soleil
Direction de l'urbanisme, du patrimoine
et des paysages – Service Projet urbain)
esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux cedex

Objet : Enquête publique environnementale Mérignac Soleil.

LRAR N°

Monsieur le commissaire enquêteur,

Veuillez trouver, ci-après et ce sur 9 pages y compris celle –ci, les observations de la
société Carrefour Hypermarchés, propriétaire d'une partie du Centre Commercial Mérignac
Soleil.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

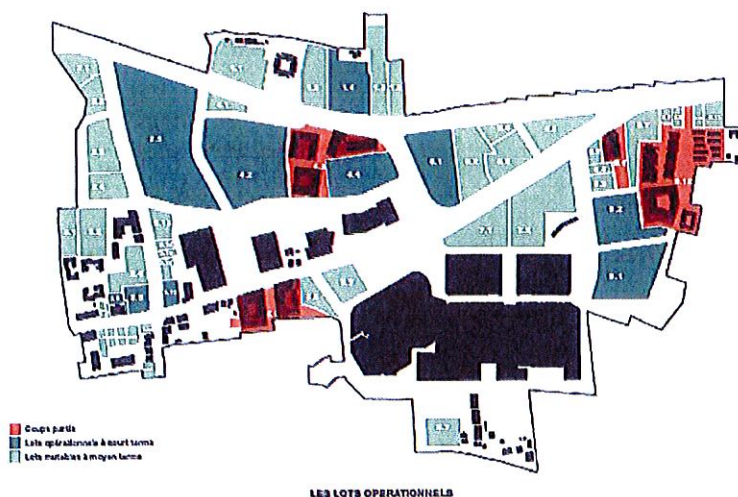
[REDACTED]

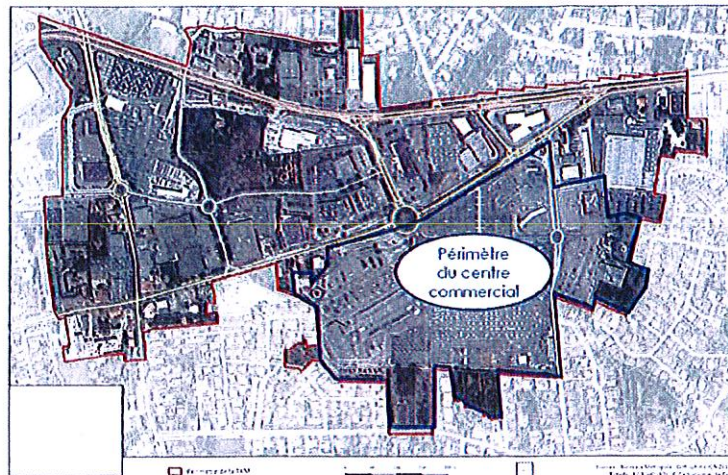
[REDACTED] partage les objectifs d'intégration environnementale et de mixité urbaine. Le Groupe [REDACTED] à travers ses équipes dédiées, travaille ces sujets sur l'ensemble de ses centres commerciaux.

Les orientations prises par l'enquête publique ne sont cependant pas toujours en ligne avec les paramètres du commerce et les activités aujourd'hui développées au sein de la zone commerciale.

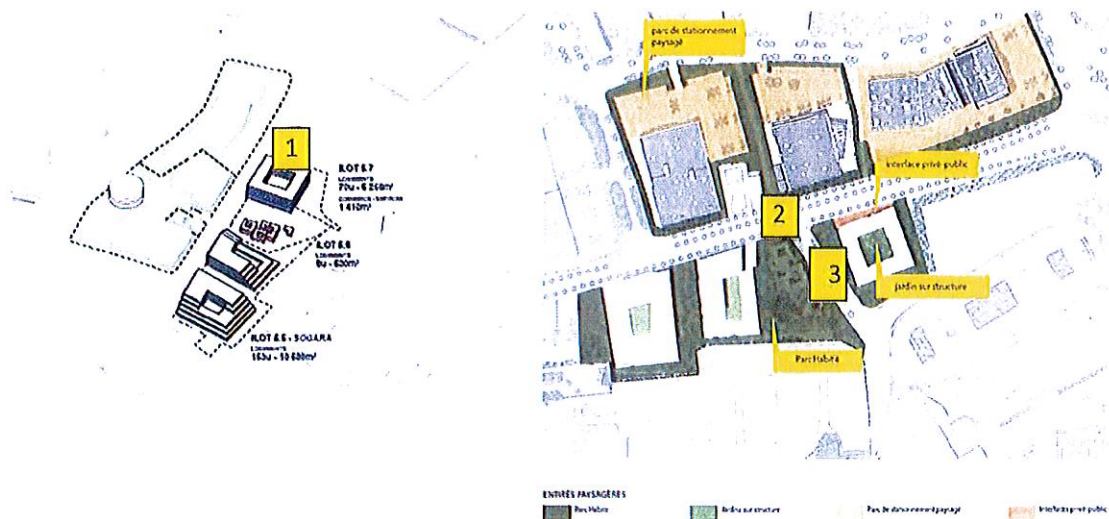
[REDACTED] étant l'un des propriétaires du centre commercial Mérignac Soleil, nos observations porteront sur les voisinées 5 - 7 - 6 - 8 - 9 visant spécifiquement nos fonciers.

