

PREFECTURE DE LA HAUTE-VIENNE

Projet de réserve foncière sur la commune de LIMOGES



Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la constitution d'une réserve foncière sur la commune de Limoges.

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce dossier comporte trois (3) pièces indissociables

Pièce n° 1 – Le rapport d'enquête et ses annexes (1)

Pièce n° 2 – Les conclusions et l'avis motivé sur la déclaration d'utilité publique

Pièce n° 3 - Les conclusions et l'avis motivé sur l'enquête parcellaire

**Destinataires : Madame la Préfète de la Haute-Vienne
Monsieur le Président du tribunal administratif de Limoges**

- (1) Les annexes sont uniquement jointes au dossier adressé au préfet de la Haute-Vienne et consultables pendant les heures d'ouverture des bureaux de la préfecture.

**Création d'une réserve foncière en vue de la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix à Limoges
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - Enquête parcellaire**

PREFECTURE DE LA HAUTE-VIENNE

Projet de réserve foncière sur la commune de LIMOGES

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la constitution d'une réserve foncière sur la commune de Limoges.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Objet de l'enquête publique
2. Cadre juridique d'une enquête « réserve foncière »
 - 2.1 – Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
 - 2.2 – Enquête parcellaire
3. Situation des terrains
4. Historique et raisons du choix du projet
 - 4.1 – Raisons du choix du projet
 - 4.2 – Historique du projet
5. Composition du dossier
 - 5.1 – Composition
 - 5.1.1 - Dossier relatif à la déclaration d'utilité publique
 - 5.1.1.1 – Désignation du demandeur
 - 5.1.1.2 – Objet de la demande
 - 5.1.1.3 – Périmètre de l'enquête publique
 - 5.1.1.4 – Collectivités concernées
 - 5.1.1.5 – Convention opérationnelle entre la commune de Limoges et l'EPFNA
 - 5.1.1.6 – Plan de situation
 - 5.1.1.7 – Notice explicative
 - 5.1.1.8 – Plan périmétral des immeubles à exproprier
 - 5.1.1.9 – Estimations sommaires des acquisitions à réaliser
 - 5.1.1.10 - Annexes
 - 5.1.2 - Dossier relatif à l'enquête parcellaire
 - 5.2 – Evaluation du dossier
 - 5.2.1 – Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
 - 5.2.2 – Enquête parcellaire
6. Organisation et déroulement de l'enquête
 - 6.1 – Organisation
 - 6.1.1 – Désignation du commissaire enquêteur
 - 6.1.2 – Arrêté prescrivant l'enquête
 - 6.1.3 – Publicité et information
 - 6.1.3.1 – Par voie d'affiches
 - 6.1.3.2 – Publicité légale
 - 6.1.3.3 – Publicité complémentaire sur Internet
 - 6.2 – Déroulement de l'enquête
 - 6.2.1 - Contacts préalables
 - 6.2.2 – Visite des lieux
 - 6.2.3 – Permanences

6.2.4 – Remise du procès-verbal de synthèse et réception du mémoire en réponse

7. Observations recueillies en cours d'enquête
 - 7.1 – Observations verbales reçues lors des permanences
 - 7.2 – Observations reçues par courriers arrivés ou déposés en mairie
 - 7.3 – Observations inscrites sur le registre d'enquête
8. Remise du procès-verbal de synthèse et réception du mémoire en réponse
9. Les éléments de réponse du maître d'ouvrage
10. La synthèse des notifications individuelles sur l'enquête parcellaire
11. Liste des pièces annexes du rapport

1° - Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne une enquête publique unique préalable :

- à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de création d'une réserve foncière sur le territoire de la commune de LIMOGES au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA),
- et à la cessibilité des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Par délibérations des 12 février 2019, 28 juin 2021 et 7 avril 2022, le conseil municipal de la commune de Limoges :

- a autorisé l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine à solliciter la DUP portant sur la constitution d'une réserve foncière rue Armand Dutreix à Limoges,
- a autorisé l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine à soumettre le projet aux enquêtes publiques nécessaires,
- a approuvé le périmètre opérationnel de l'enquête publique,

