

LIVRET 2a

PROCES – VERBAL DE SYNTHESE des observations formulées par le public

Marc JAKUBOWSKI
Commissaire Enquêteur
Membre de la Compagnie des commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

13 juin 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E23000035/33

Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

2

ENQUÊTE PARCELLAIRE

PROCES – VERBAL DE SYNTHESE des observations formulées par le public

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03 mai 2023 au 05 juin 2023, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, en tant que Commissaire Enquêteur, j'établis un procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête pour informer le Maître d'Ouvrage et recueillir ses observations.

Suite à la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2019-322 du 24 mai 2019 autorisant son Président à solliciter l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes, Mr le Préfet de la Gironde a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder aux enquêtes publiques

2E23000035/33 :*Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.*

ayant pour objet : Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme du PLUi de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac. Par décision du 17/03/2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné Mr Marc JAKUBOWSKI en qualité de commissaire enquêteur.

Les enquêtes publiques conjointes objet de ce dossier ont été réalisées conformément au code de l'environnement, au code de l'urbanisme et au code de l'expropriation. Elles se sont déroulées du mercredi 03 mai 2023 au lundi 05 juin 2023 inclus. Ces enquêtes conjointes font l'objet de 2 rapports distincts à savoir :

1 : ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AVEC MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

2 : ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le présent Procès Verbal de Synthèse traite uniquement de l'enquête parcellaire

L'arrêté d'enquête a été notifié par Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 06 avril 2023.

Les insertions réglementaires de l'avis d'enquête publique dans la presse officielle ont été réalisées par la Direction Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM) dans 2 journaux:

- Le Sud-Ouest du 14 avril 2023 et du 05 mai 2023
- Les Échos Judiciaires Girondins du 14 avril 2023 et du 05 mai 2023

L'avis d'enquête a également été mise en ligne sur le site de la préfecture.

Le dossier complet en version papier de l'enquête ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par Mr le maire de Mérignac a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête durant toute la durée de celle-ci, du mercredi 03 mai 2023 au lundi 05 juin 2023 inclus soit pendant 34 jours consécutifs afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie et y consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête parcellaire.

Les observations ont pu également être envoyées par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie de Mérignac et être annexées au registre d'enquête.

Les permanences se sont déroulées conformément aux prescriptions de l'arrêté d'enquête du 06 avril 2023 de Mr le Préfet de la Gironde. Elles sont rappelées ci-après :

- Mercredi 03 mai 2023 de 09h00 à 12h00,
- Jeudi 11 mai 2023 de 14h00 à 17h00,
- Mardi 16 mai 2023 de 09h00 à 12h00,
- Mercredi 24 mai 2023 de 14h00 à 17h00.
- Jeudi 01 juin 2023 de 09h00 à 12h00,
- Lundi 05 juin 2023 de 14h00 à 17h00.

Information du public

Avant l'ouverture de l'enquête parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation une notification du dépôt du dossier a été faite par l'expropriant (La FAB), sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires intéressés ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. La liste des propriétaires a été établie à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière, au vu du fichier immobilier ou par tout autres moyens.

3E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

Les propriétaires pour lesquels une notification a été faite étaient tenus de fournir par référence à l'article R. 131-7 du code de l'expropriation toutes indications relatives à leur identité et leur qualité ou, à défaut, tous renseignements en leur possession sur le ou les propriétaires actuels ainsi que sur la situation locative du bien.

En cas de domicile inconnu, constaté par huissier de justice, la notification a été faite en double copie au maire qui en a affichée une en mairie et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail.

L'enquête parcellaire concerne 52 parcelles cadastrales. Certaines emprises parcellaires regroupent plusieurs propriétaires et un propriétaire peut détenir plusieurs parcelles. Au total, cette enquête parcellaire compte 53 propriétaires. L'ensemble des notifications aux 53 propriétaires ont été faites selon la procédure réglementaire.

Sur l'ensemble des 53 preuves d'envoi de notifications, on comptabilise :

- 43 retours AR
- 06 affichages en mairie
- 04 significations par huissier de justice

Les propriétaires ne se sont que partiellement manifestés au cours des 6 permanences. Seulement 14 contributions ont été enregistrées sur le registre papier pendant la durée de l'enquête dont 2 courriers reçus en mairie.

9 RPpar (Registre Papier)
2 @ (registre numérique)
1 E (email registre numérique)
2 C (Courrier)

A la clôture de l'enquête, 27 personnes ont participé à l'enquête parcellaire. 10 personnes sont venus consulter le dossier au moins une fois sans laisser de contribution.

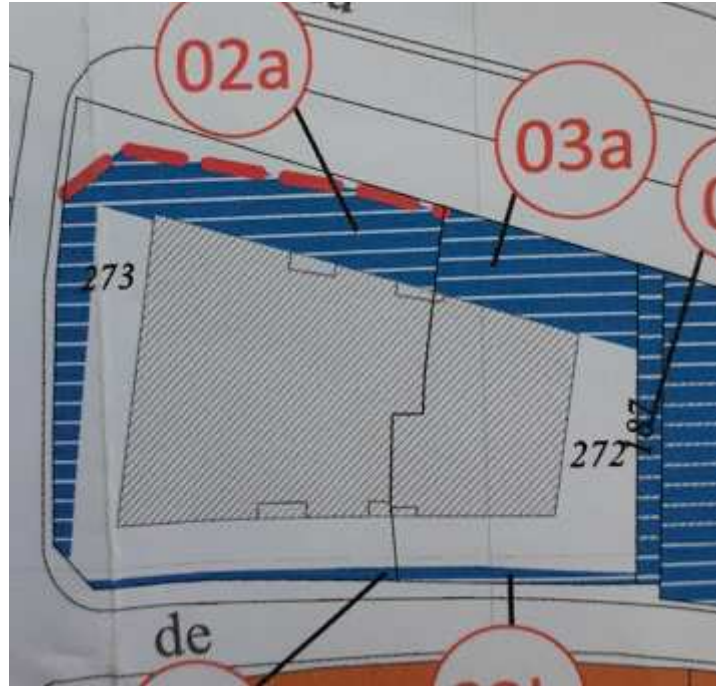
Contributions formulées par le public et commentaires du commissaire enquêteur

RPpar.1 : Mme Myriam CHARBIT (16 mai 2023)

La déposante, gérante de la SCI MERIKEN et propriétaire des parcelles AW272 et AW273 au 36-38 Avenue du Président JF Kennedy est très défavorable à la demande d'acquisition par la FAB d'une partie de ses parcelles. Cette expropriation qui se traduit par la disparition de l'ensemble des places de stationnement actuellement situées en façade des commerces aura pour conséquence une réduction de la valeur des locaux commerciaux.

Dans le mémoire présenté et indexé au registre papier (**PJ10**), la déposante explique notamment qu'elle n'a pas obtenu d'informations précises quant au schéma d'aménagement prévu et qu'à ce stade, la destination finale de ses parcelles consisterait à un alignement de plantation d'arbres. La déposante regrette le manque de communication et d'information préalable à la démarche d'expropriation.

En complément, la déposante précise que les gérants de la SCI MERIKEN sont ouverts à une discussion concernant la réalisation des espaces paysagers par leurs soins tout en gardant l'entière propriété des parcelles.

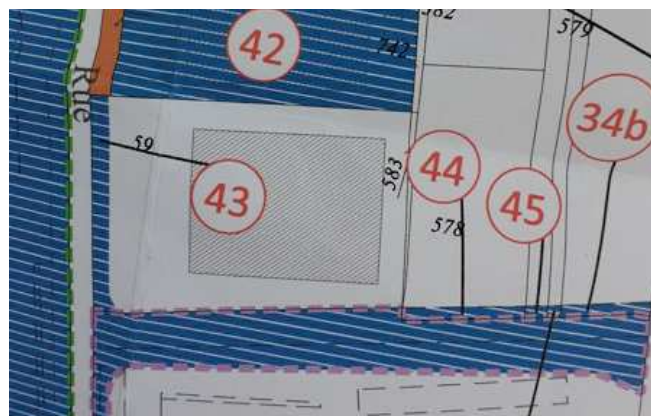


Commentaire de commissaire enquêteur: Il est demandé à la FAB de définir précisément l'aménagement de cet espace public notamment en terme de plantations. La proposition de négociation de la déposante constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPpar.2 : Mr Sébastien HOURS (24 mai 2023)

Le déposant agissant au nom de la SCI Mérignac 33-98, propriétaire de la parcelle AY59 et titulaire d'un bail commercial de la SAS KERIA implantée sur cette parcelle a exposé sa situation et ses propositions concernant l'emprise expropriée n° 43 du plan parcellaire de la phase 1.

Tout en n'étant pas opposé au principe de l'opération d'aménagement, le déposant prend acte que l'expropriation concerne uniquement 111m2 de la parcelle AY59 le long de la rue de Mirepin. Le déposant souhaite savoir si les phases ultérieures de l'opération seront susceptibles de conduire à l'expropriation d'autres fractions de la parcelle AY59 ou des parcelles voisines.



Le local commercial implanté sur la parcelle AY59 bénéficie actuellement de 16 places de stationnement. L'expropriation partielle aura pour conséquence la perte de 8 d'entre elles et donc une perte de clientèle ainsi qu'une diminution de la valeur du local commercial. Le déposant demande sous la forme d'une compensation que la FAB mette à la disposition de la SCI MERIGNAC 33-98 des

5E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

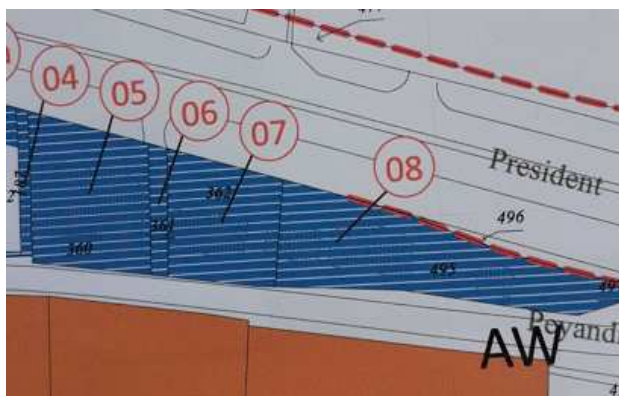
places de stationnement réservées à la clientèle sur les espaces contiguës au local ou le cas échéant, compense l'emprise expropriée par un échange de terrain contigu au local commercial. Un courrier explicatif de 4 pages (**PJ 11**) est joint au registre.

Commentaire de commissaire enquêteur: Il est demandé à la FAB de préciser si les phases ultérieures de l'aménagement nécessiteront une nouvelle expropriation sur la parcelle AY59. La proposition de négociation de la SCI MERIGNAC 33-98 constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPar.3 : Mr Patrick CHACHOLLE et Mr Max NOEL (24 mai 2023)

E17 : Mtre Guillaume ACHOU-LEPAGE (02 juin 2023)

Les déposants propriétaires des parcelles AW187, AW360, AW361, AW362, AW495 qui sont expropriées en totalité exposent leurs désaccords. Ils déplorent le manque d'information et de communication de la part de la FAB et s'interrogent sur le fondement de ces expropriations face aux lourdes conséquences qu'elles impliquent. Les déposants expriment leurs mécontentements concernant la stratégie de communication de la FAB qui consiste à rencontrer les locataires des commerces avant les propriétaires. Les déposants demandent que soit organisée une réunion et ils souhaitent qu'un relogement leur soit proposé dans les futurs bâtiments prévus sur la parcelle AW177 (anciennement Alinéa).