Lots opérationnels des voisinées





- Voisinée 5



1 – Programmation des lots 5.7 et 5.8.

Maison patio et îlot hybride : quelles sont les logiques sous-jacentes aux typologies bâties préconisées ?

2 – Parc habité

Compte tenu de l'intégration en rez-de-chaussée d'aménités attractives aux habitants, un parc de stationnement paysagé serait plus opportun qu'un parc habité pour assurer la réussite des programmes de construction.

3 – Redressement accès

Nous sommes favorables à la création de cette nouvelle pénétrante en remplacement de l'actuelle. Elle est de nature à améliorer les flux au sein de Mérignac Soleil.

- ⇒ Par contre, un ajustement de la programmation de la voisinée permettrait de mieux concilier les objectifs de transformation des espaces et de la réussite de leurs nouveaux usages.

- Voisinée 7



1 – Programmation des lots

La suppression des fonds de commerce existants Feu Vert, station de lavage, et Drive n'est pas envisageable : outre les pertes de fonds de commerce, elle détruirait des emplois.

Le choix des programmations « Folie compacte » et « Folie hybride » ne permet pas suffisamment de latitude dans les possibilités de programmation.

2 – Parc habité

Compte tenu de l'intégration en rez-de-chaussée d'aménités attractives aux habitants, un parc de stationnement paysagé serait plus opportun qu'un parc habité pour assurer la réussite des programmes de construction.

Il faudra également veiller à la densité et la hauteur des sujets arborés pour ne pas dégrader la visibilité du Centre Commercial et des opérations développées en pied d'immeuble.

3 – Collecte mutualisée

La collecte mutualisée des déchets des programmes et immeubles à proximité de cette voisinée est un équipement public, il ne devrait donc pas se trouver sur notre parcelle.

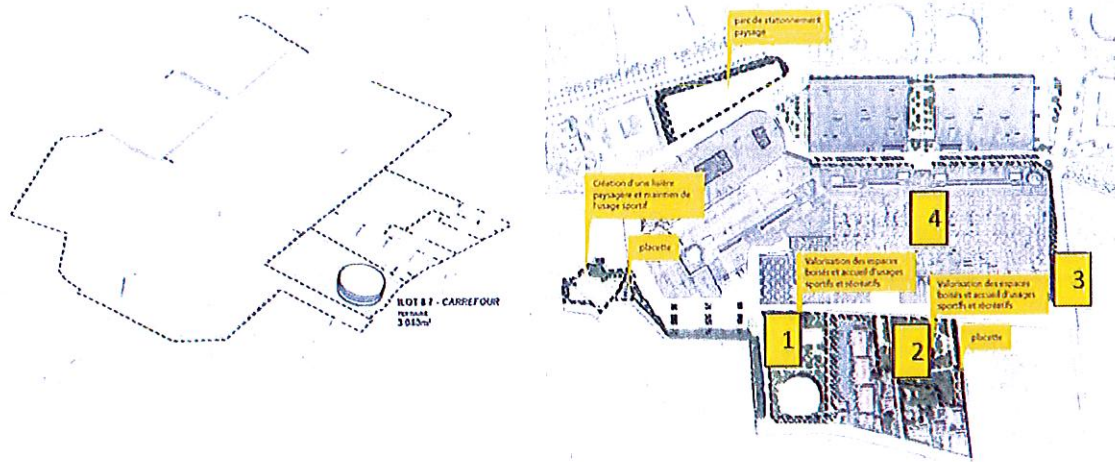
4 – Accès à la parcelle

[REDACTED] souhaite conserver l'accessibilité actuelle pour les utilisateurs des commerces et du stationnement de cette parcelle. De la même façon, il est impératif de conserver la voie de délestage qui permet depuis l'avenue de la Somme, d'accéder à la rue de Mirepin : elle fluidifie le trafic de ce carrefour à feux, ce que l'embranchement proposé avec un angle de giration à 45° ne permettra pas.