Par courrier du 9 août 2021, complété le 18 août 2022, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine :

- a demandé à Madame la préfète de la Haute-Vienne le lancement des procédures de DUP et d'enquête parcellaire pour la constitution d'une réserve foncière sur l'ensemble des parcelles figurant sur le plan joint en annexe qui délimite le secteur,
- a demandé que l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine le bénéficiaire de la DUP soit autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par expropriation les immeubles inclus dans ce périmètre,

2° - Cadre juridique

2.1 Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

La présente enquête publique unique est régie par :

- **Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique** : articles L1, R112-1 à R112-24, R131-1 à R131-14

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°87-18-138, modifiée par les avenants n°1 et n° 2, la commune de Limoges a confié à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine le portage foncier sur le périmètre concerné afin d'acquérir à l'amiable les propriétés nécessaires à l'atteinte de ces objectifs. Actuellement, ces démarches restent infructueuses sur certaines parcelles et ne permettent donc pas d'avancer dans la mise en œuvre du projet.

Compte tenu des difficultés de négociation rencontrées, la commune a souhaité engager une procédure de DUP réserve foncière au titre de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique avec le soutien de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, et ceci afin de maîtriser rapidement le foncier.

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions. L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

C'est pourquoi l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, a fait cette demande auprès de la Préfète de la Haute-Vienne qui prendra, suite à l'enquête publique, la décision de prononcer ou de refuser la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à sa réalisation.

• **Le Code de l'Urbanisme** dont l'Article L. 222-1 « Réserves foncières » indique notamment que « les collectivités locales (...) sont habilitées à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 ».

Cette demande de DUP et de cessibilité des terrains pour constituer une réserve foncière, si la Préfète lui donne une suite favorable, permettra :

- de réaliser toutes les études nécessaires, urbaines, paysagères, environnementales et techniques pour définir un programme et un projet, ainsi que le mode opérationnel ;
- d'entreprendre l'ensemble des procédures de concertation préalable, d'étude d'impact, d'enquête publique et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, dans le respect du Code de l'Environnement et du Code d'Urbanisme.

En réponse aux informations sollicitées sur le projet envisagé, j'ai rappelé aux demandeurs qui me sollicitaient oralement lors des permanences, que cette procédure de réserve foncière n'est qu'une première étape précédant l'élaboration d'un plan d'aménagement qui aujourd'hui n'existe pas mais qui fera l'objet ultérieurement de tout un processus qui sera d'études, de consultation du public et d'autorisations administratives.

2.2 Enquête parcellaire

Il est rappelé que c'est une « enquête de renseignement » permettant d'identifier les biens et les personnes, de rectifier ou compléter les indications recueillies :

- pour les parcelles avec l'ensemble des données foncières exactes, droits et servitudes éventuelles ;
- pour les personnes avec la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés.

Cette procédure ayant un caractère contradictoire, les propriétaires présumés sont appelés par une notification individuelle avec lettre RAR à prendre connaissance du dossier déposé au siège de l'enquête et à donner leur avis par écrit.

3 – Situation des terrains :

L'enquête est ouverte sur la commune de Limoges et porte sur l'îlot bâti situé rue Armand Dutreix.

La déclaration d'utilité publique portera sur les parcelles cadastrées AZ n°257, 258, 262, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 785, 845, 846, 883, 884, 885, 957, 958, 969, 974 (lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7), 975, dont les parcelles déjà acquises par les personnes publiques.

Cette unité foncière présente une assiette de 8037 m². Elle se situe à l'ouest du centre-ville de Limoges, encadrée :

- Au nord par un quartier pavillonnaire et quelques habitats collectifs en R+2 ;
- A l'est par la rue d'Antony et de l'habitat collectif R+2 ;
- A l'ouest par la rue Le Sueur et un bâtiment à vocation d'habitat R+4 ;
- Au sud par la rue Armand Dutreix, des commerces le long de la voirie avec des bâtiments R+5 au maximum.

Enquête parcellaire

L'enquête parcellaire porte sur les parcelles non acquises à l'amiable par l'EPFNA. La présentation de l'état parcellaire, établi à partir du cadastre, fait ressortir que sur l'emprise de 2235 m², il y a 8 parcelles avec comptes de propriété. Un compte est représenté par une personne morale et les autres par des personnes physiques.