Un mémoire de 12 pages (**PJ 5**) rédigé par Maître Morgane PERON et Maître ACHOU-LEPAGE est joint au registre d'enquête. Ils demandent que les emprises bâties existant sur ces parcelles soient préservées et que le projet de groupe scolaire soit repositionné sur une autre emprise incluse dans le périmètre du projet. Ils précisent que leurs clients sont parfaitement disposés à entreprendre sur leurs parcelles un projet de construction à destination mixte composé de logements et de commerces, répondant ainsi à l'objet initial du projet d'aménagement, à savoir la création de nouveaux logements et le maintien de programmes d'activités économiques.

*Commentaire de commissaire enquêteur: Après questionnement de la FAB au sujet de la destination détaillée des parcelles des déposants, j'ai reçu en retour comme commentaire : «**Emprises totales destinées à de l'espace public : élargissement de voirie et réalisation d'une placette**», extrait du dossier de DUP de 2017. Il est demandé à la FAB d'approfondir sa réponse. La demande de rencontre avec la FAB afin d'évoquer une proposition de relogement constitue un porté à connaissance de la FAB..*

RPpar.4 : Mr Patrick JOBLON (24 mai 2023)

RPpar.6 : Mme Danielle JOBLON (01 juin 2023)

Les déposants gérants de la société Onyx et parents des 2 filles propriétaires de la parcelle AY639 expropriée en totalité expliquent qu'ils refuseront cette expropriation sauf si une proposition de relogement en pleine propriété et de surface équivalente au même endroit soit envisageable.

Les déposants expriment leurs mécontentements concernant la stratégie de communication de la FAB qui consiste à rencontrer les locataires des commerces avant les propriétaires.



Commentaire de commissaire enquêteur: Après questionnement de la FAB au sujet de la destination des parcelles des déposants, j'ai reçu comme commentaire : « Dans le cadre de la phase 1, une partie des emprises est destinée à de l'aménagement de voirie. Le surplus des parcelles est destiné à être cédé ultérieurement (date non définie à ce jour) à des opérateurs en vue d'une opération mixte habitat/commerces en pied d'immeubles.» La demande de rencontre avec la FAB afin d'évoquer une proposition de relogement constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPpar.5 : Mr Roland et Mme Arlette HEYNDRIKX SCI SMJ (01 juin 2023)

Les déposants propriétaires des parcelles AY641, AY643 et AY290 sont défavorables à une nouvelle expropriation qui intervient peu de temps après celle liée à l'extension de la ligne A du tramway qui a eue pour conséquence la dépossession de 322 m2 de terrain et 16 places de stationnement.



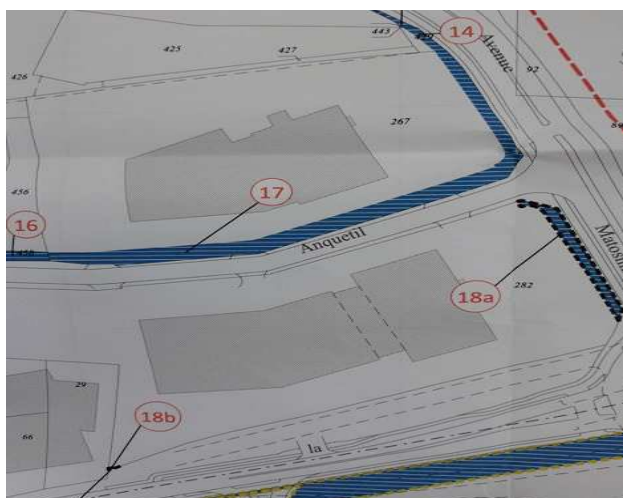
7E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

Les déposants portent à la connaissance de la FAB que sur les 3 parcelles citées, la SCI SMJ est en bornage judiciaire depuis 2018.

Commentaire de commissaire enquêteur: L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. La contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPpar.7 : Mr Bruno LAMBURE (01 juin 2023)

Le déposant représentant PAREF, parcelle AW267 et BILLON RST, parcelle AW 282 souhaite obtenir de la part de la FAB afin de les présenter aux propriétaires, les plans du projet d'aménagement de la zone concernée et les impacts sur les 2 parcelles précitées. Le déposant précise que la difficulté consistera à réduire la surface de stationnement en zone commerciale qui aura un impact sur l'attractivité commerciale des magasins mais également et surtout sur le montant des baux en vigueur.



Commentaire de commissaire enquêteur: L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. La contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

@18 : Mme Gwenaël LE FOULER cabinet LETANG Avocats (02 juin 2023)

RPpar9 : Mme Gwenaël LE FOULER – Mr Jean Jacques UZOLS Directeur du centre commercial Mérignac Soleil(05 juin2023)

Les déposants interviennent au non de l'Indivision Mérignac Soleil réunissant la SCI Accès Valeur Pierre, la société Cardimmo, la société Genepierre et leurs mandataire la société Klepierre Management.

Ils présentent les observations suivantes structurées en 3 parties :

1) concernant le périmètre du projet, l'Indivision Mérignac Soleil demande qu'il soit modifié afin que le centre-commercial, les places de stationnement le desservant ainsi que les espaces verts l'agrémentant soient exclus du périmètre.

2) concernant les espaces verts, situés le long de l'avenue de la Somme (parcelle AX70) et de la rue de Mirepin (parcelle AX385) ils précisent que leur intégration dans le périmètre de l'assiette foncière du centre commercial revêt une importance toute particulière en garantissant les possibilités d'évolution du centre commercial. Ils constituent des critères d'évaluation pour l'octroi de labellisations et certifications diverses. L'indivision Mérignac Soleil a la volonté de les conserver et souhaite garder la pleine propriété de ceux situés sur la parcelle AX385 le long de la rue Mirepin.

3) concernant la visibilité et l'accessibilité au centre commercial, la visibilité des lieux et l'aisance de stationnement sont très importants aussi, l'indivision Mérignac Soleil s'inquiète de l'usage qui sera fait de son parc de stationnement du fait de la modification des environs du centre commercial et alerte sur le risque de voir se développer l'utilisation du parking dédié à la clientèle en parking relais pour le tram ou en stationnement résidentiel.

8E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

En synthèse, l'indivision Mérignac Soleil considère que le dossier d'enquête ne traite pas de façon globale le réaménagement des espaces verts et des circuits de mobilités douces aux abords du centre commercial. Le dossier d'enquête n'évoque aucunement la mise en place de mesures d'accompagnement et de préservation de l'attractivité commerciale du site. En conclusion, l'indivision Mérignac Soleil estime que le projet de déclaration d'utilité publique incluant la totalité du centre commercial, y compris sa frange d'espaces verts portera une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Commentaire de commissaire enquêteur: Concernant les espaces verts, on constate sur site que sur les emprises foncières N°49 et N°52 positionnées sur les parcelles AX385 et AX70 la végétalisation est déjà existante et abondante, tout particulièrement le long de l'avenue de la Somme. Après acquisition de ces parcelles par la FAB, les plantations actuelles seront elles conservées et quelles modifications paysagères seront envisagées ? L'ensemble de cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

RPpar8 : Mr YOUSFI

Le déposant est venu consulter le dossier parcellaire au niveau du chemin de Mirepin.

Commentaire de commissaire enquêteur: L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

@22 Mme Virginie DUPONT

La déposante au nom de la société Carrefour hypermarchés dépose un mémoire de 3 pages (**PJ 8**) qui regroupe les observations concernant les parcelles AX70, AX385, AY60 et AY39 dont ils sont propriétaires. Elle précise que les différents accès au centre commercial côté rue de Mirepin sont impactés et que la société Carrefour hypermarchés souhaite maintenir l'accès actuel pour les utilisateurs des commerces et du stationnement. Elle ne souhaite pas que le projet d'aménagement ait pour conséquence la suppression de places de stationnement. Concernant les espaces verts et notamment ceux situés le long de la rue de Mirepin, la société Carrefour hypermarchés souhaite les conserver en pleine propriété. Elle s'interroge sur la présence d'une étroite bande de la rue de Mirepin qui n'est pas intégrée dans l'enquête parcellaire. Pour des raisons de fonctionnement et de pérennité, la société Carrefour hypermarchés souhaite rester propriétaire de la parcelle AY77 le long de la rue de Mirepin.

Commentaire de commissaire enquêteur: Il est demandé à la FAB de préciser le projet d'espaces publics sur le linéaire de la rue de Mirepin. L'ensemble de cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

C1 : Mme Clothide AUPETIT

La déposante non impactée par les emprises foncières de la phase 1 envoie un courrier d'une page (**PJ12**) et exprime son désaccord absolu pour cette enquête parcellaire.

Commentaire de commissaire enquêteur: L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

C2 : Mr Patrice DEVOULON

Le déposant, président de l'ASL Chemin Mirepin a envoyé un courrier de 2 pages (**PJ 13**) qui regroupe ses observations et propositions concernant les parcelles AY77 et DI566. Il suggère qu'une simple autorisation de l'ASL Chemin Mirepin suffirait pour que la FAB puisse faire réaliser les travaux d'assainissement prévus sur cette voirie. L'ASL est favorable pour attribuer à la FAB une autorisation de travaux sous certaines conditions :

- reprise de la totalité du revêtement du chemin sur les parcelles AY77 et DI566,
- végétalisation des trottoirs le long de la parcelle AY77
- intervention des travaux en journée uniquement
- changement des ampoules des lampadaires du chemin de Mirepin

*Commentaire de commissaire enquêteur: L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.
Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.*

Observation du commissaire enquêteur

Dans le dossier d'enquête parcellaire phase 1, le n° 51 du plan parcellaire laisse apparaître une erreur d'adresse. Il y a lieu de lire Chemin de Mirepin et non rue René Bazin.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai remis le 13 juin 2023 à la FAB représenté par Mme Sandrine PETIT, Mme Christelle FERRIERE, Mme Valérie JAMET, Mme Sophie MACQUART et Mr Mikaël MENEUR le procès-verbal de synthèse qui regroupe l'ensemble des observations. Le pétitionnaire dispose à compter de cette date d'un délai de 15 jours, pour produire ses commentaires éventuelles. Le PV de synthèse est présentée ci-après.

Fait et clos le 13 juin deux mille vingt trois.

Le Commissaire Enquêteur
Marc JAKUBOWSKI



ANNEXES

PJ5	E17	Maître Guillaume ACHOU-LEPAGE Maître Morgane PERON SCI 2CS et de Monsieur Max NOEL
PJ 8	@22	Dupont Virginie Carrefour Hypermarchés
PJ 10	RPpar.1	Mme Myriam CHARBIT SCI MERIKEN
PJ 11 (reçu par courrier)	RPpar.2	Mr Sébastien HOURS SCI MERIGNAC 33-98 SAS KERIA
PJ 12	C1	Mme Clothide AUPETIT
PJ 13	C2	Mr Patrice DEVOULON Président de l'ASL Chemin Mirepin

PJ5
(12 pages)

E17

Maître Guillaume ACHOU-LEPAGE
Maître Morgane PERON
SCI 2CS et de Monsieur Max NOEL



Guillaume ACHOU-LEPAGE
Avocat à la Cour
Associé Gérant
guillaume.achou-lepage @ avocat-conseil.fr

Morgane PERON
Avocat à la Cour
morgane.peron @ aedifico-avocats.fr

Muriel MESSIE
Avocat à la Cour
muriel.messie@aedifico-avocats.fr

Monsieur Marc JAKUBOWSKI
Commissaire Enquêteur

Bordeaux, le 2 juin 2023

Par courriel :
amenagement-merignac-soleil@mail.registre-numerique.fr

**Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique conjointe-
opération d'aménagement de Mérignac Soleil**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens aux intérêts de la SCI 2CS et de Monsieur Max NOEL, lesquels m'ont informé de la tenue de la présente enquête du 3 mai au 5 juin 2023, préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire et emportant mise en comptabilité du PLUi de BORDEAUX METROPOLE en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil mise en œuvre par la Fabrique de Bordeaux Métropole (FAB).