- ⇒ La programmation de la voisinée 7 fait la part belle aux espaces boisés et aux bâtiments mixant les usages au détriment des fonds de commerce, du stationnement et des voies de circulation. Elle doit être améliorée pour favoriser les flux, assurer une exploitation viable et être économiquement possible.

MA

- Voisinée 8



1 – Parking du personnel

Le parking à l'usage du personnel de [REDACTED] est réduit, voire supprimé à terme. Il n'y a pas de solution suffisante de report de stationnement.

Programmation : 40 % minimum non constructible en pleine terre, emprise bâtie d'un maximum de 30 %. Les activités prévues, notamment locaux d'activité, bureau, commerce, semblent incohérentes avec la situation du foncier. Ce dernier est à l'arrière du centre commercial et sans liaison directe avec le reste de Mérignac Soleil. Il est situé dans un environnement essentiellement dédié à l'habitat pavillonnaire et petit collectif, avec une accessibilité par la rue du Pradas difficilement compatible avec le commerce.

2 – Foncier 6 670 m²

A notre grande surprise, ce foncier devient un parc à usage sportif et récréatif : il ne sera donc pas possible pour [REDACTED] de le valoriser.

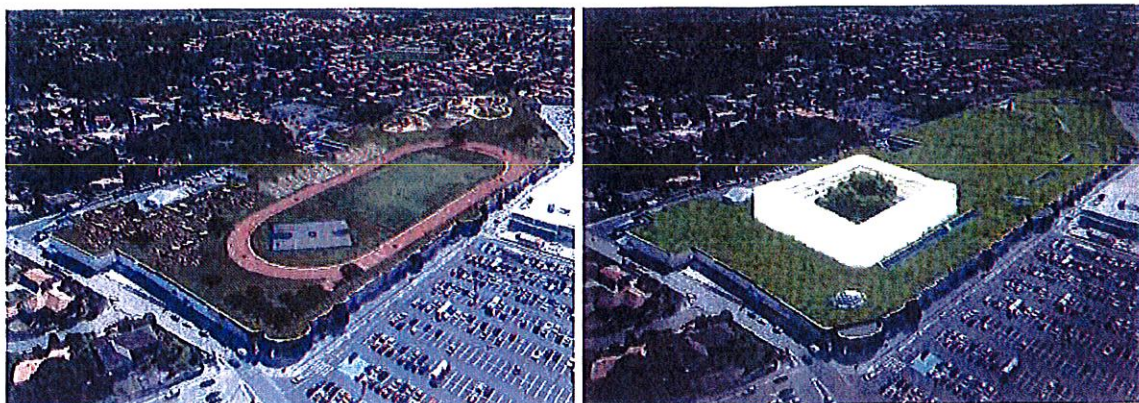
3 – Rue de Mirepin

Cette partie de la rue de Mirepin est aujourd'hui le seul accès existant de la zone livraisons de l'hypermarché. Elle est à ce titre utilisée quotidiennement par une trentaine de camions, et toutes les heures par les camionnettes d'approvisionnement du Drive. Les aménagements doivent tenir compte de ces impératifs de livraison.

↗

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4 – Exploitation de la toiture