Je tiens à signaler que lors de la 3ème permanence en mairie de Limoges, à l'occasion d'une discussion avec une personne venue se renseigner sur son terrain, j'ai constaté une non concordance dans le report de la superficie de la parcelle n° AZ 262 entre le dossier d'enquête DUP (Estimation sommaire et globale établie par la direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne) et le dossier d'enquête parcellaire (état parcellaire dressé par l'EPFNA).

J'ai saisi par mail confirmé par le procès-verbal des observations l'EPFNA afin de connaître la superficie réelle qui sera prise en compte.

4 - Raisons et historique du choix du projet,

4.1– Raisons du choix du projet :

La commune de Limoges a pour but de réhabiliter et de densifier un îlot bâti ancien rue Armand Dutreix de façon complète et pérenne. Cette opération d'aménagement constitue un levier contre la vacance et la dégradation de l'entrée du centre-ville de Limoges.

Une fois la maîtrise foncière acquise, la commune pourra entamer les études nécessaires visant la conception et la création de logements, de commerces et de services de proximité.

Cette opération d'aménagement a pour objectif d'attirer de nouveaux ménages et de maintenir ceux qui sont déjà sur place.

Le périmètre de la DUP concerne un îlot situé à l'ouest du centre-ville entre la rue Lesueur, la rue Armand Dutreix et la rue d'Antony. Les parcelles présentent un potentiel de requalification de bâti ancien en front de rue, des trottoirs étroits et peu praticables, des espaces peu qualitatifs et d'importants jardins privés et de délaissés (notamment les fonds de jardin à l'abandon).

La commune de Limoges souhaite créer un véritable pôle de vie et de proximité sur ce secteur. Le site actuel sera démoli. De nouveaux bâtiments à vocation d'habitat ou de commerces seront construits. Des stationnements et un élargissement de la route seront également à réaliser afin de faciliter les mobilités.

Cette réserve foncière permettra de concevoir un projet adapté en cohérence avec les objectifs du PLU de Limoges en favorisant des opérations de « renouvellement urbain ».

Le périmètre DUP a ainsi été délimité de façon à pouvoir réaliser une opération d'ensemble permettant à terme l'accueil :

- De logements collectifs
- De logements individuels
- De commerces et de services de proximité avec la possibilité de reloger ceux existants

Cette opération contribuera à donner une nouvelle identité à ce quartier et à redessiner la ville en participant à la structure de la rue Armand Dutreix :

- En construisant un front bâti
- En donnant des repères et en marquant les angles (hauteur)
- En donnant de l'ampleur et en améliorant le fonctionnement du carrefour afin de créer une « respiration urbaine » ;
- En élargissant et en plantant le trottoir le long de la rue Armand Dutreix (retrait maîtrisé du front bâti, arbres, etc.)
- En libérant un cœur d'îlot au calme.

5 - Le dossier d'enquête publique

5.1 Composition

Le dossier a été établi en application de l'Article R. 112-5 du Code de l'Expropriation avec les pièces suivantes

5.1.1 Dossier relatif à la déclaration d'utilité publique (164 feuillets)

5.1.1.1- Désignation du demandeur,

5.1.1.2- Objet de la demande,

5.1.1.3 -Périmètre de l'enquête publique

5.1.1.4 - Collectivités concernées :

- ✓ La commune de Limoges,
- ✓ La communauté urbaine de Limoges-Métropole,

5.1.1.5- Convention opérationnelle entre la commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine :

- ✓ Présentation de l'EPF de Nouvelles-Aquitaine,
- ✓ Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA,

- ✓ La convention avec l'EPFNA,

5.1.1.6- Plan de situation,

5.1.1.7- Notice explicative :