La SCI 2CS et Monsieur NOEL sont copropriétaires de la parcelle AW361.

La SCI 2CS est propriétaire des deux parcelles AW362 et AW495 sises 10-12 rue Peyandreau à MERIGNAC, sur lesquelles sont implantés 6 commerces.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr
Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013
Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

12E23000035/33 :Enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole concernant une opération d'aménagement de « Mérignac Soleil » sur le territoire de la commune de Mérignac.

Par courriers datés du 6 avril 2023, la FAB les a informé que l'enquête parcellaire les concernait directement.

En effet, il ressort de la notice descriptive jointe au dossier d'enquête publique que les parcelles susvisées seront incluses dans le périmètre de la DUP.

Figure 13 - Périmètre de l'opération d'aménagement



Source : www.bordeaux-metropole.fr

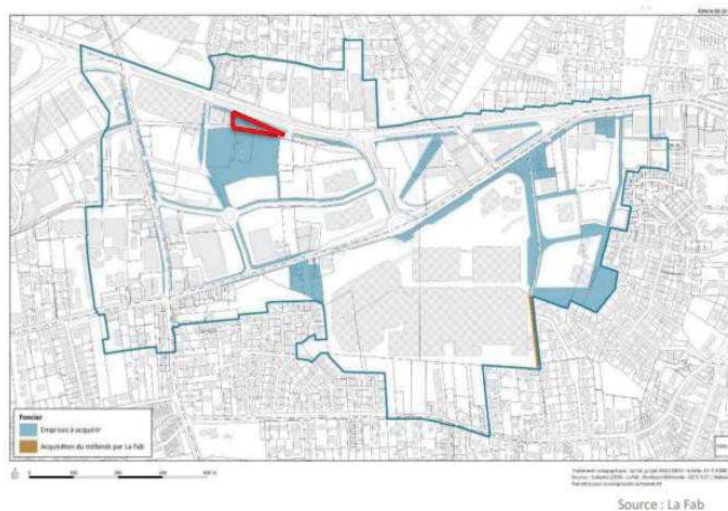


18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selari Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Figure 36 - Carte prévisionnelle des emprises à acquérir par l'aménageur.



Précisément, il ressort de ce document que les parcelles en litiges font parties de la « voisinée 4 » permettant selon l'aménageur la construction d'un groupe scolaire de 17 classes et la réalisation d'un parc.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selarf Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Figure 26 - Périmètre opérationnel Mérignac soleil et voisines



Source : Evaluation Environnementale, ALTO STEP mai 2018

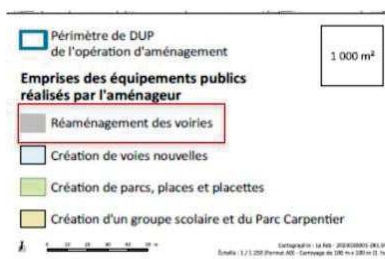
Le plan général des travaux joint au dossier précise que les parcelles en litige seront réaménagées en voirie et borderont le groupe scolaire projeté.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selari Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.



Lors d'un entretien qui s'est déroulé le 12 mai 2023, la FAB aurait indiqué à la SCI 2CS et à Monsieur NOEL que les parcelles en litige devraient être expropriées pour permettre la réalisation d'une placette et d'une aire de stationnement pour les besoins du groupe scolaire projeté.

Aussi par la présente, la SCI 2CS et Monsieur NOEL me chargent de formuler les observations suivantes.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

1 Une atteinte non justifiée à la propriété privée

L'opération en litige implique de démolir une maison d'habitation et 9 locaux commerciaux toujours exploités sur les parcelles en litige et ce alors même que cette opération a précisément pour objet de créer de nouveaux logements et de maintenir des programmes d'activités économiques.

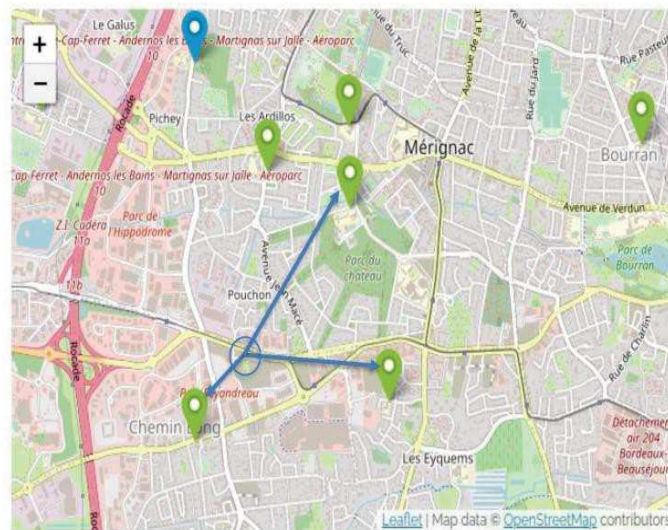
Il ressort du dossier d'enquête, que cette atteinte à la propriété privée serait justifiée par la nécessité de créer un aménagement voire pour les besoins d'équipements destinés à l'accueil des scolaires permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

Toutefois l'intérêt public attaché à la création de ce nouveau groupe scolaire de 17 classes (maternelles et primaires) pose question.

En effet, la secteur concerné compte d'ores et déjà :

- 3 écoles maternelles publiques implantées dans un rayon de moins de 2 kilomètres des parcelles en cause.

17 écoles maternelles sont recensées à Mérignac.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

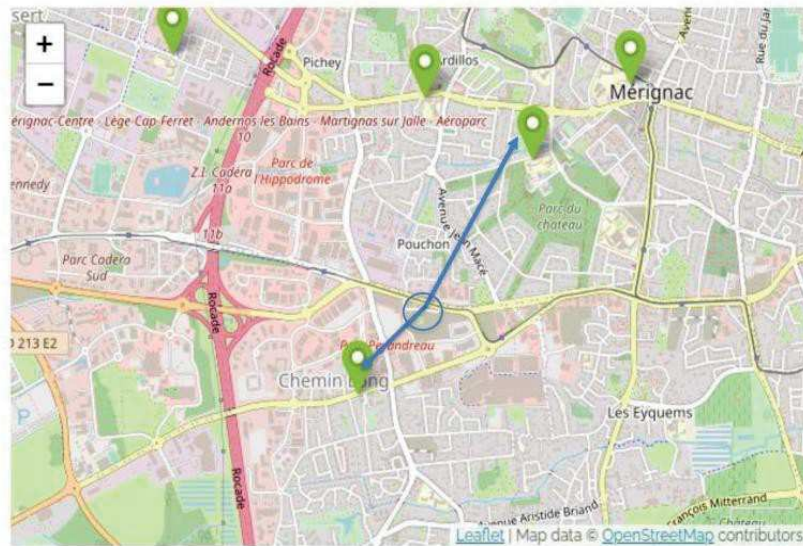
Selari Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

- 2 écoles primaires publiques implantées dans un rayon de moins de 2 kilomètres des parcelles en cause.

Ecoles primaires de Mérignac

15 écoles primaires sont recensées à Mérignac.



Etant précisé que le projet prévoit également de procéder à l'extension de l'Ecole Amaud LAFON afin de créer 3 classes supplémentaires.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Sejarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

Au terme du document « caractéristiques principales des ouvrages », la FAB se contente d'indiquer que :

« Suite à l'étude prospective concernant la carte scolaire des écoles publiques du premier degré de Mérignac (octobre 2017), il a été établi que l'apport de population généré par l'opération d'aménagement nécessite de créer un nouvel établissement et redimensionner les équipements scolaires alentours, le besoin étant estimé à 20 classes (9 classes de maternelles et 11 élémentaires).

La maîtrise d'ouvrage du groupe scolaire est assurée par Bordeaux Métropole qui en confiera la gestion par la suite à la ville.

Pour les extensions/réhabilitations, la maîtrise d'ouvrage pourra être confiée, dans le cadre d'une convention, à la commune de Mérignac.

Ces classes seront réalisées :

- Dans le périmètre de l'opération d'aménagement pour la création du groupe scolaire de 17 classes ;

- Hors du périmètre de l'opération d'aménagement pour l'extension/réhabilitation des 3 classes dans les groupes scolaires existants de la Ville. »

Si la FAB indique que le besoin scolaire aurait été évalué selon une étude prospective de 2017, toutefois cette étude non jointe au dossier, non détaillée et obsolète ne peut justifier à elle seule le besoin prétendu en la matière, et ce alors même que le secteur de Mérignac Soleil est déjà pourvu d'établissements du 1^{er} degré (Voir supra).

Etant précisé que le coût de cet ouvrage n'a pas été indiqué dans le dossier.

Or, il est opportun de rappeler que l'utilité publique ne se présume pas, même pour construire une nouvelle école.

Voir en ce sens l'ordonnance de référé rendue par le tribunal administratif de PAU req n° 2300005 :

« 5. S'il est constant que l'école élémentaire actuelle, construite en 1973, n'est plus adaptée aux effectifs et qu'un projet de construction d'une nouvelle école est étudié depuis quelques années, au moins depuis 2017, les dangers pour la santé ou la sécurité des enfants allégués en défense,



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selari Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

ou encore **la nécessité de garantir la continuité du service public, ne sont étayés d'aucun élément alors que l'école actuelle fonctionne et accueille bien des enfants.** Dans ces conditions, la condition d'urgence, qui est présumée, et alors, au demeurant, qu'il est précisé à l'audience que l'ordonnance de transfert de propriété a été prise par le juge de l'expropriation, doit être considéré comme réunie.

6. D'autre part, une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement, et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

7. Au vu, en premier lieu, des pièces portées à la connaissance de la juge des référés, relatives en particulier à la largeur de la rue des Écoles, aux places de stationnements présentes à proximité immédiate, aux accès piétonniers existants d'ores et déjà et permettant, depuis la rue du Château et depuis l'entrée de la rue des Écoles, d'accéder au terrain sur lequel est implantée l'école actuelle, mais aussi à l'existence de la parcelle cadastrée n° 177 appartenant à la commune, vierge de construction et située à proximité de l'école actuelle et à la possibilité de réaliser les aménagements envisagés - tant les aménagements sur les accotements de la rue du Château que l'îlot de verdure projeté sur l'emplacement de l'ancienne école une fois détruite, entre la maternelle et la cantine - et, en second lieu, au coût social et patrimonial du projet et de l'atteinte à la propriété privée qu'il implique, le moyen tiré de ce que la balance devant être réalisée entre les coûts et des avantages de ce projet est défavorable au projet est de nature, en l'état, à créer un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet et, partant, sur la légalité de l'arrêté de cessibilité en litige, fondé sur cet arrêté.»

Partant, nonobstant le fait que le projet de groupe scolaire soit inclus dans une opération globale dont l'objet principal est la réalisation de logements, il n'en demeure pas moins que l'utilité publique de ce nouvel équipement aurait dû être davantage justifiée par des données chiffrées et actualisées.

Au regard de ces éléments, la réalisation d'un aménagement voire accessoire à ce groupe scolaire et l'atteinte à la propriété privée en résultant apparaissent en l'état du dossier, injustifiées.



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selari Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

2. La question du relogement des habitations et l'indemnisation des occupants commerciaux évincés

La FAB indique au terme de la notice descriptive jointe au dossier que :

« La réalisation des espaces publics prévus dans le cadre du projet sera postérieure au transfert des activités exploitées sur les emprises acquises.

