



Avis de l'association Mios3D sur le projet du centre commercial Leclerc  
implanté dans la ZAC du Val de l'Eyre.

à l'attention de  
**Monsieur le Commissaire enquêteur**

A l'appui du recueil des adhésions d'habitants de la Ville de Mios à cet avis (ci-joint), nous vous prions de bien vouloir prendre en considération les raisons pour lesquelles nous sommes défavorables à la création du Centre commercial Leclerc tel que proposé.

L'association précitée a pour but de favoriser le développement « durable » de la commune, en conciliant le développement économique (dont commercial), le confort de vie des Miossais et tout en étant respectueux de notre environnement.

A cet égard, le suivi de l'important projet proposé demeure une de nos préoccupations.

**En premier lieu** rappelons, le contexte de cette opération.

La Zac du Val de l'Eyre a été conçue il y a dix ans pour développer l'habitat et installer des équipements publics sous le mode juridique d'une concession d'aménagement confiée à un opérateur privé. Comme dans la plupart des cas de ce type, la faisabilité économique de l'opération est conditionnée par les plus values liées à la vente des terrains à un investisseur promoteur de centres commerciaux qui exige en contrepartie un volume d'habitations périphériques pour garantir sa viabilité économique.

Une longue procédure s'ensuivit durant laquelle les services de l'Etat se sont montrés plus que rétifs et même opposés, en particulier lors de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC d'août 2010) pour l'attribution d'une autorisation de création d'un hyper marché au bénéfice de la Sté Leclerc en raison d'un centre commercial gigantesque situé à Biganos à une distance de trois kilomètres

**En second lieu**, sur le projet soumis à l'enquête, dans sa note d'avis du 4 mai 2012 jointe au dossier, La DREAL (l'autorité environnementale) rappelle la situation quelque peu lacunaire de la ZAC et du PLU de Mios. Elle relève que sur les enjeux majeurs tels que :

- l'insertion dans le projet urbain de Mios,
- l'insertion dans le fonctionnement global de la ZAC
- son dimensionnement aux regards des problématiques de consommation des ressources

**L'étude d'impact « aurait pu faire l'objet d'un traitement mieux étayé » ce qui rejoint nos observations depuis deux ans et notre impression selon laquelle cette opération et sa conduite demeurent aléatoires.**

Notons également, que l'imminent SCOT prend acte de cette saturation et organise le développement possible des centres commerciaux en trois grands pôles sur le pourtour du bassin. Dont celui de Facture sur la commune de Biganos.

De plus compte tenu de la configuration du territoire et de la dispersion des quartiers d'habitats de la commune de Mios, proches des communes riveraines de Marcheprime, du Barp, de Salles, de Facture/Biganos qui disposent déjà de moyennes surfaces, nos concitoyens ne sont pas comme on le dit, démunis (la moyenne surface commerciale du Bassin d'Arcachon est déjà bien supérieure à la moyenne nationale).

La fréquentation du centre commercial est d'ailleurs **misée également sur le trafic de transit** en direction de lacs de la côte landaise.

**Ce qui nous autorise à craindre un trafic routier sur l'étroit RD 216 qui ne pourra que s'accroître et, les mêmes causes provoquant les mêmes effets, nous connaissons très rapidement les difficultés de circulation de la D3 entre la sortie de l'A660 et le rond point du centre commercial de Facture à Biganos.**

Ceci rappelé, il est toutefois évident que la commune de Mios, compte tenue de sa démographie actuelle (8000 habitants) laquelle à doublée en 15 ans **nécessite une offre commerciale de proximité plus étoffée**. Les municipalités précédentes par leurs attermolements ont manqué d'intérêt et de volonté pour la préservation commerciale du bourg.

**Il n'y a pas clairement de « projet urbain »**. Alors que l'on s'accorde à revitaliser les centres ce projet ne fera que le dévitaliser, d'autant qu'il n'a pas été créé de « zone de protection des commerces de proximité. »

**Nous sommes favorables à l'installation d'une moyenne surface de 1500/2000m<sup>2</sup> avec une station service**, mieux adaptée aux besoins de nos concitoyens moins consommatrice d'espace et de ressources et qui ne soit pas la justification et la manne financière d'un développement de nouveaux habitats.

**Le mieux serait qu'elle soit située dans le bourg** pour conforter les commerces de proximité et recréer une animation et un cadre de vie plus convivial.

**Enfin, en troisième lieu**, nous considérons que l'étude d'impact a été déposée et que l'enquête publique a été présentée sans les autorisations préalables, comme le Dossier de Demande d'Autorisation de Défrichement, le Dossier Loi sur l'Eau de la ZAC et le dossier de demande de destruction d'espèces protégées (CNPN).

Contrairement à ce qui est précisé dans le dossier d'enquête publique, le dossier de demande d'autorisation de défrichement n'a été déposé que fin mai 2012, et le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau n'a pas encore été déposé.

**Les indications portées au public sont donc fausses et de nature à tromper le lecteur dans son appréciation des impacts**, notamment sur la forêt, les eaux de surface, les aquifères, (etc.), soit le milieu naturel dans son ensemble.

Cette étude d'impact et son enquête publique ne nous semblent donc pas respecter la procédure légale. En effet, aucun permis de construire ne peut être accordé sans avoir obtenu ces autorisations préalables. De même, aucune enquête publique ne devrait être présentée au public sans ces documents.

**Pour l'ensemble de ces raisons, nous souhaitons que ce projet surdimensionné soit retiré et pour le moins modifié et ramené à la juste et nécessaire proportion aux besoins des habitants en raison de son impact environnemental, urbain et sur la circulation routière, insuffisamment pris en compte et de l'offre commerciale abondante existant par ailleurs.**