- ✓ Etat actuel du site :
 - Description de l'occupation du sol,
 - Accès,
 - Contexte foncier et historique des négociations,
- ✓ Vocation future du site,
- ✓ Compatibilité avec les documents cadres :
 - Le SRADDET Nouvelle Aquitaine,
 - Le SCOT de l'agglomération de Limoges,
 - Le PLU de Limoges,
 - Le PLH de Limoges Métropole 2019/2025
 - Les documents cadres sur l'eau
- ✓ Insertion dans le contexte socio-économique :
 - Dynamique démographique,
 - Activités économiques,
 - Infrastructures et services,
- ✓ Insertion du site dans le contexte environnemental :
 - Géologie,
 - Topographie,
 - Réseau hydrographique et gestion de l'eau,
 - Risque inondation,
 - Autres risques et nuisances,
 - Milieux naturels,
 - Paysage et patrimoine,
- ✓ Justification de l'intérêt public de la requalification de l'îlot Dutreix en pôle de vie :
 - Une urgence à acquérir,
 - Une réponse aux objectifs de renouvellement urbain et de densification portés par le SCOT et le PLU,
 - Une réponse aux différents besoins de la population en termes de logements et de qualité de vie,
 - Un projet de densification urbaine visant à diminuer la vacance commerciale,
 - Une répartition équilibrée du parc locatif social,
 - Une réponse au futur développement du bus à haut niveau de service (BHNS),
 - Un projet non défini,
 - Une absence d'alternative,
 - Bilan avantages-inconvénients,

- ✓ Demande d'utilité publique :

- Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU,
- Nature et conditions de l'enquête publique,
- Textes de référence,
- Organisation et déroulement de l'enquête publique,
- Déclaration d'utilité publique,
- Recours à l'expropriation,
- Enquête parcellaire,
- Insertion de l'enquête dans la procédure,

✓ Conclusion

5.1.1.8- Plan périmétral des immeubles à exproprier,

5.1.1.9- Estimations sommaires des acquisitions à réaliser,

5.1.1.10- Annexes :

- ✓ Convention opérationnelle entre la ville de Limoges et l'EPFNA,
- ✓ Délibération de la ville de Limoges relative à la déclaration d'utilité publique pour l'opération de requalification de l'îlot bâti rue Armand Dutreix,
- ✓ Estimation du domaine,
- ✓ Extrait du règlement du PLU de Limoges en vigueur,
- ✓ Extrait du PLH (actions).

5.1.2 - Dossier relatif à l'enquête parcellaire (20 feuillets)

Le dossier a été établi en application de l'Article R. 131-3 du Code de l'Expropriation avec les pièces suivantes

- Notice explicative
- Plan parcellaire
- Etats parcellaires

5.2 Évaluation du dossier

5.2.1 - Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

La composition du dossier est complète, conforme à la réglementation s'agissant d'une demande de DUP réserve foncière et les pièces sont compréhensibles par le public.

5.2.2 – Enquête parcellaire

La composition du dossier est complète et conforme à la réglementation, avec des pièces compréhensibles par le public. Le dossier comporte une notice explicative, l'état parcellaire et un plan parcellaire cadastral. Il est bien structuré, les éléments fournis sont de bonne qualité et rédigés avec clarté. La lecture en est aisée et facilement exploitable par une population non initiée.

6 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1- Organisation

6.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la Préfète de la Haute-Vienne, enregistrée le 12 septembre 2022 au tribunal administratif de Limoges, la vice-présidente de cette juridiction, m'a désigné le 15 septembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté pris par la préfète de Haute-Vienne le 3 octobre 2022, je lui transmettrai l'exemplaire du dossier déposé à la mairie de Limoges, accompagné du registre d'enquête, et des pièces annexées, avec le rapport d'enquête et mes conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée au président du tribunal administratif de Limoges.

6.1.2 Arrêté prescrivant l'enquête :

Par arrêté du 3 octobre 2022, la Préfète de la Haute-Vienne, prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à la constitution d'une réserve foncière sur la commune de Limoges.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral sus visé, je me suis tenu à disposition du public lors de permanences afin de recevoir les observations et propositions, écrites ou verbales,

A la mairie de Limoges :

- Lundi 17 octobre 2022 de 8 heures 30 à 11 heures 30,
- Samedi 29 octobre 2022 de 9 heures à 12 heures,
- Mercredi 2 novembre 2022 de 13 heures 30 à 17 heures,
- Mardi 8 novembre 2022 de 14 heures à 17 heures,

Par ailleurs, conformément à l'arrêté précité, le public a eu la possibilité de consigner ses observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Limoges.