Dans le cas contraire, le bénéficiaire de la procédure d'expropriation versera les indemnités d'éviction dues aux exploitants concernés. Il s'agit principalement de commerçants, restaurateurs, activités tertiaires ou de services. »

Toutefois, le coût des indemnités d'éviction que la réalisation du projet implique n'a pas été quantifié par la FAB au terme de l'appréciation sommaire des dépenses alors que ce coût sera substantiel.

Par ailleurs, aucune indication n'est précisée quant au relogement des familles et la prise en charge des salariés travaillant sur site.

3/ Le choix d'une emprise moins impactante pour la propriété privée

La notice explicative justifie le choix de cette emprise au sein de la voisine 4, compte tenu de sa localisation « *croisant les enjeux de centralité et de bonne desserte depuis les nouveaux programmes, de qualité de l'environnement pour les enfants scolarisés, et de qualité de l'air* ».

Toutefois, la FAB ne justifie pas de l'impossibilité de réaliser ce projet sur une autre emprise ou voisine, toute aussi favorable mais représentant un moindre impact pour les bâtis existants actuellement occupés et qui devront être évacués et démolis afin de permettre la réalisation du projet.

Par la présente, la SCI 2CS et de Monsieur Max NOEL sollicitent que les emprises bâties actuellement occupés sur leurs parcelles soient préservées en délocalisant le projet de groupe scolaire sur une autre emprise incluse dans le périmètre du projet, ou à tout le moins qu'un moindre impact y soit porté en prévoyant des solutions alternatives pour satisfaire l'ensemble des intérêts en présence.



18 rue du Commandant Arould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selarl Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

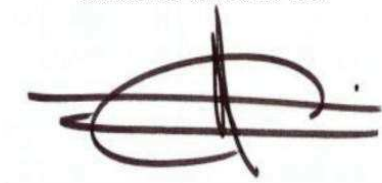
Etant précisé que mes clients sont parfaitement disposés à entreprendre sur leur parcelle un projet de construction à destination mixte composé de logements et de commerces, comme autorisé en pareil secteur par les dispositions de l'article UM 27 du règlement joint au PLU de BORDEAUX METROPOLE et répondant ainsi à l'objet initial du projet d'aménagement, à savoir la création de nouveaux logements et le maintien de programmes d'activités économiques.

Aussi, je vous remercie de bien vouloir consigner ces observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet et d'y apporter une réponse.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Guillaume ACHOU-LEPAGE



18 rue du Commandant Arnould 33000 Bordeaux | Tel : 05 57 35 31 13 | www.aedifico-avocats.fr

Selari Guillaume Achou Lepage N° SIRET : 829 302 421 00013

Membre d'une association de gestion agréée, le règlement par chèque et cb est accepté.

PJ 8
(3 pages)

@22

Dupont Virginie
Carrefour Hypermarchés



Direction des Opérations Grand-Ouest

A l'attention du Commissaire - Enquêteur
Hôtel de Ville
60 Av. du Maréchal de Lattre de Tassigny
33 700 Mérignac

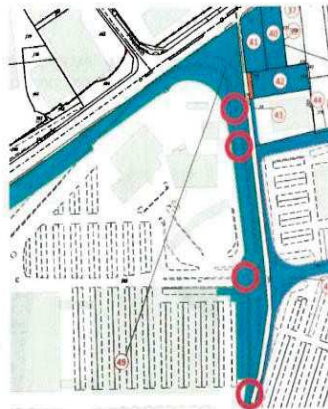
Tournefeuille, le 5 juin 2023

Monsieur le Commissaire – enquêteur,

Veillez trouver, ci-après les observations de la société Carrefour Hypermarchés, propriétaire d'une partie du Centre Commercial Mérignac Soleil.
La société Carrefour Hypermarchés est impactée par l'enquête sur les parcelles : AX 70, AX 385, AY60 et AY 39.

Sur ces parcelles, nous remarquons que :

- Les accès aux différents commerces et au Centre commercial (matérialisés par des ronds rouges sur le plan ci-dessous) sont impactés. La société Carrefour Hypermarchés souhaite maintenir l'accessibilité actuelle pour les utilisateurs des commerces et du stationnement de ces parcelles. C'est indispensable pour le bon fonctionnement du centre commercial.



- L'opération d'aménagement « MERIGNAC SOLEIL » porte sur une partie du parking (voir plan ci-dessus) et a pour conséquence de supprimer des places de stationnement du centre commercial. La réduction de place de parking n'est pas souhaitable pour le confort des usagers, le fonctionnement du site et le commerce dans son ensemble.

www.carrefourproperty.com

Carrefour Property Gestion - Siège social : 93 Avenue de Paris - 91300 Massy
SAS au capital de 37.000 € immatriculée au RCS de Nanterre n°493 123 251
Carte professionnelle Transactions et Gestion Immobilière n° CPI-9201 2017 000 017 150 délivrée par la CCI : PARIS ILE-DE-FRANCE
Garantie délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

- Le projet porte également sur des espaces verts (voir plan ci-dessous) du centre commercial dont nous souhaitons conserver la propriété. Le découpage prévu par le projet ne doit pas les englober.



- L'ensemble de la rue de Mirepin est concerné à l'exception d'une partie de la voie (surlignée en jaune sur l'image ci-dessous) que nous ne comprenons pas. S'agit-il d'un oubli ?





- Enfin, est inclus dans le périmètre de l'enquête, la voie d'accès aux camions de livraison. Pour des raisons évidentes de fonctionnement et de pérennité de l'activité, La société Carrefour Hypermarchés souhaite rester propriétaire de cette voirie.



Veillez agréer, Monsieur le Commissaire - enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués

Virginie DUPONT
Asset Manager
virginie.dupont@carrefour.com

www.carrefourproperty.com

Carrefour Property Gestion - Siège social : 93 Avenue de Paris - 91300 Massy
SAS au capital de 37.000 € immatriculée au RCS de Nanterre n°493 123 251
Carte professionnelle Transactions et Gestion Immobilière n° CPI-9201 2017 000 017 150 délivrée par la CCI : PARIS ILE-DE-FRANCE
Garantie délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

PJ 10
(7 pages)

RPpar.1

Mme Myriam CHARBIT
SCI MERIKEN

**OPERATION D'AMENAGEMENT MERIGNAC SOLEIL – ENQUETE
PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP, PARCELLAIRE AVANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU**

MEMOIRE DE LA SCI MERIKEN

Parcelles concernées : AW 272 et AW 273

Propriétaire : SCI MERIKEN

Adresse du bien : 38, avenue JF KENNEDY – 33700 Mérignac

Adresse du siège de la SCI : 15, allée James WATT – 33700 Mérignac

Gérants de la SCI : Marcel CHARBIT et Myriam CHARBIT

Locataires :

- au RDC : AB CUISINE (Cuisine Plus), HOME VILLA (Story)
- au 1^{er} étage : ADIDAS France

Contact : Myriam CHARBIT myriam-charbit@hotmail.fr / 07 85 51 96 57

SITUATION AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

1/ Un terrain déjà impacté par les travaux relatifs à l'extension de la ligne A du tram

- Négociations conduites par Bordeaux Métropole en 2020 ayant abouti à la signature d'un **acte de cession le 27 avril 2023** (cf. pièce jointe). Cession d'une partie de la façade du terrain côté avenue JFK aux fins de réalisation d'une piste cyclable et d'un cheminement piétonnier. Nous précisons que Bordeaux Métropole a exigé préalablement à la signature de l'acte de cession que les 3 baux commerciaux en cours soient avenantés, et ce aux frais de la SCI MERIKEN. L'élaboration des avenants a généré des discussions avec les locataires et a pris plusieurs mois.
- Conséquences induites :
 - **Suppression de 7 places de stationnement sur les 15** existant à l'origine représentant une perte de commercialité pour l'immeuble
 - **Frais notariés à la charge de la SCI MERIKEN** (avenants aux baux commerciaux)

2/ Les difficultés économiques rencontrées par les commerçants depuis 2020

- Après 2 années très difficiles liées aux travaux du tram et aux fermetures administratives consécutives à l'épidémie de COVID, les 2 commerces en pied d'immeuble enregistrent une nouvelle baisse de CA (-35% entre 2022 et 2023).
- En 2020, afin d'aider les commerces, la SCI MERIKEN décide la mise en place d'accords commerciaux avec les 2 enseignes (cf. lettres d'accords portées en annexe) soit un effort consenti par la SCI MERIKEN au cours des 3 dernières années de 73 737 € pour AB CUISINE (enseigne CUISINE PLUS) et de 90 000 € en faveur de HOME VILLA (enseigne STORY)
 - **Manque à gagner pour la SCI MERIKEN en 3 ans = 163 737 €**
 - Malgré cela, **des impayés de loyer** fréquents et un retard de paiement s'élevant actuellement à près de **35K€**.
 - En avril 2023, les 2 enseignes commerciales du pied d'immeuble ont exprimé leur souhait de résilier les baux commerciaux en cours de façon anticipée à l'horizon du 31-12-2023.

3/ Les travaux engagés par la SCI faisant l'objet d'un emprunt en cours de remboursement

Le Groupe CHARBIT, propriétaire de nombreux locaux commerciaux sur l'axe du tram, a toujours mis un point d'honneur à entretenir le patrimoine et à soigner l'esthétique de ses bâtiments. L'immeuble de la SCI MERIKEN est particulièrement qualitatif.

En 2016-2017, des travaux de rénovation de l'immeuble ont été réalisés dans le cadre de l'arrivée de 3 nouveaux locataires (ADIDAS, STORY et CUISINE PLUS).

Coût total des travaux = 1,2 million d'euros

Emprunt contracté en vue de la réalisation des travaux : 800 000 euros

LES CONSEQUENCES D'UNE EXPROPRIATION EVENTUELLE

L'expropriation dont il est question dans la présente enquête publique aboutirait à la **suppression totale des places de stationnements en aérien**. En termes de commercialité, cela revient à **réduire à néant la valeur des locaux commerciaux**, tout commerce ayant besoin d'un minimum de stationnement pour accueillir sa

clientèle. Or, le parking a déjà été amputé de la moitié de ses places à l'occasion des travaux du tram.

Le projet d'aménagement porté par La Fab n'est pas arrêté sur la parcelle. Le chargé de projet nous a indiqué qu'il n'y avait pas de schéma d'aménagement arrêté à ce stade mais que, vraisemblablement, il s'agissait de planter quelques arbres dans l'alignement d'une placette aménagée aux droits des commerces situés dans le prolongement du terrain de la SCI MERIKEN. Outre les approximations quant aux aménagements prévus que l'on déplore au regard des conséquences induites, le projet pourrait a priori se passer du terrain de la SCI MERIKEN puisque cela n'obérerait en rien le projet de placette prévu dans son prolongement.

S'agissant de la méthode, lors des négociations relatives aux cessions de terrain entre Bordeaux Métropole et les entités de notre groupe tout le long de l'avenue JF KENNEDY, le sujet de l'expropriation par La Fab n'a jamais été mentionnée avant la réception du courrier d'avril 2023. Tout se passe comme si La Fab avait attendu que Bordeaux Métropole soit officiellement titré sur les terrains pour déclencher l'enquête publique. En interne règne le sentiment d'avoir été floué.

En outre, nous rappelons que les cessions déjà intervenues avec Bordeaux Métropole ont nécessité que soient avenantés tous les baux, ce qui n'avait pas été indiqué lors de la signature des promesses de vente. La conséquence a été que les actes de cession ont été signés deux ans après la signature des promesses de vente. Une expropriation aurait pour conséquence de nécessiter l'avenant des baux entre la SCI MERIKEN et ses locataires. Compte tenu de l'impact en termes d'accueil-clientèle du projet sur les locataires, ces avenants seraient inévitablement l'occasion de discussions âpres sur le montant des loyers.