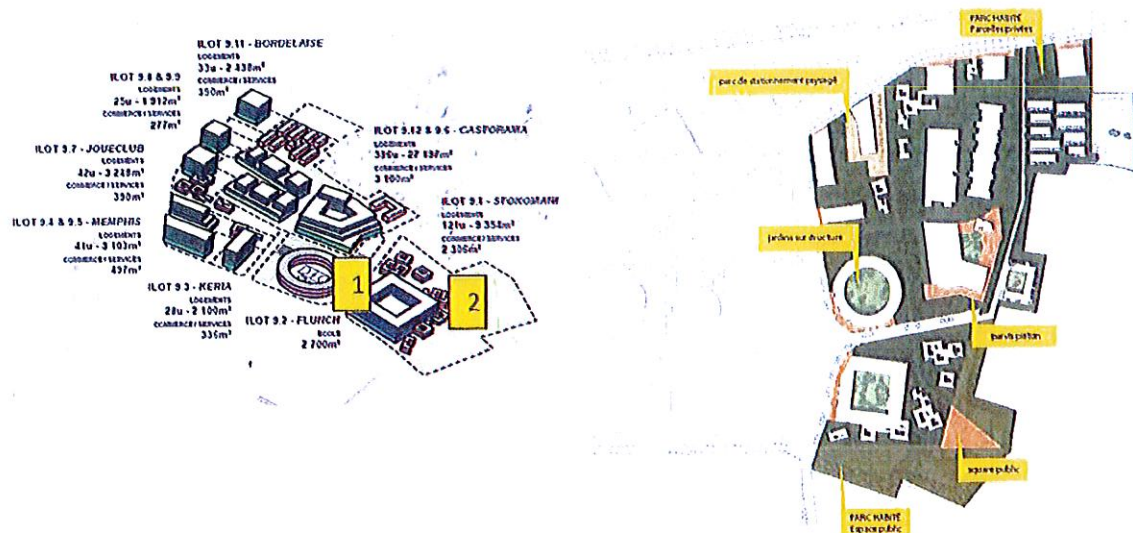


Les dispositions spécifiques pour la toiture du centre commercial ne tiennent pas compte de la conception et de la structure historique du bâtiment. Notre toiture est conçue pour supporter le poids de l'étanchéité et des installations techniques, ainsi que toutes les contraintes météorologiques. Elle n'a pas été prévue pour supporter des programmes supplémentaires tels qu'envisagés par l'enquête publique. La reconstruction complète de l'ensemble immobilier pour intégrer ces types de programmation aurait des conséquences techniques et économiques difficilement compatibles avec la poursuite de l'activité commerciale.

- ⇒ Toutes les propositions envisagées au sein de la voisinée 8 doivent être techniquement et économiquement plus réalistes pour être envisageables et contribuer à l'objectif d'amélioration environnementale de la zone Mérignac Soleil.

M

- Voisinée 9



1 – Îlots Flunch et Stokomani

Plusieurs moyennes surfaces et restaurants, propriétés du Groupe KLEPIERRE existent aujourd'hui sur ces deux îlots : Flunch, Mc Donald's et Stokomani. Le transfert et la poursuite de ces activités dans les programmes ne semblent pas avoir été envisagés de façon adaptée aux contraintes du commerce : accessibilité, stationnement, etc. Il est dans tous les cas important de souligner que ces enseignes bénéficient de la propriété commerciale et ne peuvent intégrer une programmation sans être consultées quant à leurs contraintes d'exploitation et financières.

Les zones de stationnement, propriété du **Groupe Klepierre**, situées sur ces îlots sont aujourd'hui très utilisées par les clients du centre commercial : elles jouent notamment un rôle essentiel de parking premium et d'entrée courte de notre **hypermarché**.

La programmation d'une école à cet emplacement est-elle compatible avec son environnement (centre commercial, Restaurant rapide, etc...) ?

2 – Îlot Stokomani

Une partie du foncier devient un parc habité à usage d'espace public et de square : là encore, il ne sera donc pas possible pour **Groupe Klepierre** de le valoriser.

⇒ Les solutions permettant d'assurer une renaturation des espaces de la voisinée 9 tout en respectant les impératifs d'exploitation économique ne semblent pas adaptées.

Carrefour hypermarchés
Carrefour hypermarchés
Carrefour hypermarchés

13

A ce stade, le projet de l'enquête publique porte des changements importants sur une partie des fonciers du [REDACTED] sans que les effets sur les programmations et le centre soient correctement pris en compte : nature des activités, accessibilité, stationnement, valorisation en complémentarité des usages existants.

Nous sommes convaincus qu'il est possible de faire muter et valoriser des terrains en y développant des bureaux, du logement, voire d'autres activités, tout en maintenant impérativement le commerce au cœur de Mérignac Soleil.

Nous souhaitons donc travailler à livre ouvert avec la ville de Mérignac, Bordeaux métropole et La Fab pour adapter la programmation de nos fonciers et atteindre les enjeux en termes d'intégration du paysage, d'environnement urbain et de développement commercial.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(Handwritten signature)

[illegible]

PROJET MERIGNAC SOLEIL

Enquête publique décembre 2018 - janvier 2019

Observations de l'association [REDACTED]

[REDACTED]

L'association [REDACTED] a pour objet, dans le secteur de l'Hermitage de Féau et le quartier de l'avenue Jean Macé à Mérignac, la préservation de la qualité de l'environnement, notamment la protection du cadre de vie vis-à-vis des projets d'urbanisme ainsi que la lutte contre les pollutions et nuisances. Le secteur et le quartier dont elle se préoccupe étant situés à proximité immédiate du périmètre couvert par le projet Mérignac Soleil, elle est particulièrement touchée par les incidences de ce projet et tient, en conséquence, à appeler l'attention du commissaire enquêteur sur les très sérieuses réserves que lui inspire ce projet.