Les observations, propositions ou contre-propositions pouvaient m'être adressées, soit par correspondance ou déposées à la mairie de Limoges ainsi que par voie électronique à l'adresse suivante : pref-enquete-publique@haute-vienne.gouv.fr, sous l'objet « constitution d'une réserve foncière rue Armand Dutreix à Limoges », à l'attention du commissaire enquêteur.

6.1.3 Publicité et information

6.1.3.1 – Par voie d'affiches

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours au moins avant la date d'ouverture de la procédure sur les panneaux d'affichage extérieur de la mairie de Limoges. Les informations relatives à cette enquête publique ont également été signalées sur les panneaux lumineux à messages variables implantés dans divers secteurs de la commune de Limoges.

Le certificat d'affichage délivré par le maire de la commune est joint en annexe.

J'ai vérifié l'affichage les 17, 29 octobre et 8 novembre 2022. La présence de l'avis d'enquête publique sur un panneau d'affichage visible de l'extérieur a été constatée.

Création d'une réserve foncière en vue de la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix à Limoges
Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique - Enquête parcellaire

6.1.3.2 – Publicité légale

La publicité dans la presse qui devait être effectuée dans deux journaux régionaux ou locaux à diffusion départementale, sous la rubrique « annonces légales » quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci, a bien été réalisée, ainsi qu'elle figure dans le tableau ci-après.

Journaux	1 ^{ère} Insertion	2 ^{ème} Insertion
Le Populaire du Centre	Vendredi 7 octobre 2022	Vendredi 21 octobre 2022
Union et Territoires	Vendredi 7 octobre 2022	Vendredi 21 octobre 2022

J'ai pu constater la réalité de cette publicité, les copies des annonces sont jointes en annexe

6.1.3.3 - Publicité complémentaire sur Internet

L'avis d'enquête publique et toutes informations nécessaires ont été publiées sur le site internet de la Préfecture de la Haute-Vienne www.haute-vienne.gouv.fr rubrique « politiques publiques » « environnement, risques naturels et technologiques, « déclaration d'utilité publique ».

Je considère que la publicité et l'information sur cette enquête publique ont été réalisées de manière réglementaire et permis une information claire des citoyens.

6.2 – Déroulement de l'enquête

6.2.1 - Contacts préalables

Après ma désignation, j'ai pris contact avec madame Stéphanie RAFFESTIN, chef de la section utilité publique au bureau des procédures environnementales et de l'utilité publique à la Préfecture de la Haute-Vienne, afin de déterminer les modalités de l'enquête.

Le 22 septembre 2022, j'ai pris possession du dossier d'enquête à la préfecture de Limoges et j'ai paraphé celui qui sera déposé à la mairie de Limoges.

6.2.2 - Visite des lieux.

Les 27 septembre et 7 novembre 2022, je me suis rendu sur les lieux de l'enquête et l'ensemble de ses abords pour repérer et visualiser les caractéristiques et les enjeux du site.

6.2.3 - Permanences

Les permanences ont été tenues à la mairie de Limoges. La salle où je siégeai était clairement signalée et permettait l'accès aux personnes à mobilité réduite. Les matériels inhérents au contexte sanitaire avaient été mis en place.

7 – OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

7.1 – Observations verbales reçues lors des permanences

Le 2 novembre 2022 à 13 heures 45, lors de la troisième permanence, j'ai reçu monsieur SAUDRAY, René et son fils monsieur SAUDRAY, Francis, qui ont pris connaissance du dossier. Après avoir reçu de ma part des informations sur le déroulement de la présente enquête publique ils m'ont déclaré verbalement leur intention de déposer lors de la quatrième permanence un dossier complet relatif à leurs prétentions.

A 16 heures, madame THOMAS, Raphaëlle est intervenue au bénéfice de sa mère, madame LEVEQUE. Après avoir brièvement indiqué qu'elle était en désaccord sur la superficie du bien indiquée par l'EPFNA dans le relevé parcellaire, elle m'a déclaré qu'elle apporterait lors de la quatrième permanence des éléments complémentaires.