En outre, nous nous étonnons que la collectivité publique (Bordeaux Métropole et La Fab) puisse accepter de détruire à nouveau les espaces publics/privés alors qu'ils ont été reconstitués dans le cadre des travaux du tram. Pour les administrés que nous sommes, il est incompréhensible que les actions ne soient pas coordonnées entre des entités politiques liées (Bordeaux Métropole/La Fab) et qu'il faille détruire ce qui vient d'être réaménagé sauf à considérer que cela a pu être organisé de façon consciente et volontaire afin de ne pas perdre de temps en négociations supplémentaires avec la SCI MERIKEN. En tout état de cause, la méthode est cavalière pour ne pas dire malhonnête.

DEMANDE DE LA SCI MERIKEN

Au regard des conséquences catastrophiques que cela aurait sur la commercialité de son immeuble et considérant le faible intérêt que représente l'emprise de son terrain pour le projet d'aménagement de la FAB, **la SCI MERIKEN demande solennellement que le périmètre du projet exclue l'emprise de son terrain.**

SCI MERIKEN
15 allée James Watt
33700 MERIGNAC

Monsieur Bernard SAMUEL
AB-CUISINES
38 avenue J.F. Kennedy
33700 MERIGNAC

N/Réf : MC/ME/12495

MERIGNAC, le 16 septembre 2020

Cher Monsieur,

Nous faisons suite à notre entretien du 7 septembre dernier.

Nous avons pleinement conscience des difficultés que vous rencontrez en raison des travaux d'extension de la ligne A du tram.

Nous vous confirmons ci-après les termes de l'accord intervenu :

- abandon d'un mois de loyer hors charges en raison de la pandémie,
- réduction de votre loyer annuel hors charges hors taxes à compter du 1^{er} Juillet 2020 à 65 000 euros au lieu de 89 579,36 euros,
- à partir du 1^{er} octobre 2020 règlement des loyers mensuels par prélèvements SEPA au 1^{er} de chaque mois,
- régularisation de l'arriéré de loyers par prélèvements SEPA au 20 septembre, 15 octobre, 15 novembre et 15 décembre 2020,
- des avoirs de régularisation vont vous être adressés prochainement,
- à l'issue des travaux du tram retour au loyer contractuel.

Espérant vous avoir ainsi satisfait,

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Marcel CHARBIT

Gérant



S.C.I. au capital de 533 571 €
Immatriculée au R.C.S. de BORDEAUX sous le numéro D 378 584 023

SCI MERIKEN
15 allée James Watt
33700 MERIGNAC

Monsieur Bernard SAMUEL
HOME VILLA
38 avenue J.F. Kennedy
33700 MERIGNAC

N/Réf : MC/ME/12496

MERIGNAC, le 16 septembre 2020

Cher Monsieur,

Nous faisons suite à notre entretien du 7 septembre dernier.

Nous avons pleinement conscience des difficultés que vous rencontrez en raison des travaux d'extension de la ligne A du tram.

Nous vous confirmons ci-après les termes de l'accord intervenu :

- abandon d'un mois de loyer hors charges en raison de la pandémie,
- réduction de votre loyer annuel hors charges hors taxes à compter du 1^{er} Juillet 2020 à 90 000 euros au lieu de 120 000 euros,
- à partir du 1^{er} octobre 2020 règlement des loyers mensuels par prélèvements SEPA au 1^{er} de chaque mois,
- régularisation de l'arriéré de loyers par prélèvements SEPA au 20 septembre, 15 octobre, 15 novembre et 15 décembre 2020,
- des avoirs de régularisation vont vous être adressés prochainement,
- à l'issue des travaux du tram retour au loyer contractuel.

Espérant vous avoir ainsi satisfait,

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Marcel CHARBIT

Gérant



S.C.I. au capital de 533 571 €
Immatriculée au R.C.S. de BORDEAUX sous le numéro D 378 584 023



**OFFICE NOTARIAL
DES JALLES**

NOTAIRES
SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

- FONDÉE EN 1559 -

Notaires :

Henri MELLAC
Didier DELAFRAYE
Bertrand PULON
Marie AVINEN-BABIN
Bertrand NAUTIACQ
Marine MELLAC DUPIN

BORDEAUX METROPOLE
Esplanade Charles de Gaulle
33000 BORDEAUX

Notaires salariés :

SAINT MEDARD EN JALLES, le 27 avril 2023.

Anne SCOTTI DI CARLO
Quentin DELAFRAYE
Loriane JOLFRE

Nos Réf. DD//20211431

CESSION CUB SCI MERIKEN/BORDEAUX METROPOLE

Contacts

Vos Réf. Commune de MERIGNAC - 36 avenue du Président J.F. Kennedy - Acquisition payante
de la SCI MERKEN représentée par Mr Marcel Charbit - Vos Réf : MR/ 18 A 0034

Tél : 05 57 93 16 16

Fax : 05 56 05 84 79

Site internet :

www.officenotarialdesjalles.fr

Monsieur le Directeur,

Service immobilier
Achat-Vente- Expertise
Tél. : 05 56 05 92 89

Concernant le dossier en références, je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli :

- le certificat d'usage
- et la copie de l'acte de cession en date des 26 et 27 avril 2023.

Service Droit
de la famille :
Ligne directe :
05 57 93 16 14

A l'effet d'obtenir le paiement anticipé du prix de ladite cession avant
accomplissement des formalités de publicité foncière.

Horaires
Du lundi au jeudi :
9h30-12h / 14h-18h

Dans cette attente je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes
sentiments distingués.

Le vendredi :
9h30-12h / 14h-17h

Réception à partir de 10h
Sur rendez-vous
Fermé le samedi



Me Didier DELAFRAYE



Notaire



Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'un office notarial
5, place de l'Hôtel de ville - BP9 - 33165 Saint Medard En Jalles Cedex
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

PJ 11
(4 pages)

RPpar.2

Mr Sébastien HOURS
SCI MERIGNAC 33-98
SAS KERIA

SCI MERIGNAC 33.98
Société civile immobilière
Capital de 1 524,49 €
Siège social 4 rue des Tropiques
38130 ECHIROLLES
Immatriculée au RCS de Grenoble
418 369 799

Hôtel de Ville de Mérignac
Monsieur Marc Jakubowski, Commissaire
enquêteur,
60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
33700 MERIGNAC

Par LRAR et email

[amenagementmerignac-soleil@mail.registre-
numerique.fr](mailto:amenagementmerignac-soleil@mail.registre-numerique.fr)

Paris, le jeudi 25 mai 2023

Opération d'aménagement de Mérignac Soleil

Aff. SCI MERIGNAC c/ FAB
N/réf. : 722048 CC/HDL

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par arrêté préfectoral en date du 26 avril 2023, le préfet de la Gironde a ordonné l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUI et parcellaire, relatives au projet d'aménagement de Mérignac Soleil.

Agissant aux noms et pour les comptes :

- de la SCI MERIGNAC 33 98, propriétaire de la parcelle cadastrale AY 59, sis 43-49 rue de Mirepin à Mérignac,
- de la SAS KERIA titulaire d'un bail commercial pour le local commercial implanté sur cette parcelle, j'entends faire valoir les observations suivantes.

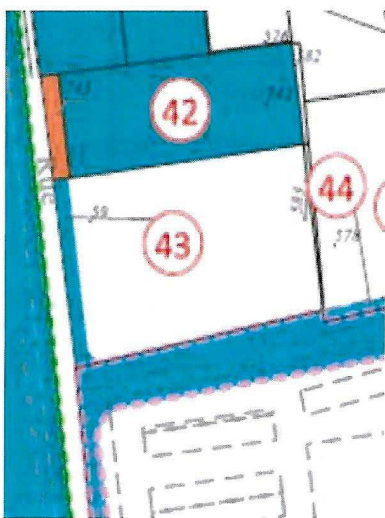
1. Sur le projet d'aménagement « *Mérignac Soleil* » et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

La SCI MERIGNAC 33-98 et la SAS KERIA ne sont pas opposées par principe à l'opération d'aménagement « *Mérignac Soleil* » qui a vocation à inscrire le site dans le projet urbain de la ville de Mérignac (ville Verte) ainsi que dans les projets métropolitains « *50 000 logements autour des axes de transports collectifs* » et « *55 000 hectares pour la nature* ».

2. Sur l'enquête parcellaire

SCI MERIGNAC 33.98
Société civile immobilière
Capital de 1 524,49 €
Siège social 4 rue des Tropiques
38130 ECHIROLLES
Immatriculée au RCS de Grenoble
418 369 799

Selon l'enquête parcellaire, le projet d'aménagement va conduire à l'expropriation partielle de la SCI MERIGNAC 33 98 de la parcelle AY 59 d'une bande de terrain d'environ 111 m² ; bande de terrain parallèle à la rue Mirepin.



En premier lieu, les exposants prennent acte que le projet d'expropriation ne concerne que cette bande de 111 m² sans toucher le surplus de la parcelle ; cette limitation de l'emprise de l'expropriation s'inscrit dans la continuité des études urbaines et de conception des espaces publics réalisées en 2019 et 2020 et qui ont justifiés le report de l'opération d'aménagement :

« Toutefois, la requête concernant l'ouverture des enquêtes publiques n'a pas été portée auprès du préfet. En effet, en 2019 et 2020, les études urbaines et de conception des espaces publics ont permis à la fois de procéder à des recalages techniques pour les espaces publics, et de réduire des emprises à acquérir pour les îlots opérationnels à maîtriser par l'aménageur n'ayant d'impact ni sur les grandes orientations du projet, ni d'incidences sur le dossier environnemental ayant fait l'objet de la déclaration de projet. » (cf. Notice explicative, p. 70).

Cependant, le dossier d'enquête publique mentionne la possibilité d'autres enquêtes parcellaires permettant d'étendre l'emprise future de l'expropriation :

« L'enquête parcellaire concerne les parcelles nécessaires à la réalisation des espaces publics de la phase 1 du projet, le parc Carpentier et le groupe scolaire. D'autres enquêtes parcellaires pourront être menées au gré de l'évolution du projet. » (note de présentation non technique, p.14)

SCI MERIGNAC 33.98
Société civile immobilière
Capital de 1 524,49 €
Siège social 4 rue des Tropiques
38130 ECHIROLLES
Immatriculée au RCS de Grenoble
418 369 799

Si des enquêtes parcellaires complémentaires sont possibles c'est à la condition qu'en cours d'opération l'autorité administrative se rende compte qu'une modification du périmètre d'expropriation est finalement nécessaire¹.

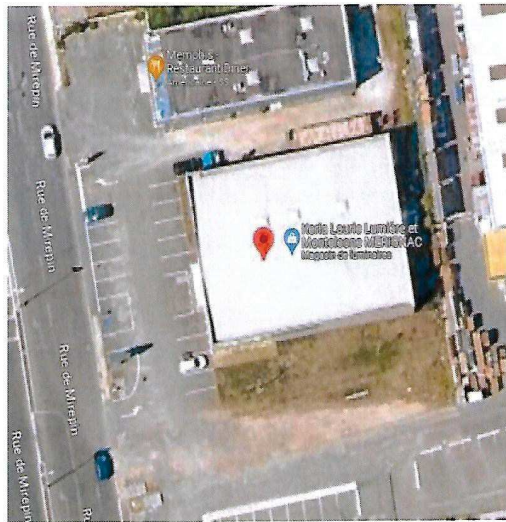
Tel n'est pas la situation au cas présent. En effet, des enquêtes parcellaires complémentaires seraient déjà prévues alors même que l'opération n'a pas commencé.