D'une manière générale, tout d'abord, l'association ne peut que s'inquiéter à la lecture de l'avis rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine sur la qualité de l'étude d'impact produite. Cet avis souligne, en effet, que l'Autorité environnementale n'est pas en mesure, en raison de l'insuffisance des éléments concernant notamment les mesures à prendre pour limiter l'exposition à la pollution atmosphérique et au bruit, avec un trafic automobile existant déjà très élevé et un très fort développement supplémentaire prévu, de se prononcer sur la prise en compte de l'environnement par le projet dans sa globalité.

Si la maîtrise d'ouvrage s'est efforcée d'apporter une longue réponse à cet avis plus que réservé, celle-ci n'apparaît pas très convaincante et l'association relève, dans le dossier soumis à enquête publique, plusieurs éléments traduisant soit des imprécisions soit même des incohérences qui soulèvent des réserves de même nature que celles émises par l'Autorité environnementale.

Le premier point concerne le nombre de logements prévus (2800) et le nombre d'habitants qui en découleraient (5880). On ne peut que s'étonner d'une telle corrélation alors que le maire de Mérignac insiste depuis longtemps sur la nécessité de construire plus de logements permettant d'accueillir les familles avec enfants et que, si l'on se reporte à la typologie des logements prévus, 40% sont des T3 et 30% des T4/T5. Si ces logements sont construits, il faut donc s'attendre à une population supplémentaire certainement supérieure à 5880 habitants, avec les incidences que cela comporte notamment en matière de circulation et de stationnement.

En deuxième lieu, alors même que la saturation actuelle de la circulation automobile en certains points est abondamment illustrée, aucune mesure sérieuse n'est apparemment envisagée pour faire face au très fort développement potentiel de cette circulation. Certaines préconisations minimales ne seront même probablement pas suivies, par exemple la mise à double sens avec 2x2 voies de l'avenue Kennedy, qui est d'ailleurs déjà réalisée dans une grande partie de l'avenue mais qui risque de s'avérer impossible après la mise en place de la ligne de tram.

De même, les mesures envisagées en matière de stationnement semblent peu réalistes en ce qu'elles reposent essentiellement sur la mutualisation des places disponibles autour des différentes enseignes commerciales, étant d'ailleurs relevé que les statistiques en la matière sont faussées par une prise en compte globale de tous les parkings commerciaux gratuits alors que de très nombreuses places, en raison de leur localisation et de leur difficulté d'accès, sont très rarement utilisées (par exemple celles, très nombreuses, situées sur la couverture sud ouest du grand centre commercial Carrefour).

Un autre élément concerne l'étude acoustique. Celle-ci relève l'importance du bruit dans une zone exclusivement consacrée à l'activité commerciale. Mais elle ne prévoit, pour une zone mixte comportant à l'avenir de très nombreuses habitations, que des mesures sur l'isolation acoustique minimale des bâtiments, sans évoquer les incidences extérieures, à cet égard, du développement de la circulation pour la vie quotidienne des habitants.

S'ajoute à ces éléments une sérieuse interrogation sur les conditions réelles de sécurité non spécifiquement prévues pour la protection des familles avec enfants dans un environnement commercial très fréquenté avec une circulation automobile de plus en plus dense.

Enfin, l'association tient à rappeler, comme elle l'a fait lors de la phase de concertation sur le projet Mérignac Soleil, que le principe de l'épannelage, qui doit permettre une transition modérée avec les zones pavillonnaires contigües au périmètre d'intervention du projet, n'est manifestement pas respecté dans la zone US8 qui jouxte au sud-ouest la zone pavillonnaire UM20. Alors que, dans cette dernière zone, la hauteur des constructions est strictement limitée à R+1, il est prévu directement des hauteurs de R+3 et R+4 dans la zone US8.

En conclusion, l'association [REDACTED] émet un avis très négatif sur le projet Mérignac Soleil dans sa version actuelle. Elle espère que les nombreux points qu'elle soulève retiendront l'attention de M. le commissaire enquêteur et qu'à tout le moins de sérieux amendements seront apportés au dit projet.