7.2 – Observations reçues par courriers arrivés ou déposés en mairie

Le 8 novembre 2022 à 14 heures 30, monsieur SAUDRAY, René, a déposé entre mes mains un dossier complet destiné à l'EPFNA. Après avoir analysé la situation actuelle de l'immeuble sur le plan de l'état de conservation général à l'aide de photographies et argumenté ses propos sur les pertes de revenus, il souhaite en tant que gérant de la SCI Batiloc dans le cadre des négociations financières à venir que son bien soit revalorisé de 23%.

A 15 heures 15, madame THOMAS, Raphaëlle, dépose un document dans lequel elle indique que le questionnaire envoyé par l'EPFNA est erroné car il indique la commune de Saint Jean d'Angély et non celle de Limoges. D'autre par elle conteste la taille attribuée à la parcelle appartenant à sa mère bien supérieure aux 493 m2 indiqués dans l'état parcellaire.

7.3 – Observations inscrites sur le registre d'enquête

Un peu plus tard madame THOMAS, Raphaëlle, mentionne sur le registre d'enquête publique « début de citation : *Le dossier estime 743 m2 de terrain+habitation et hangars à 75000 €, en plein Limoges où le prix du m2 tourne autour de 1000 €, nous ne sommes absolument pas d'accord avec cette estimation du 02/09/2021.* Fin de citation »

8 – REMISE DU PROCESVERBAL DE SYNTHESE ET RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE

Le 14 novembre 2022 j'ai adressé par message électronique à Mme Lucile TAVARD, cheffe de projet à l'EPFNA le procès-verbal de synthèse des observations reçues accompagné des documents qui m'ont été remis lors de l'enquête publique par deux contributeurs. Le même jour, je lui ai communiqué ce dossier papier par la voie postale avec accusé de réception. Une copie de ce document est jointe en annexe.

Le mémoire en réponse du porteur de projet m'a été transmis par Internet le 28 novembre 2022 à 22 heures 50. Compte tenu que ce document porte la signature du responsable du service de l'EPFNA, je n'ai pas sollicité la transmission sur papier. Le mémoire comprend les réponses aux questions posées, il est inséré in-extenso au paragraphe 8 ci-après et joint en annexe.

9 – ELEMENTS DE REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT CESSIBILITE DES IMMEUBLES BATIS OU NON BATIS NECESSAIRES A LA CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE SUR LA COMMUNE DE LIMOGES

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur

23 novembre 2022

Préambule

Dans le cadre de l'opération de constitution d'une réserve foncière pour la requalification d'un îlot urbain rue Armand Dutreix à Limoges en vue d'y développer une opération en renouvellement urbain de centralité de quartier et un pôle de proximité, une enquête publique unique s'est déroulée du lundi 17 octobre 2022 au mardi 8 novembre 2022 selon l'arrêté DL/BPEUP n°97-2022 en date du 3 octobre 2022 et faisant suite à la demande de déclaration d'utilité publique dudit projet déposé en Préfecture de la Haute-Vienne en date du 18 août 2022.

Trois permanences ont été tenues pendant la période d'enquête publique au sein de la mairie concernée par le projet. L'ensemble des pièces requises pour la constitution du dossier ont été fournies et consultables en mairie de Limoges et sur le site de la Préfecture de la Haute-Vienne.

Le procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur recensant les avis et contributions du public a été remis le 14 novembre 2022 à l'EPF sous format dématérialisé et le 16 novembre 2022 par courrier postal. L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) agissant pour le compte de la commune de Limoges, prend acte de ces contributions et leur apporte les éléments de réponse ci-dessous.

Ainsi, le présent document a pour but d'apporter une réponse aux différentes observations formulées et les documents remis durant l'enquête publique auprès de Monsieur Jean-Louis SAGE, commissaire enquêteur.

Ces avis et observations ont été résumés dans le procès-verbal. Afin de répondre aux observations ainsi présentées, ce document abordera dans un premier temps les observations recueillies sur le registre d'enquête parcellaire, dans un deuxième temps, les observations recueillies sur le registre d'enquête publique DUP, dans un troisième et dernier temps, les documents remis durant l'enquête.