En l'état, le public ne peut apprécier la concordance entre le projet soumis à enquête et l'objectif de réduire l'emprise de l'expropriation. Il serait donc nécessaire que les secteurs susceptibles d'être concernés par de futures enquêtes parcellaires soient indiqués au moins sommairement pour que des observations utiles puissent être présentées ; à défaut, le saucissonnage de l'enquête parcellaire empêchera le public d'émettre des observations utiles n'ayant qu'une connaissance parcellaire du projet.

C'est pourquoi, les exposants demandent au Commissaire enquêteur d'interroger le maître d'ouvrage sur les phases ultérieures de l'opération d'aménagement pour qu'il précise si elles sont susceptibles de conduire à l'expropriation d'autre fraction de la parcelle cadastrale AY 59 ou des parcelles voisines.

En second lieu, sur la parcelle AY 59 est implanté un local commercial exploité par la société KERIA qui a pour activité la vente de luminaires (plafonniers, lampe, suspension). Les articles proposés à la vente sont volumineux ; ils ne peuvent être emportés facilement par la clientèle qu'en voiture.

Le terrain situé devant ce local commercial comprend 16 places de stationnement véhicules ; il n'existe pas d'autres emplacements de stationnement sur la parcelle considérée.



¹ Cf. conclusions du rapporteur public, M. Philippe Ranquet, sous CE, 25 janvier 2023, n°458930

SCI MERIGNAC 33.98
Société civile immobilière
Capital de 1 524,49 €
Siège social 4 rue des Tropiques
38130 ECHIROLLES
Immatriculée au RCS de Grenoble
418 369 799

L'emprise de l'expropriation bien que de faible importance conduit à la suppression de 8 places de stationnements ; soit 50% de la capacité du parking.
Cette expropriation va affecter de manière importante la commercialité du local ; les difficultés de stationnement créés par la diminution des places de stationnement conduisant à une perte de clientèle et par voie de conséquence à la diminution de la valeur de ce local commercial.

Pour limiter les conséquences de cette expropriation sur l'attractivité de son local commercial, la SCI Mérignac demande :

- que le maître d'ouvrage mette temporairement à la disposition du propriétaire et/ou du locataire du commerce des places de stationnement réservées à la clientèle, sur les espaces contiguës au local qui ne seront aménagés qu'ultérieurement;
- le cas échéant, à ce que le maître d'ouvrage compense l'emprise expropriée par un échange de terrain contigu à ce local commercial.

Il est demandé aussi que l'accès au magasin Keria soit garanti pendant toute la durée des travaux pour les clients et le personnel, et qu'il soit aussi pris en compte l'éventuelle perte d'exploitation pendant la durée des travaux.

Au bénéfice de l'ensemble de l'observation qui précède, la SCI MERIGNAC 33 98 et la SAS KERIA ne sont pas opposées au projet d'aménagement en l'état de l'emprise de l'expropriation telle qu'indiquée par l'enquête parcellaire.

En outre, les exposantes demandent au Commissaire enquêteur d'interroger le maître d'ouvrage sur les phases ultérieures de l'opération d'aménagement pour qu'il précise si elles sont susceptibles de conduire à l'expropriation d'une autre fraction de la parcelle cadastrale AY 59.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien réserver aux présentes observations, et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Sébastien HOURS



PJ 12

C1

Mme Clothide AUPETIT




Mme AUPETIT Clothide
11 rue Mirapin
33100 Mérignac

Mérignac le 3 Mai 2023.

Monsieur le commissaire enquêteur

Suite au courrier reçu de la F.A.B.
à la mairie de Mérignac notifiant le dépôt en
Mairie d'un dossier d'enquête parcellaire, je vous
signale mon désaccord absolu pour cette
enquête parcellaire.

Je vous prie Monsieur le commissaire
enquêteur mes salutations distinguées.

Mme AUPETIT Clothide


PJ 13 **C2**
(2pages)

Mr Patrice DEVOULON
Président de l'ASL Chemin Mirepin

SCANNE LE

02 JUN 2023

1438

Patrice DEVOULON
6 chemin Mirepin
33700 MERIGNAC

VILLE DE MERIGNAC
COURRIER ARRIVE

02 JUN 2023

Cabinet Cadre de Vie
 DGS Ter. Vie Loc
 Affaires Jur. Ages Vie PTO

BUREAU DU COURRIER
LR - AR
Du :
N° 1A 204 366 12929

M. Marc JAKUBOWSKI
Commissaire enquêteur
Hôtel de ville
60 av. du Marechal de Lattre de
Tassigny
33700 MERIGNAC

Mérignac, le 01 juin 2023

Objet : Réponse à la notification faite aux propriétaires du dépôt d'enquête parcellaire (Votre Ref : JG/CF/2023_0464)
LRAR 1A 204 366 1292 9

A l'attention de Monsieur Marc JAKUBOWSKI, désigné en qualité de commissaire enquêteur

Monsieur,

En ma qualité de président de l'ASL chemin Mirepin, voici les observations des associés sur l'emprise parcellaire totale ou partielle des parcelles 77 et 566.

Le chemin est privé depuis 1992, et fermé partiellement bien avant, en 1974 avec l'accord de la mairie, pour stopper les désagréments causés par les livraisons de carrefour, le bruit, la pollution des véhicules dans un quartier résidentiel.

Aujourd'hui vous souhaitez exproprier ces parcelles dans un but d'utilité public.

En quoi des travaux d'assainissement servant le projet Mérignac Soleil constituent-ils un enjeu d'utilité public supérieur au bien être des quelques 20 riverains du chemin ?

Une simple autorisation de l'ASL ne suffirait-elle pas ?

Il y a une 10^e d'année, une autorisation de l'association a été accordée à la FAB pour intervenir sur tout le chemin (DI566 et AY77) afin d'y réaliser des travaux relatifs aux eaux usées. Les travaux ont bien été réalisés mais la FAB s'est contentée de reboucher les trous sans respecter les règles de savoir-faire et les pratiques professionnelles du corps de métier concerné ce qui a eu comme

conséquence les affaissements successifs du chemin. Quand nous avons demandé à la FAB une intervention réparatrice, nous avons eu comme réponse que la voie était privée !

En conséquence, vous comprendrez que nous soyons prudents à l'avenir pour donner toute autorisation sans cette fois obtenir des garanties.

Nous sommes donc favorables pour donner l'autorisation de travaux sous réserve :

- d'un engagement écrit de la FAB de refaire **dans sa totalité le revêtement du chemin** (parcelles DI566 et AY77) réparant ainsi les dégâts précédents et évitant les futurs
- de la végétalisation des trottoirs autour de la parcelle 77 avec la plantation d'arbres ce qui éviterait aux camions de Carrefour de stationner sur les trottoirs. Cette partie du chemin doit rester une voie de passage et non pas un parking pour camions
- De l'intervention en journée pour les travaux (et non pas après 22h00) afin de permettre aux riverains de dormir
- Du changement des ampoules des lampadaires installés par la ville sur le chemin.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Veillez croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Patrice DEVOULON
Président de l'ASL Chemin Mirepin



FIN



OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT MÉRIGNAC SOLEIL – MÉRIGNAC (33)

LIVRET 2b

MÉMOIRE EN RÉPONSE DE L'AMÉNAGEUR

AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU 13 JUIN 2023

TRANSMIS À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LE DOSSIER PARCELLAIRE

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 123-18

DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

28 juin 2023

Contributions formulées par le public et commentaires du commissaire-enquêteur

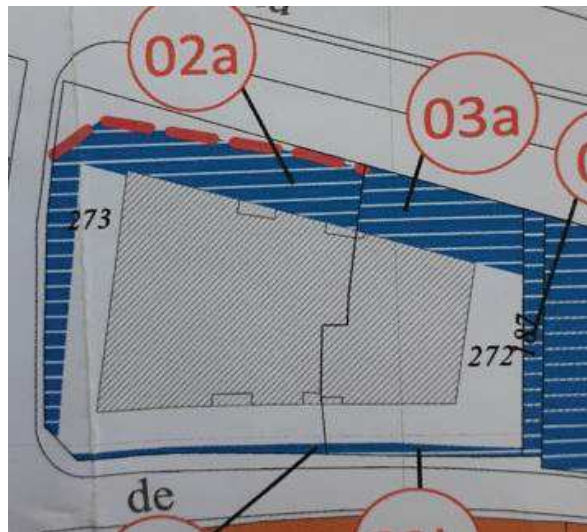
RPpar.1 : Mme Myriam CHARBIT (16 mai 2023)

La déposante, gérante de la SCI MERIKEN et propriétaire des parcelles AW272 et AW273 au 36-38 Avenue du Président JF Kennedy est très défavorable à la demande d'acquisition par la FAB d'une partie de ses parcelles. Cette expropriation qui se traduit par la disparition de l'ensemble des places de stationnement actuellement situées en façade des commerces aura pour conséquence une réduction de la valeur des locaux commerciaux.

Dans le mémoire présenté et indexé au registre papier (PJ10), la déposante explique notamment qu'elle n'a pas obtenu d'informations précises quant au schéma d'aménagement prévu et qu'à ce stade, la destination finale de ses parcelles consisterait à un alignement de plantation d'arbres.

La déposante regrette le manque de communication et d'information préalable à la démarche d'expropriation.

En complément, la déposante précise que les gérants de la SCI MERIKEN sont ouverts à une discussion concernant la réalisation des espaces paysagers par leurs soins tout en gardant l'entière propriété des parcelles.



Commentaire de commissaire enquêteur : Il est demandé à la FAB de définir précisément l'aménagement de cet espace public notamment en termes de plantations. La proposition de négociation de la déposante constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

À la suite de l'ouverture de l'enquête publique, Mme Charbit a pris contact avec La Fab par le biais de l'adresse mail indiquée sur l'avis d'enquête. Elle a ensuite été contactée et un rendez-vous a eu lieu sur site le 12 mai 2023.

La Fab attire l'attention sur le fait que les deux commerces concernés situés en rez-de-chaussée de l'immeuble bénéficient d'un double accès, d'une part en façade avant sur l'avenue Kennedy et, d'autre part, en façade arrière rue de Peyandreau, permettant l'accès à un parking souterrain destiné, selon les dires de Mme Charbit, aux activités situées à l'étage du bâtiment, et un stationnement aérien destiné à la clientèle des commerces. Les places de stationnement situées en façade avant du bâtiment sont impactées, mais les entrées des commerces sont maintenues. Dans le cadre du projet, La Fab s'engage à étudier la possibilité de recréer partiellement des places de stationnement à l'arrière.

Concernant l'indemnisation, La Fab souhaite privilégier la recherche d'un accord amiable. A défaut, le juge de l'expropriation fixera le montant des indemnités dues, conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

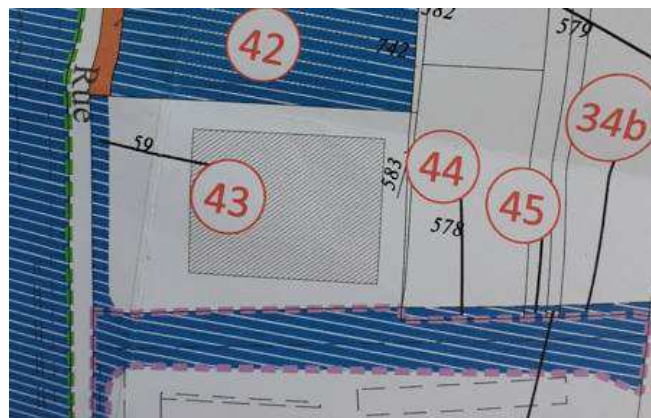
La Fab rappelle que lors de la rencontre du 12 mai 2023, les travaux à réaliser ont été exposés aux associés présents, à savoir : la création d'une piste cyclable, le réaménagement du trottoir et la création d'une double allée plantée, en cohérence avec la requalification de l'avenue Kennedy.

Le futur aménagement des abords s'inscrivant dans le cadre de la réalisation des espaces publics, les emprises nécessaires doivent être sous maîtrise foncière publique pour en garantir l'entretien et la pérennité.

RPpar.2 : Mr Sébastien HOURS (24 mai 2023)

Le déposant agissant au nom de la SCI Mérignac 33-98, propriétaire de la parcelle AY59 et titulaire d'un bail commercial de la SAS KERIA implantée sur cette parcelle a exposé sa situation et ses propositions concernant l'emprise expropriée n° 43 du plan parcellaire de la phase 1.

Tout en n'étant pas opposé au principe de l'opération d'aménagement, le déposant prend acte que l'expropriation concerne uniquement 111m2 de la parcelle AY59 le long de la rue de Mirepin. Le déposant souhaite savoir si les phases ultérieures de l'opération seront susceptibles de conduire à l'expropriation d'autres fractions de la parcelle AY59 ou des parcelles voisines.



Le local commercial implanté sur la parcelle AY59 bénéficie actuellement de 16 places de stationnement. L'expropriation partielle aura pour conséquence la perte de 8 d'entre elles et donc une perte de clientèle ainsi qu'une diminution de la valeur du local commercial. Le déposant demande sous la forme d'une compensation que la FAB mette à la disposition de la SCI MERIGNAC 33-98 des places de stationnement réservées à la clientèle sur les espaces contiguës au local ou le cas échéant, compense l'emprise expropriée par un échange de terrain contigu au local commercial.

Un courrier explicatif de 4 pages (PJ 11) est joint au registre.

Commentaire de commissaire enquêteur : Il est demandé à la FAB de préciser si les phases ultérieures de l'aménagement nécessiteront une nouvelle expropriation sur la parcelle AY59. La proposition de négociation de la SCI MERIGNAC 33-98 constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

À la suite de l'ouverture de l'enquête publique, M. Hours a pris contact avec La Fab et un rendez-vous a eu lieu dans les locaux de La Fab le 12 mai 2023. La Fab précise que des échanges existent avec cette société depuis quelques années.

Le maître d'ouvrage confirme à ce stade, que l'impact sur le bien se limite à l'emprise figurant au plan parcellaire. Le plan parcellaire soumis à l'enquête, concerne la 1^{ère} phase du projet. Le plan général des travaux du dossier d'enquête publique présente l'ensemble des aménagements d'espace publics à réaliser dans le cadre de l'opération. De nouveaux dossiers parcellaires sont susceptibles d'être présentés dans le cadre de nouvelles enquêtes parcellaires portant sur la réalisation des autres phases du programme de construction.

Concernant la perte des places de stationnement, La Fab procédera à une étude en vue d'optimiser le stationnement sur le parking résiduel.

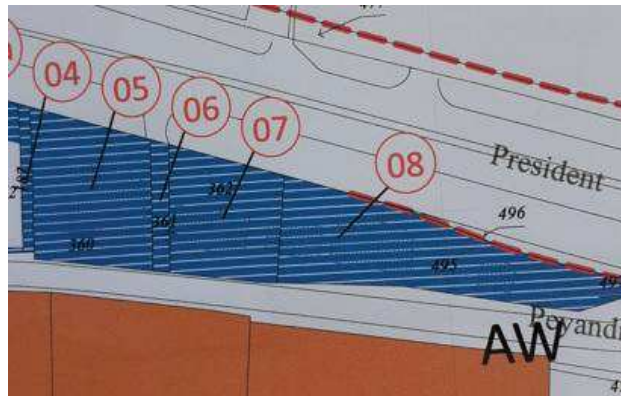
Concernant l'indemnisation, La Fab souhaite privilégier la recherche d'un accord amiable. A défaut, le juge de l'expropriation fixera le montant des indemnités dues, conformément aux dispositions du code de l'expropriation.

Concernant la proposition d'échange de parcelles, La Fab n'étant pas à ce jour propriétaire des emprises contiguës, elle ne peut y donner une suite favorable.

RPpar.3 : Mr Patrick CHACHOLLE et Mr Max NOEL (24 mai 2023)

E17 : Maître Guillaume ACHOU-LEPAGE (02 juin 2023)

Les déposants propriétaires des parcelles AW187, AW360, AW361, AW362, AW495 qui sont expropriées en totalité exposent leurs désaccords. Ils déplorent le manque d'information et de communication de la part de la FAB et s'interrogent sur le fondement de ces expropriations face aux lourdes conséquences qu'elles impliquent. Les déposants expriment leurs mécontentements concernant la stratégie de communication de la FAB qui consiste à rencontrer les locataires des commerces avant les propriétaires. Les déposants demandent que soit organisée une réunion et ils souhaitent qu'un relogement leur soit proposé dans les futurs bâtiments prévus sur la parcelle AW177 (anciennement Alinéa).



Un mémoire de 12 pages (PJ 5) rédigé par Maître Morgane PERON et Maître ACHOU-LEPAGE est joint au registre d'enquête. Ils demandent que les emprises bâties existant sur ces parcelles soient préservées et que le projet de groupe scolaire soit repositionné sur une autre emprise incluse dans le périmètre du projet. Ils précisent que leurs clients sont parfaitement disposés à entreprendre sur leurs parcelles un projet de construction à destination mixte composé de logements et de commerces, répondant ainsi à l'objet initial du projet d'aménagement, à savoir la création de nouveaux logements et le maintien de programmes d'activités économiques.

*Commentaire du commissaire enquêteur : Après questionnement de la FAB au sujet de la destination détaillée des parcelles des déposants, j'ai reçu en retour comme commentaire : « **Emprises totales destinées à de l'espace public : élargissement de voirie et réalisation d'une placette** », extrait du dossier de DUP de 2017. Il est demandé à la FAB d'approfondir sa réponse. La demande de rencontre avec la FAB afin d'évoquer une proposition de relogement constitue un porté à connaissance de la FAB.*

Réponse du maître d'ouvrage :

La Fab indique que le 3 mai 2023, un courrier sollicitant une rencontre, a été adressé à M. Max Noël, ainsi qu'à M. Sourroubille, gérant de la SCI 2CS. À la suite de l'ouverture de l'enquête publique, un rendez-vous a eu lieu sur site le 12 mai 2023. Lors de la rencontre, La Fab a pris bonne note de la demande de transfert des activités économiques sur le futur îlot (anciennement Alinéa) qui sera relayée auprès des opérateurs concernés.

La Fab, dans le cadre de la mission qui lui est confiée par Bordeaux Métropole, prend contact avec les propriétaires et commerçants concernés par le projet, en fonction du stade d'avancement des phases opérationnelles ou à leur demande, le cas échéant.

Les travaux de la placette concernent la phase 2 des travaux à intervenir à partir de 2026, qui doivent être précédés de la maîtrise foncière de la totalité des emprises par l'aménageur. L'aménagement de cette placette participe des enjeux de désimperméabilisation et de renaturation du projet et constituera un écran végétal entre l'avenue Kennedy et le projet d'école situé sur la voisinée 4.

RPpar.4 : Mr Patrick JOBLON (24 mai 2023)

RPpar.6 : Mme Danielle JOBLON (01 juin 2023)

Les déposants gérants de la société Onyx et parents des 2 filles propriétaires de la parcelle AY639 expropriée en totalité expliquent qu'ils refuseront cette expropriation sauf si une proposition de relogement en pleine propriété et de surface équivalente au même endroit soit envisageable.

Les déposants expriment leurs mécontentements concernant la stratégie de communication de la FAB qui consiste à rencontrer les locataires des commerces avant les propriétaires.



Commentaire de commissaire enquêteur : Après questionnement de la FAB au sujet de la destination des parcelles des déposants, j'ai reçu comme commentaire : « Dans le cadre de la phase 1, une partie des emprises est destinée à de l'aménagement de voirie. Le surplus des parcelles est destiné à être cédé ultérieurement (date non définie à ce jour) à des opérateurs en vue d'une opération mixte habitat/commerces en pied d'immeubles. » La demande de rencontre avec la FAB afin d'évoquer une proposition de relogement constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

Un premier courrier a été adressé le 31 mars 2021 au propriétaire afin de l'informer de l'intervention de La Fab en sa qualité de concessionnaire d'aménagement de Bordeaux Métropole, en vue de lui présenter l'opération et d'amorcer les échanges. Préalablement à l'enquête, le 3 mai 2023, un courrier sollicitant une rencontre, a été adressé à M. Joblon, gérant de la société Onyx. Un rendez-vous a eu lieu en mairie de Mérignac le 24 mai 2023.

La Fab, dans le cadre de la mission qui lui est confiée par Bordeaux Métropole, prend contact avec les propriétaires et commerçants concernés par le projet, en fonction du stade d'avancement des phases opérationnelles ou à leur demande, le cas échéant.

Concernant l'ordre des rencontres, tant le propriétaire que le locataire bénéficient d'un droit indemnitaire, le code de l'expropriation ne fixe pas d'ordre de préférence. La Fab a rencontré les personnes qui ont répondu favorablement à cette demande de prise de contact.

Concernant la demande de relogement des propriétaires, La Fab rappelle que le code de l'expropriation ne prévoit qu'une indemnisation en valeur et non en nature, et n'est pas tenue de faire droit à cette demande. Toutefois, dans le cadre d'une négociation amiable, il pourra être étudié les possibilités de rachat de surfaces commerciales dans les programmes immobiliers de l'opération, en lien avec les opérateurs concernés.

RPpar.5 : Mr Roland et Mme Arlette HEYNDRICKX SCI SMJ (01 juin 2023)

Les déposants propriétaires des parcelles AY641, AY643 et AY290 sont défavorables à une nouvelle expropriation qui intervient peu de temps après celle liée à l'extension de la ligne A du tramway qui a eu pour conséquence la dépossession de 322 m² de terrain et 16 places de stationnement.



Les déposants portent à la connaissance de la FAB que sur les 3 parcelles citées, la SCI SMJ est en bornage judiciaire depuis 2018.

Commentaire de commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. La contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Fab précise que son opération d'aménagement est indépendante de l'opération du tramway, et prévoit :

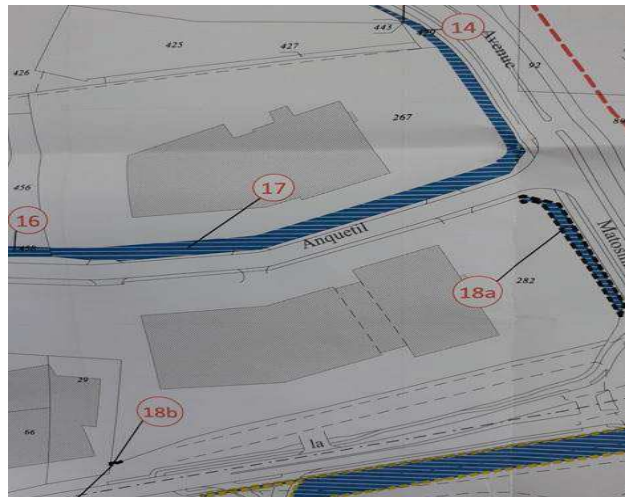
- A l'avant du bâtiment, la création d'une piste cyclable, le réaménagement du trottoir et la création d'une double allée plantée, en cohérence avec la requalification de l'avenue de la Somme.
- A l'arrière du bâtiment, des travaux de requalification de la voie existante.

La Fab estime que quatre places de stationnement sont amenées à disparaître dans le cadre du projet, elle s'engage à communiquer au propriétaire une proposition de reconstitution des places à l'arrière du magasin en complément des places existantes.

La Fab déclare avoir pris bonne note de l'existence d'un bornage judiciaire en cours.