Pour une meilleure lecture du document, les questions du commissaire enquêteur ou les grandes thématiques soulevées sont encadrées en vert et les réponses de l'EPF se trouvent en suivant.

I. OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PARCELLAIRE :

Aucune observation n'a été recueillie sur le registre d'enquête parcellaire.

L'EPFNA rappelle avoir réceptionné l'ensemble des Fiches de Renseignements des propriétaires dument complétés et signés, à l'exception de celle de Mme LEVEQUE THOMAS dont état est fait ci-après.

II. OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE DUP :

1. Une observation écrite sur le registre le 8 novembre, de Mme THOMAS Raphaëlle, représentant sa mère Mme LEVEQUE THOMAS Andrée, demeurant 124 rue Armand Dutreix à Limoges et propriétaire de la parcelle AZ 262 d'une surface de 743 m².

Madame THOMAS, Raphaëlle, mentionne sur le registre d'enquête publique « début de citation : Le dossier estime 743 m² de terrain +habitation et hangars à 75000 €, en plein Limoges où le prix du m² tourne autour de 1000 €, nous ne sommes absolument pas d'accord avec cette estimation du 02/09/2021. Fin de citation »

Réponse de l'EPFNA :

L'évaluation réalisée par le service des Domaines, et soutenue par l'EPFNA, a été réalisée selon la méthode des termes de comparaison. Cela signifie que l'évaluateur s'est efforcé à rechercher des biens présentant des caractéristiques similaires et ayant été vendus dans les deux à trois années antérieures.

Il est à noter que la propriétaire ayant cessé tout contact téléphonique avec l'EPFNA et ne formulant pas de réponse aux courriers qui lui ont été adressés, l'état intérieur de son bien n'a pas pu être constaté, aucune visite n'ayant pu avoir lieu.

Toutefois, l'EPFNA s'engage à contacter à nouveau la propriétaire pour lui proposer une visite de son bien permettant ainsi une actualisation éventuelle de la valeur vénale estimative de son bien.

III. LES DOCUMENTS REMIS DURANT L'ENQUETE :

1. Un dossier complet destiné à l'EPFNA déposé par Monsieur SAUDRAY, gérant de la société BATILOC, propriétaire de l'immeuble sis 120 rue Armand Dutreix cadastré AZ 884.

Le 8 novembre 2022 à 14 heures 30, monsieur SAUDRAY, René, a déposé entre mes mains un dossier complet destiné à l'EPFNA. Après avoir analysé la situation actuelle de l'immeuble sur le plan de l'état de conservation général à l'aide de photographies et argumenté ses propos sur les pertes de revenus, il souhaite en tant que gérant de la SCI Batiloc dans le cadre des négociations financières à venir que son bien soit revalorisé de 23%.

Réponse de l'EPFNA :

L'EPFNA a bien pris note que la société BATILOC ne s'oppose pas à la vente de son immeuble et s'engage à analyser l'ensemble du dossier. L'évaluation réalisée initialement repose sur la méthode des termes de comparaison. L'EPFNA procédera à une nouvelle évaluation de l'immeuble. Toutefois, cet engagement ne garantit pas une valeur vénale estimative revue à la hausse.

2. Une lettre de Mme LEVEQUE THOMAS Andrée et de sa fille Mme THOMAS Raphaëlle R, demeurant 124 rue Armand Dutreix à Limoges et propriétaire de la parcelle AZ 262 d'une surface de 743 m².

Madame THOMAS, Raphaëlle, dépose un document dans lequel elle indique que le questionnaire envoyé par l'EPFNA est erroné car il indique la commune de Saint Jean d'Angély et non celle de Limoges. D'autre part, elle conteste la surface attribuée à la parcelle appartenant à sa mère bien supérieure aux 493 m² indiqués dans l'état parcellaire.

Dans le cadre de la réalisation de l'estimation sommaire globale des biens restant à acquérir, l'inspecteur des finances publiques indique (page 5/8) du dossier DUP que la parcelle AZ 262 présente une superficie de 743 m², or sur l'état parcellaire (page 2/10) il est indiqué que cette parcelle a une surface de 473 m². L'EPFNA voudra bien indiquer quelle est la surface réelle de cette parcelle.

Une propriétaire indique avoir reçu le questionnaire émanant de l'EPFNA avec mention de la commune de St-Jean-d'Angély (17). D'autres questionnaires portaient semble-t-il la même inscription. Le maître d'ouvrage voudra bien indiquer pour quelles raisons ce document portait une mention erronée qui, en tout état de cause, ne portait pas atteinte à sa véracité.

Réponse de l'EPFNA :

L'EPFNA s'engage à corriger l'erreur formelle de l'état parcellaire relatif à la superficie de la parcelle.

Concernant le questionnaire émanant de l'EPFNA avec mention de la commune de St-Jean-d'Angély (17), effectivement une erreur formelle figure en tête du tableau de désignation des parcelles. Toutefois, l'adresse et la référence parcellaire restent correctes.

L'EPFNA regrette cette erreur et, dès qu'il en a eu connaissance, a adressé à la propriétaire le formulaire corrigé par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 18 novembre 2022. Ce dernier a été distribué à Mme LEVEQUE THOMAS le 19 novembre 2022.

Espérant avoir répondu aux différentes observations majeures apposées au registre d'enquête, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Poitiers,

Le 28/11/2022

Arnaud HERRY
Directeur territorial



10 – LA SYNTHÈSE DES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

L'enquête parcellaire étant destinée à joindre chacun des propriétaires pour les identifier avec l'ensemble des ayants droits, ainsi qu'à vérifier les caractéristiques des biens immobiliers et les servitudes éventuelles qui s'y rattachent, la période d'enquête a permis à l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine de continuer la mise à jour des renseignements.

Le tableau ci-après qui m'a été transmis correspond à la situation à la fin de l'enquête publique. On peut noter que toutes les personnes concernées avaient retiré leur courrier, mais seules deux d'entre elles avaient adressé en retour la fiche de renseignement.

DUP Armand Dutreix - LIMOGES 87	ETAT DE REMISE
------------------------------------	-----------------------

En date du : 08/11/2022 à 17h

N° RAR	Propriétaire	Date envoi AR	Date retour AR	Retourné	Date Remise	Fiche de rsgt
1A 175 877 9375 1	Madame LEVEQUE Andrée	04/10/2022	07/10/2022	/	05/10/2022	
1A 175 877 9383 6	Madame HENAULT Chantale	04/10/2022	12/12/2022	/	11/10/2022	
1A 175 877 9384 3	Madame HENAULT Chantale (2 ^{ème} adresse)	04/10/2022		Pli non avisé et retourné		
1A 175 877 9378 2	Monsieur MAUMY Bernard	04/10/2022	07/10/2022	/	05/10/2022	14/10/2022
1A 175 877 9379 9	Madame MIGNON Marie	04/10/2022	10/10/2022	/	05/10/2022	
1A 175 877 9380 5	SCI BATI LOC	04/10/2022	12/12/2022	/	11/10/2022	
1A 175 877 9381 2	Monsieur REVOLTE Clément	04/10/2022	06/10/2022	/	05/10/2022	02/11/2022
1A 175 877 9382 9	Monsieur REVOLTE Thomas	04/10/2022	14/10/2022	/	12/10/2022	

Fait et clos à Janailhac, le 29 novembre 2022

Jean-Louis SAGE

Commissaire-enquêteur



10 – LISTE DES PIÈCES ANNEXES DU RAPPORT

Numéro de l'annexe	Désignation des documents contenus dans l'annexe	Nombre de pièces contenues dans l'annexe
1	➤ Le registre d'enquête publique	1
2	➤ Les contributions remises lors des permanences	2
3	➤ Les contributions inscrites sur le registre d'enquête publique	1
4	➤ Procès-verbal de synthèse des observations et contributions reçues	1
5	➤ Mémoire en réponse du pétitionnaire	1
6	➤ Copie des annonces légales	4
7	➤ Certificat d'affichage en mairie	1

Fait et clos à Janailhac, le 29 novembre 2022

Jean-Louis SAGE

Commissaire-enquêteur