RPpar.7 : Mr Bruno LAMBURE (01 juin 2023)

Le déposant représentant PAREF, parcelle AW267 et BILLON RST, parcelle AW 282 souhaite obtenir de la part de la FAB afin de les présenter aux propriétaires, les plans du projet d'aménagement de la zone concernée et les impacts sur les 2 parcelles précitées. Le déposant précise que la difficulté consistera à réduire la surface de stationnement en zone commerciale qui aura un impact sur l'attractivité commerciale des magasins mais également et surtout sur le montant des baux en vigueur.



Commentaire de commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire. La contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage souhaite d'abord préciser que la contribution vise deux propriétaires différents :

- Les copropriétaires du 4 rue Jacques Anquetil, parcelle AW 282, pour laquelle M. Lambure intervient en qualité de syndic de copropriété (société Billon RST)
- Novapierre 1, parcelle AW 267, pour laquelle M. Lambure indique intervenir en qualité de gestionnaire.

Le maître d'ouvrage rappelle que M. Lambure a déjà été rencontré à deux reprises le 2 février et 4 mai 2022. A cette occasion, les plans d'aménagement lui ont été présentés. Aucune demande de contact auprès de la société PAREF n'a jamais été suivie d'effet.

La Fab s'engage à recontacter M. Lambure pour discuter du futur projet, et prend note des préoccupations liées à la perte de places de stationnement et procédera à une étude en vue d'optimiser le stationnement sur le parking résiduel.

Concernant le sujet des baux, s'agissant d'une éviction partielle, elle donnera lieu à une indemnisation amiable ou judiciaire.

@18 : Mme Gwenaël LE FOULER cabinet LETANG Avocats (02 juin 2023)

RPpar9 : Mme Gwenaël LE FOULER – Mr Jean Jacques UZOLS Directeur du centre commercial Mérignac Soleil (05 juin 2023)

Les déposants interviennent au nom de l'Indivision Mérignac Soleil réunissant la SCI Accès Valeur Pierre, la société Cardimmo, la société Genepierre et leurs mandataire la société Klepierre Management.

Ils présentent les observations suivantes structurées en 3 parties :

1) Concernant le périmètre du projet, l'Indivision Mérignac Soleil demande qu'il soit modifié afin que le centre-commercial, les places de stationnement le desservant ainsi que les espaces verts l'agrémentant soient exclus du périmètre.

2) concernant les espaces verts, situés le long de l'avenue de la Somme (parcelle AX70) et de la rue de Mirepin (parcelle AX385) ils précisent que leur intégration dans le périmètre de l'assiette foncière du centre commercial revêt une importance toute particulière en garantissant les possibilités d'évolution du centre commercial. Ils constituent des critères d'évaluation pour l'octroi de labellisations et certifications diverses. L'indivision Mérégnac Soleil a la volonté de les conserver et souhaite garder la pleine propriété de ceux situés sur la parcelle AX385 le long de la rue Mirepin.

3) concernant la visibilité et l'accessibilité au centre commercial, la visibilité des lieux et l'aisance de stationnement sont très importants aussi, l'indivision Mérégnac Soleil s'inquiète de l'usage qui sera fait de son parc de stationnement du fait de la modification des environs du centre commercial et alerte sur le risque de voir se développer l'utilisation du parking dédié à la clientèle en parking relais pour le tram ou en stationnement résidentiel.

En synthèse, l'indivision Mérégnac Soleil considère que le dossier d'enquête ne traite pas de façon globale le réaménagement des espaces verts et des circuits de mobilités douces aux abords du centre commercial. Le dossier d'enquête n'évoque aucunement la mise en place de mesures d'accompagnement et de préservation de l'attractivité commerciale du site. En conclusion, l'indivision Mérégnac Soleil estime que le projet de déclaration d'utilité publique incluant la totalité du centre commercial, y compris sa frange d'espaces verts portera une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Commentaire de commissaire enquêteur : Concernant les espaces verts, on constate sur site que sur les emprises foncières N°49 et N°52 positionnées sur les parcelles AX385 et AX70 la végétalisation est déjà existante et abondante, tout particulièrement le long de l'avenue de la Somme. Après acquisition de ces parcelles par la FAB, les plantations actuelles seront elles conservées et quelles modifications paysagères seront envisagées ? L'ensemble de cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage souhaite apporter l'information suivante : au terme d'un protocole foncier en date du 16/06/23, un accord a été conclu entre l'indivision Mérégnac Soleil, Carrefour Hypermarchés et La Fab concernant l'acquisition des emprises sur les parcelles dépendant du volume A (Carrefour Hypermarchés) et du volume B (indivision Mérégnac Soleil). Elles incluent les plantations évoquées par le commissaire-enquêteur. L'aménageur fera son possible pour les conserver et procédera à la densification de l'espace paysager. Ces espaces ont vocation à devenir publics afin de sécuriser leur pérennité et leur entretien régulier.

Le maître d'ouvrage rappelle que les emprises non bâties à acquérir étant situées sur l'assiette foncière du centre commercial, celui-ci est de facto inclus dans le périmètre de projet. Le maître d'ouvrage, comme précisé sur le plan général des travaux, ne prévoit aucun impact sur le bâtiment du centre commercial lui-même.

Concernant le caractère disproportionné de l'emprise, il convient de préciser qu'il s'agit d'emprises partielles en bordure du site commercial pour lequel un accord a été signé portant sur plus de la moitié des emprises à acquérir.

RPpar8 : Mr YOUSFI

Le déposant est venu consulter le dossier parcellaire au niveau du chemin de Mirepin.

Commentaire de commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette contribution n'appelle pas de remarque particulière de la part du maître d'ouvrage.

@22 Mme Virginie DUPONT

La déposante au nom de la société Carrefour hypermarchés dépose un mémoire de 3 pages (PJ 8) qui regroupe les observations concernant les parcelles AX70, AX385, AY60 et AY39 dont ils sont propriétaires. Elle précise que les différents accès au centre commercial côté rue de Mirepin sont impactés et que la société Carrefour hypermarchés souhaite maintenir l'accès actuel pour les utilisateurs des commerces et du stationnement. Elle ne souhaite pas que le projet d'aménagement ait pour conséquence la suppression de places de stationnement. Concernant les espaces verts et notamment ceux situés le long de la rue de Mirepin, la société Carrefour hypermarchés souhaite les conserver en pleine propriété. Elle s'interroge sur la présence d'une étroite bande de la rue de Mirepin qui n'est pas intégrée dans l'enquête parcellaire. Pour des raisons de fonctionnement et de pérennité, la société Carrefour hypermarchés souhaite rester propriétaire de la parcelle AY77 le long de la rue de Mirepin.

Commentaire de commissaire enquêteur : Il est demandé à la FAB de préciser le projet d'espaces publics sur le linéaire de la rue de Mirepin. L'ensemble de cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage souhaite apporter l'information suivante : au terme d'un protocole foncier en date du 16/06/23, un accord a été conclu entre l'indivision Mérégnac Soleil, Carrefour Hypermarchés et La Fab. Il a été convenu de préciser les modalités d'accès au niveau du centre automobile Feu Vert.

En aucun cas les travaux d'aménagement ne visent à supprimer les accès. Toutefois, ces derniers pourront faire l'objet d'adaptations en concertation avec Carrefour.

Concernant le stationnement, La Fab recherchera les solutions les moins impactantes pour le préserver. Les emprises à acquérir demeurent réduites sur les parcelles AY 60 et 39.

Concernant les espaces verts impactés, ils font partie des aménagements publics à réaliser par l'aménageur.

Concernant les travaux à réaliser sur la rue et le chemin de Mirepin, une partie de la voirie étant déjà dans le domaine public, il n'y a pas lieu de l'acquérir.

La réalisation des travaux de réseaux en tréfonds nécessite la maîtrise foncière du chemin de Mirepin tant propriété de Carrefour Hypermarchés que de l'ASL du chemin de Mirepin. Le futur statut public de cette voie dans la limite du périmètre de l'opération n'engendrera aucune conséquence quant au fonctionnement et à l'accès des camions de livraison.

Les travaux prévus sur la rue et le tronçon du chemin de Mirepin relèvent d'une opération de requalification de voirie avec un aménagement des seuls abords de la rue de Mirepin.

C1 : Mme Clothide AUPETIT

La déposante non impactée par les emprises foncières de la phase 1 envoie un courrier d'une page (PJ12) et exprime son désaccord absolu pour cette enquête parcellaire.

Commentaire de commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette contribution n'appelle pas de remarque particulière de la part du maître d'ouvrage.

C2 : Mr Patrice DEVOULON

Le déposant, président de l'ASL Chemin Mirepin a envoyé un courrier de 2 pages (**PJ 13**) qui regroupe ses observations et propositions concernant les parcelles AY77 et DI566. Il suggère qu'une simple autorisation de l'ASL Chemin Mirepin suffirait pour que la FAB puisse faire réaliser les travaux d'assainissement prévus sur cette voirie. L'ASL est favorable pour attribuer à la FAB une autorisation de travaux sous certaines conditions :

- reprise de la totalité du revêtement du chemin sur les parcelles AY77 et DI566,
- végétalisation des trottoirs le long de la parcelle AY77
- intervention des travaux en journée uniquement
- changement des ampoules des lampadaires du chemin de Mirepin

Commentaire de commissaire enquêteur : L'avis du commissaire enquêteur n'est pas nécessaire.

Cette contribution constitue un porté à connaissance de la FAB.

11/ Réponse du maître d'ouvrage :

A titre de précision, le maître d'ouvrage rappelle que :

- Le chemin de Mirepin appartient à deux propriétaires distincts : l'ASL et Carrefour Hypermarchés.
- Différentes rencontres ont eu lieu sur site avec l'ASL et son président, et des représentants de Carrefour.
- L'analyse des documents constitutifs de l'association a mis en évidence une perte de la capacité juridique de cette structure. Par suite, aucun accord amiable ne peut être envisagé. Le maître d'ouvrage, afin de pouvoir poursuivre les négociations, va faire nommer un administrateur provisoire auprès du tribunal judiciaire de Bordeaux.

Le besoin foncier sur les parcelles portées à l'enquête vise à mettre en place des canalisations en tréfonds pour permettre le raccordement des futurs îlots au réseau public existant. Hormis une reprise de voirie suite à la réalisation des travaux en tranchées, aucun aménagement n'est prévu sur le tronçon chemin de Mirepin compris dans le périmètre de l'opération.

Concernant les modalités de réalisation des travaux, elles ne sont pas définies à ce jour, et devront tenir compte des contraintes de livraison du centre commercial Carrefour et minimiser les nuisances par rapport aux riverains de l'ASL.

Observation du commissaire enquêteur

Dans le dossier d'enquête parcellaire phase 1, le n° 51 du plan parcellaire laisse apparaître une erreur d'adresse. Il y a lieu de lire Chemin de Mirepin et non rue René Bazin.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'état parcellaire fait effectivement état de l'adresse Rue René Bazin, comme l'indique le cadastre (cadastre.gouv.fr) pour la parcelle DI 566 :

Extrait état parcellaire :

51	Rue René Bazin	DI	566	767	Terrain à bâti	P	DI	566p	50	DI	566p	717	
----	----------------	----	-----	-----	-------------------	---	----	------	----	----	------	-----	--

Extrait du cadastre :

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune :
MERIGNAC (33).

Références de la parcelle 000 DI 566

Référence cadastrale de la parcelle	000 DI 566
Contenance cadastrale	767 mètres carrés
Adresse	RUE RENE BAZIN 33700 MERIGNAC

En accord avec le service de la DDTM de la préfecture, lors de l'instruction du dossier demandant la cessibilité, l'adresse de cette parcelle pourra être précisée et modifiée pour Chemin de Mirepin.